

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

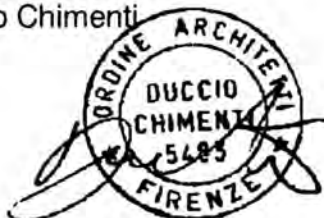
PROGETTAZIONE

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
Prof. Paolo Blasi

Istituto degli Innocenti
Il legale rappresentante
Dott.ssa Alessandra Maggi

CONSULENTI

ACUSTICA

Biobyte - Milano
Dott. Enrico Moretti
Ing. Maria Cairoli

PAESAGGIO E VEGETAZIONE

Dott. Luca Ghezzi

PROGETTO DI ILLUMINAZIONE

Arch. Guido Bianchi - LDW, Milano

GEOLOGIA

Geoconsul
Prof. Paolo Tacconi
Geol. Luca Benci

IMPIANTI

Protecno s.r.l.

40 2.8

GENNAIO 2014

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA PER
L'ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. 10/2010

COMUNE DI FIESOLE

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

**DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA PER
L'ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. 10/2010**

**Data
20/01/2014**

SOMMARIO

- 1. PREMESSA**
- 2. RIFERIMENTI NORMATIVI**
- 3. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO**
- 4. VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE**
- 5. SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI AL PDR**
- 6. SCHEDE GRAFICHE:**
 - Riprese fotografiche di inquadramento (stato attuale)
 - Vista aerea stato attuale
 - Inserimento progetto su vista aerea
 - Simulazione fotografica: vista da Sud

Allegati:

- a. Relazione Elementi di Valutazione Integrata**
- b. Parere Commissione Urbanistica**
- c. Parere Soprintendenza**
- d. Parere Commissione Paesaggio**
- e. Relazione Geologica e Verifica di Stabilità (inviato esclusivamente al Genio Civile)**
- f. Risultati delle indagini geognostiche e prospezioni geofisiche (inviato esclusivamente al Genio Civile)**

1. PREMESSA

La V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) prevista a livello europeo dalla Direttiva 42/2001/CE è stata recepita a livello nazionale dal D.lgs 152/06 e s.m.i. ed è regolamentata a livello regionale dalla L.R. 10/2010 e s.m.i..

La V.A.S. è un processo che riguarda i piani e i programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale e viene effettuata affinché, attraverso l'integrazione efficace e coerente delle considerazioni ambientali, essi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo.

La normativa nazionale e quella regionale definiscono l'ambito di applicazione della V.A.S. all'interno del quale rientrano i piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente alla disciplina relativa e quelli che, invece, pur esclusi da tale obbligo, sono comunque subordinati ad una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali a loro connessi, attraverso una procedura definita Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

Tale ultima procedura si conclude con la sottoposizione del piano, o programma, a Valutazione, oppure con l'esclusione dalla stessa definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni.

Il presente **Piano di Recupero (PR 15 - La Torraccia, Scuola di musica)** rientra tra i piani e programmi per cui è necessaria una preliminare valutazione ambientale, secondo quanto previsto dal D.lgs 152/06 e s.m.i. (art.6 comma 3-bis) e dalla L.R. 10/2010 (art.5 comma 3 lettera c), da eseguirsi attraverso la specifica procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S..

Il documento preliminare in esame viene pertanto predisposto, secondo quanto indicato dalla L.R. 10/2010 e s.m.i., tenuto conto dei contenuti di cui all'art.22 della legge regionale stessa, che definisce le procedure per la verifica di assoggettabilità e dell'Allegato 1 che definisce i criteri per la verifica di assoggettabilità.

Questo documento preliminare illustra, sinteticamente, il piano di recupero e contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

- ❖ Direttiva 42/2001/CE *“concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”*;
- ❖ D.Lgs. 152/2006 *“Norme in materia ambientale”* e s.m.i.;
- ❖ L.R. Toscana 10/2010 *“Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”* e s.m.i.;
- ❖ L.R. Toscana 1/2005 *“Norme per il Governo del Territorio”*.

3. SINTESI DEI CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO E SUOI OBIETTIVI

La Scuola di Musica di Fiesole e l'Istituto degli Innocenti, come indicato nel Piano Strutturale vigente, fanno parte del *“sistema delle istituzioni culturali pregiate che dovranno essere accuratamente riconosciute, le cui qualità intrinseche....ed il tipo di attività culturali e formative di livello progredito che vi si svolgono, caratterizzano il territorio fiesolano e costituiscono una rilevante risorsa”* e per le quali, fra gli obiettivi principali di governo del territorio, è previsto il potenziamento.

Già da tempo la Scuola di Musica di Fiesole ha avviato un programma di sviluppo didattico, formativo e culturale importante, che ha portato ad un costante aumento degli alunni dei corsi di base e di perfezionamento, all'intensificarsi delle attività dell'Orchestra Giovanile Italiana e della Galilei e ad un crescente prestigio della Scuola a livello internazionale.

La Scuola soffre di sempre più gravi problemi dovuti alla carenza e alla inadeguata qualità degli spazi dedicati in particolare alle prove d'orchestra, alla didattica, ai depositi e ai parcheggi; questi problemi compromettono il regolare svolgimento delle attività e il suo sviluppo nel futuro.

A fronte dei problemi sopra elencati, la Scuola di Musica di Fiesole, affinché possa sostenere i progetti di crescita formativa e culturale e il suo rilancio a livello internazionale, si trova ad affrontare l'urgente necessità di avviare un programma complessivo di ristrutturazione e riorganizzazione funzionale che coinvolga tutti gli edifici esistenti, oltreché la realizzazione, all'interno della proprietà, di nuovi spazi per le prove d'orchestra, per la didattica e per i parcheggi.

L'impostazione di un progetto così delicato e carico di valore simbolico, quale appunto la realizzazione del nuovo “Parco della musica di Fiesole”, basa le sue finalità progettuali sul rispetto dei valori strategici degli strumenti urbanistici del Comune di Fiesole.

In riferimento alle disposizioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente, per la progettazione del Piano di Recupero ricompreso nel AG38 (art. 56 delle norme PS), sono state effettuate scelte e adottate strategie al fine di perseguire gli obiettivi di governo del territorio per i sistemi indicati dal P.S. stesso che prevedono per il sistema A –Collina di Fiesole:

- tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico;
- potenziamento del ruolo delle istituzioni culturali rare;
- tutela e valorizzazione dei parchi e giardini.

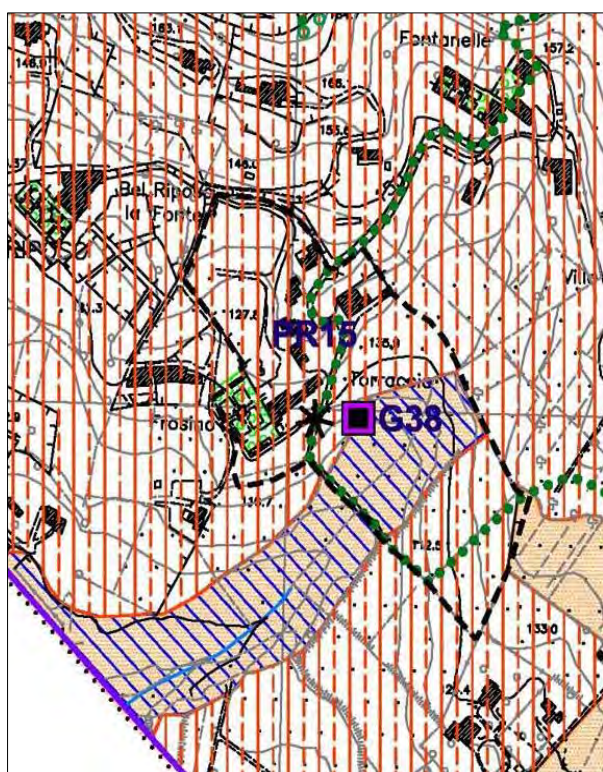
Obiettivi

Il Piano di Recupero ha come obiettivo sia la tutela e la conservazione del patrimonio storico-architettonico della Torraccia, che il potenziamento delle attività con il completamento del polo didattico musicale.

Il polo didattico si completa attraverso i seguenti interventi previsti dal Piano (obiettivi):

- interventi di recupero, di riqualificazione e valorizzazione del parco e dei giardini storici.
- il mantenimento e riassetto delle funzioni all'interno della villa La Torraccia.

- interventi di recupero degli edifici esistenti all'interno della proprietà dell'Istituto degli Innocenti.
- la ricostruzione formale con l'originaria destinazione delle serre del giardino formale.
- il recupero e l'ampliamento della Colonica "Stipo" e del fienile annesso.
- la realizzazione di una nuova sala prove e spazi accessori tra cui nuove aule per la didattica.
- la razionalizzazione della viabilità interna e dei parcheggi esistenti.
- la realizzazione di nuovi parcheggi pertinenziali, di cui 2 in superficie e 1 stabile seminterrato, il recupero e la riqualificazione di quello esistente, per un totale di circa 90 posti auto.
- la realizzazione di uno spazio per spettacoli all'aperto (come richiesto dal R.U. vigente).
- la realizzazione di nuovi depositi.
- la realizzazione di nuovi vani tecnici per la razionalizzazione degli impianti di tutti gli edifici.
- la riqualificazione delle aree incolte.



ESTRATTO TAVOLA 3.4 – ELABORATO N° 14

Norme _ Elaborato 25 del II R.U. _ Estratto Art. 36

P R 15 - La Torraccia, Scuola di musica - Tav. 3.4. - 1/5000. Mantenimento negli edifici esistenti delle funzioni culturali e didattiche. Riuso 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.

Il progetto

Il progetto per il complessivo recupero dell'area della Torraccia si configura come un intervento di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di valorizzazione paesaggistica; inoltre, in attuazione del R.U.C., il progetto prevede di collocare nuova SUL in ampliamento a quella esistente (per lo più semi interrata) per la realizzazione della sala prove e spazi accessori fra cui aule per la didattica.

Il primo tema concerne il patrimonio storico-architettonico della Torraccia e riguarda le U.M.I. 3, 4 e 5 nelle quali gli interventi sono mirati alla conservazione e al restauro dei manufatti edilizi esistenti, del parco, dei

giardini e delle serre. Si prevede inoltre la riorganizzazione e razionalizzazione del sistema impiantistico esistente.

Il secondo tema affronta l'ampliamento delle strutture della Scuola di Musica e riguarda la U.M.I. 1.

Gli interventi, mirati a risolvere i gravi problemi di carenza di spazi per l'insegnamento e per le prove orchestrali nonché quelli relativi alla viabilità interna e alla sosta, prevedono:

- il recupero con destinazione culturale e didattica della colonica "Stipo", del fienile annesso e la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica per la didattica musicale, in ampliamento ai due edifici esistenti.
- la realizzazione di una nuova sala prove e relative aule studio.
- la realizzazione di uno spazio per spettacoli all'aperto.
- la realizzazione di nuovi depositi.
- la realizzazione di un nuovo parcheggio stabile e di nuovi parcheggi in superficie per circa 80 nuovi p.a..
- il riuso e riordino della viabilità privata esistente all'interno della proprietà.
- nuove sistemazioni degli spazi esterni a giardino.
- recupero, attraverso opere di pulitura e la messa in sicurezza, del percorso vicinale storico paesistico che da Maiano porta fino a via delle Fontanelle.

- gli interventi sulle aree boscate che saranno condotti nell'ottica della conservazione del soprassuolo e della sua funzione protettiva del suolo. Attraverso un censimento delle alberature principali e di valore storico e/o paesaggistico, verranno definiti gli interventi colturali al fine della cura e conservazione delle piante stesse.

Infine il terzo tema riguarda il recupero della parte di territorio aperto, che si estende a sud dalla villa verso valle, U.M.I. 6, caratterizzata da zone a seminativo arborato, uliveto, o bosco misto, da lungo tempo in totale stato di abbandono.

Si prevede la riqualificazione del paesaggio anche attraverso il recupero alla loro originario carattere agricolo delle aree attualmente incolte, ponendo particolare cura al rispetto dell'originario impianto vegetazionale anche attraverso interventi di nuovo impianto, di rimodellamento del terreno, percorsi interni anche pavimentati.

Il Piano di Recupero tende alla salvaguardia e tutela delle risorse ambientali contribuisce alla individuazione e potenziamento dei "corridoi" di collegamento ecologico.

Per la campagna aperta il Piano di Recupero prevede la riqualificazione della vegetazione agraria e dei filari di cipressi esistenti, il recupero e ricollocazione in altra zona degli olivi in posizione non compatibile con la nuova edificazione, la sistemazione di nuove piante da frutto lungo la strada di accesso, la sistemazione della scarpata a monte del parcheggio e la sistemazione a verde ornamentale nei nuovi spazi e cortili annessi ai fabbricati.

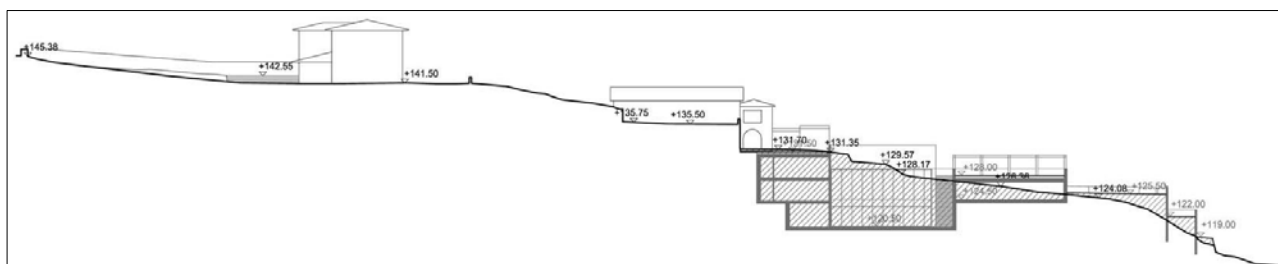
Sono previste le seguenti azioni :

- Riqualificazione terrazzamenti a valle del giardino formale.
- Recupero aree agricole esterne con integrazione olivi e frutti .
- Rifacimento muri in pietra.
- Rimozione piante incongrue con la nuova sistemazione e con l'assetto paesaggistico dell'area a valle della nuova sala prove.

- Recupero e riutilizzo dell'area agricola in abbandono con pulizia della vegetazione infestante e recupero elementi murari.
- Recupero piante agrarie residue e integrazione con nuove piantagioni a sesto regolare.
- Sistemazione e messa in sicurezza della fascia boscata a margine del campo con eventuali tagli selettivi.
- Pulizia dell'area boscata con rimozione piante pericolanti, secche e cadute e rimonda delle chiome.
- Eventuale taglio selettivo con criterio fitosociologico e di valorizzazione delle piante di valore storico-Paesaggistico.
- Recupero dei percorsi territoriali di interesse storico paesistico (percorso pedonale che collega con Maiano).

Con riferimento al corso d'acqua presente all'interno del perimetro del Piano (Art. 56 - Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua), il progetto non prevede nuova edificazione né scavi o rinterri, mentre sono previsti interventi di pulizia delle sponde del torrente con rimozione di eventuali ostacoli allo scorrimento dell'acqua.

Non viene alterata la qualità delle acque.



SEZIONE – INSERIMENTO AMBIENTALE



FOTO AEREA – STATO ATTUALE



FOTO AEREA – INSERIMENTO PLANIVOLUMETRICO

VERIFICA PREVENTIVA DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

La procedura di verifica è condotta sulla base dei criteri fissati dall'Allegato I alla Legge Regionale 10/2010 "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi" e s.m.i.

Sin da ora possiamo precisare che il presente Piano di Recupero, redatto in attuazione al II Regolamento Urbanistico Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 22.04.2009, agisce in modo puntuale nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente e pertanto, ai sensi dell'Allegato 1 della Legge Regionale n° 10/2010 e s.m.i., si può affermare che:

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

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

- Il PR costituisce il riferimento che regola l'attività urbanistica ed edilizia disciplinando gli interventi all'interno dell'area perimetrata nel R.U. nella Tav. 3.4 Elaborato 14 e Articolo 36 delle norme, Elaborato 32 così come indicato nella tavola 1.0.1 Elaborato 01 e Tavola 2.0.2 Elaborato 16 del Piano di Recupero (Identificazione U.M.I. e Uso del Suolo) e nelle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Tavola 2.4 – NTA) elaborato 39 del PR.

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

- Gli obiettivi specifici del PR risultano coerenti con quelli dei piani e programmi gerarchicamente ordinati, la disciplina del corpo normativo non introduce elementi di contrasto con altri piani e programmi anche gerarchicamente ordinati; nella documentazione di valutazione, qui integralmente richiamata, si sottopongono ad una verifica di coerenza i contenuti del presente piano.

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

L'attuazione del Piano di Recupero è l'occasione per dare risposta alle esigenze della Scuola e consentirle di dotarsi degli spazi e delle strutture necessarie allo svolgimento delle attività e per poter dare corso al programma di sviluppo futuro.

Il PR, quindi, attraverso il recupero, il miglior utilizzo e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'area, congiuntamente alla realizzazione della sala prove e delle nuove aule didattiche (in ampliamento degli edifici esistenti), favorisce e accompagna il percorso di crescita dell'Istituzione Culturale e ne garantisce il permanere della sede esistente, valorizzando così il territorio Fiesolano.

• **problemi ambientali relativi al piano o programma**

Nella documentazione di valutazione richiamata e nella presente relazione è contenuta una verifica puntuale delle ricadute specifiche di ogni singolo punto di variante sulle risorse ambientali e territoriali.

Gli eventuali impatti più significativi da valutare sono:

- il Paesaggio, trattandosi di area soggetta a vincolo paesaggistico;
- il Patrimonio Culturale poiché gli edifici esistenti sono tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- il suolo in quanto è prevista nuova edificazione.

- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

- Il Piano di recupero non ha rilevanza per l'attuazione rispetto a piani o programmi comunitari nel settore dell'ambiente (rifiuti, acque etc.)

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

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

- le azioni previste dal PR non presentano particolari difficoltà realizzative potendosi tradurre, nell'attività edilizia promossa dai proponenti. Non sussistono particolari motivi che possano ostacolare le azioni previste sia nel breve che nel lungo periodo di tempo.

- **carattere cumulativo degli impatti;**

- nella documentazione di valutazione richiamata e nelle schede di seguito proposte, è contenuta una verifica puntuale degli effetti ambientali sulle risorse: aria e clima - risorsa idrica e sistema approvvigionamento - smaltimento - sistema suolo - clima acustico - flora e fauna - sistema energetico - sistema rifiuti - paesaggio - salute - fattibilità dell'intervento;

Sono stati presi in considerazione gli aspetti riportati nella scheda di valutazione integrata del PR15 "La Torracchia, Scuola di Musica", redatta per la variante al RUC., modificando i campi in considerazione della specifica attività prevista dal PR15. La stima delle risorse è stata effettuata ponendo per il calcolo le seguenti costanti ambientali:

- Fabbisogno idrico: si è ritenuto corretta una stima basata su un consumo di 200 l/abitante eq./giorno.

- Afflussi fognari teorici: calcolati con formula « (abitanti equivalenti x 200 l/giorno x 0,8) / 86400) x 2,25 », con coefficiente correttivo di 2,25.

- Rifiuti solidi urbani: Le produzioni di RSU sono computate con la formula: n° abitanti x 1,527 Kg/giorno/abitante equivalente, pari a 557,3 Kg/anno/ab. (con stima da Piano Gestione Rifiuti Provincia di Firenze).

- Elettricità: Elettricità teorica richiesta: i totali sono stati computati stimando 3 Kw ogni 2,5 abitanti equivalenti.

Per il calcolo degli abitanti equivalenti è stato adottato il valore, sicuramente più gravoso, di 1 ab. Eq. Ogni 100 mc di Volume. La scheda è stata compilata con riferimento alla SUL aggiuntiva a quella esistente:

Dati:

VOLUME URBANISTICO DI PROGETTO: = 9.520 mc
(S.U.L. totale x h 3,00 ml, sala prove h 3,50 ml)

IMPATTO SULLE RISORSE	n. abitanti equivalenti (1 ab. ogni 100 mc)		96
	n. unità abitative (1 ogni 2,5 ab.)		—
	Fabbisogno idrico mc/giorno		19,20
	Afflussi fognari l/sec.		0,40
	Rifiuti solidi urbani	Produzione giornaliera Kg/giorno	146,60
		Produzioni annuali t/anno	53,50
	Elettricità MW		0,12

Aria:

Vista l'ubicazione e le caratteristiche del piano, gli elementi di pressione sulla componente ambientale sono da individuarsi principalmente nella viabilità interna e negli impianti di riscaldamento privati.

Il PR proposto non modifica in maniera significativa quanto già in essere e pertanto non sono attesi effetti rilevanti.

Risorsa Idrica:

L'area è già urbanizzata ed esiste una rete idrica idonea per l'approvvigionamento in funzione del fabbisogno considerato. L'approvvigionamento idrico avverrà tramite allacciamento all'acquedotto pubblico che, come si evince dal parere di Acque Toscane S.p.A. espresso in data 04/10/2010 (Prot. 2509/10) risulta idonea a supportare il carico previsto dall'intervento.

Si ritiene quindi che l'intervento proposto comporti un impatto ambientale basso sul sistema acqua e che non siano previsti effetti negativi sul sistema acqua stesso.

Suolo:

Sottosuolo

A supporto del PIANO DI RECUPERO PR15 DELL'AREA VILLA TORRACCIA - SCUOLA DI MUSICA, FIESOLE è stato eseguito un esaustivo Studio Geologico, di definizione comunque superiore a quanto richiesto per il presente documento per la verifica di assoggettabilità a Vas, i cui risultati sono riportati integralmente negli specifici elaborati del gennaio 2011, allegati al presente documento, dei quali riportiamo qui le conclusioni e ai quali comunque si rimanda.

AREE SOTTOPOSTE A PIANI DI RECUPERO

PR 15 – La Torraccia Scuola di Musica

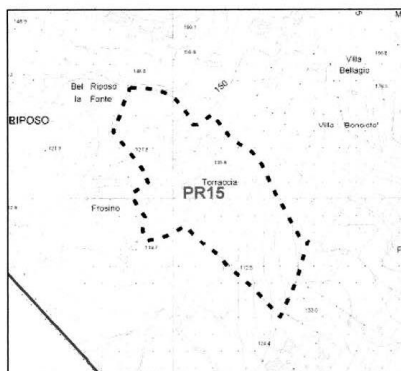
Realizzazione di strutture (sala prove e aule) e parcheggi interrati con SUL 3000 mq.

Pericolosità G2, S1, I1.

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.

Fattibilità sismica Fs1 senza particolari condizioni.

Fattibilità 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.



FATTIBILITA' GEOLOGICA
ESTRATTO R.U.C.

Lo Studio Geologico si è avvalso dei dati di interesse contenuti nei seguenti documenti urbanistici e di pianificazione:

- STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, ed in particolare le indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico ed al Secondo Regolamento Urbanistico (2008);
- AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO;
- CARG Regione Toscana.

Tali dati esistenti sono stati verificati ed integrati, mediante rilevamento geologico-geomorfologico di campagna, esame di foto aeree, ed - indagini geognostiche/geofisiche in sito.

Per la definizione delle condizioni di fattibilità geologica-idraulica-sismica degli interventi previsti dal PIANO, sono stati considerati i vincoli e le prescrizioni esistenti da normativa (v. parr. 2 e 5 della Relazione Geologica), con particolare riferimento:

- Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico comunali (che peraltro recepiscono il PIT, il PTC, ed il DPGR 26/R 2007 “Regolamento di attuazione in materia di indagini geologiche” della L.R. 1/2005 - Norme per il Governo del Territorio)
- Vincolo Idrogeologico (RD 3267/1923, LR n. 39/2000, DPGR 48/R/2003, Regolamento Comunale)
- Autorità di Bacino (DPCM 226/1999; DPCM 6.05.2005 – PAI)
- DPGR n. 36/R 2009 “Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico” della LR 1/2005 (Norme per il governo del territorio).

Nello specifico, il II Regolamento Urbanistico Comunale ha prodotto per il PIANO in oggetto un'apposita scheda contenente le condizioni di pericolosità e fattibilità geologica-sismica-idraulica in riferimento al DPGR 26/R 2007.

Sono state inoltre verificate le condizioni di pericolosità e fattibilità geologica-sismica-idraulica anche in riferimento alle vigenti disposizioni regionali dettate dal DPGR 53/R 2011 (*Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della LR 1/2005, in materia di indagini geologiche*).

In merito, per tutta l'area di PIANO si hanno le seguenti condizioni di pericolosità geologica:

• PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA - G2

- *area con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto (DPGR 26/R 2007);*
- *aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25% (DPGR 53R/2011).*

• PERICOLOSITÀ SISMICA BASSA – S1

- *area caratterizzata dalla presenza di formazioni litoidi e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica (DPGR 26/R 2007);*
- *zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica (DPGR 53R/2011).*

• PERICOLOSITÀ IDRAULICA BASSA - I1

- *area collinare o montana prossima ai corsi d'acqua per la quale non vi sono notizie storiche di inondazioni e in situazioni favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.*
- *aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:*

- a) *non vi sono notizie storiche di inondazioni;*

b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Con particolare riferimento alla realizzazione delle strutture interrato/seminterrate (sala prove, aule, parcheggi) previste nelle UMI 1 e 2, si hanno le seguenti condizioni di fattibilità geologica:

- FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA CONDIZIONATA Fg3 (DPGR 26/R 2007 - DPGR 53R/2011)
- FATTIBILITA' SISMICA LOCALE SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI Fs1 (DPGR 26/R 2007 - DPGR 53R/2011)
- FATTIBILITA' IDRAULICA CON NORMALI VINCOLI Fi2 (DPGR 26/R 2007 - DPGR 53R/2011)

In riferimento, sia ai vincoli e prescrizioni, che agli interventi previsti dal PIANO, sono stati eseguiti i necessari approfondimenti, anche mediante adeguate indagini geofisiche e geognostiche in sito e di laboratorio (v. par. 4 della Relazione Geologica), quali:

- n. 7 sondaggi geognostici a carotaggio continuo
- n. 14 prove penetrometriche in foro (tipo Standard Penetration Test)
- n. 5 prove di permeabilità a carico variabile (tipo Lefranc)
- i fori dei sondaggi S1-S3-S4-S5-S6-S7 sono stati strumentati con tubo piezometrico
- prelievo di n. 9 campioni di terreno sottoposti a determinazioni di laboratorio geotecnico
- n. 1 prova geofisica tipo "down-hole" in foro di sondaggio
- n. n. 4 profili di sismica a rifrazione.

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</p> <p>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</p> <p>- Le formazioni affioranti presentano scarsa importanza sotto il profilo di acquiferi di interesse generale.</p> <p>- L'area non è ricompresa in aree di protezione, salvaguardia, rispetto, tutela assoluta.</p>	
FATTIBILITA' (DPGR 26/R 2007 DPGR 53/R 2011)	<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 Fs1</p> <p>IDRAULICA CON NORMALI VINCOLI Fi2</p>	
PRESCRIZIONI INDAGINI (DPGR 36/R)	il PIANO ricade in: CLASSE D'INDAGINE N. 4	

SINTESI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO E RELATIVI VINCOLI "GEOLOGICI"

- Da quanto rilevato, ed in accordo con gli Strumenti Urbanistici e di Pianificazione, per tutta l'area di PIANO:
 - non sono attesi terreni con caratteristiche fisico-meccaniche scadenti.
 - non sono attese interferenze significative con la dinamica delle acque superficiali e sotterranee
 - L'intervento ricade al di fuori degli ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (Art. 23-2b PS e Art. 56RUC).
- **In conclusione si ritengono, per quanto di competenza, gli interventi previsti dal PIANO fattibili.**
Le condizioni di attuazione dovranno tenere conto dei risultati delle indagini geognostiche/geofisiche, sia eseguite nell'ambito del presente lavoro, sia da eseguirsi a livello edificatorio.

Particolare attenzione è stata e sarà dedicata agli interventi previsti nella zona NE (UMI 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..

Anche in osservanza delle prescrizioni di fattibilità contenute nel Regolamento Urbanistico (v. par. 2.1.2 della Relazione Geologica), nel DPGR 53R/2011 e nel DPGR n. 36/R 2009, tale zona già in questa fase è stata intensamente indagata mediante numerosi sondaggi geognostici e prospezioni geofisiche (v. par. 4 della Relazione Geologica).

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.

Uso del suolo

Il Piano di Recupero, attraverso il recupero degli edifici esistenti e l'ubicazione interrata e semi-interrata dei nuovi manufatti, tende a limitare al massimo l'occupazione di suolo e conseguentemente l'ingombro in superficie dovuto alle nuove costruzioni.

L'intervento a maggiore incidenza a livello di consumo di suolo è rappresentato dalla costruzione della nuova sala prove e del parcheggio annesso.

Rumore:

Il Comune di Fiesole ha approvato il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) con Delibera del Consiglio Comunale n. 113 del 23/12/2004.

Il Piano suddivide il territorio comunale in classi acustiche omogenee in funzione della destinazione d'uso, e per ogni classe vengono definiti i limiti sonori di riferimento.

L'area nella quale si collocano gli interventi di progetto, ricade in parte in Classe II ed in parte in Classe III.

Il Piano di Recupero non altera le condizioni del clima acustico e risulta coerente con le previsioni urbanistiche indicate dal Piano Strutturale. Inoltre, considerando la particolare ubicazione della Scuola di Musica, l'attività svolta non è condizionata da attività rumorose al contorno.

Saranno altresì messi in atto tutti gli accorgimenti per la mitigazione acustica durante le fasi di cantiere più rumorose (ad. esempio durante gli scavi).

Flora e Fauna:

Il nuovo assetto dell'area a seguito degli interventi di recupero, valorizzazione e riorganizzazione dello spazio esterno ha tra gli obiettivi principali il rispetto assoluto delle valenze ambientali del luogo. A tale scopo ad esempio è stato limitato al massimo l'occupazione di suolo e conseguentemente l'ingombro in superficie dovuto alle nuove costruzioni.

L'intervento a maggiore incidenza a livello dell'ecosistema è rappresentato dalla costruzione della nuova sala prove e del parcheggio annesso. Tale intervento è, per come è concepito, tale da non alterare gli habitat sopra descritti, in particolare non andando ad interessare il bosco e non influenzando sul corso d'acqua.

L'incremento atteso per il traffico veicolare è gestito in modo da non incrementare il disturbo per la fauna.

L'intervento previsto per la riqualificazione delle aree a verde, in particolare con il recupero e la sistemazione del parco storico, porta ad un incremento della copertura arborea generale dell'area, incentivando gli elementi di collegamento con l'habitat del bosco sia all'interno che all'esterno

dell'area. Tale intervento è completato dalla formazione delle nuove alberate di arredo della zona del podere Stipo e della nuova sala prove.

Nell'area agricola compresa all'interno dell'area di Piano viene riproposta la coltura dell'oliveto. Tale operazione, come anche le operazioni colturali a regime, non prevedono l'impiego di prodotti diserbanti né di concimi chimici, allo scopo di evitare la trasmigrazione di sostanza nocive nei corsi d'acqua superficiali.

Rifiuti:

In prossimità delle aree di intervento è presente una postazione di raccolta rifiuti a contenitori tipo cassonetto.

All'interno della proprietà è comunque possibile prevedere la realizzazione di un'area attrezzata, opportunamente mitigata, per accogliere una dotazione di contenitori in modo tale che la produzione di rifiuti del complesso non vada a gravare sulle isole ecologiche attuali.

Energia:

La zona risulta servita dalla rete di distribuzione energia elettrica.

La realizzazione delle previsioni del PR15 determinano un leggero incremento del fabbisogno energetico compatibile con la rete esistente.

Visti i valori delle potenze elettriche necessarie nella configurazione finale del complesso sarà realizzata una cabina di trasformazione generale che alimentata in media tensione (15 KV) dalla rete Enel sia in grado di fornire energia a tutti i fabbricati ed alle aree esterne del complesso.

Paesaggio:

Dal punto di vista paesaggistico l'intervento è tutto mirato ad ottenere due risultati, fortemente legati l'uno all'altro:

- l'inserimento delle nuove costruzioni (con volumi prevalentemente interrati e seminterrati) e delle aree ad esse pertinenti nel contesto paesaggistico, senza introduzione di elementi discordanti con il carattere dei luoghi e utilizzando le tecniche costruttive e tipologiche proprie della zona. Tale obiettivo è possibile grazie all'adeguamento dei nuovi manufatti alle condizioni morfologiche ed alle preesistenze architettoniche. Tra i vari motivi che rendono l'intervento compatibile col contesto indichiamo ad esempio il riuso della viabilità esistente per i nuovi accessi e la mobilità interna; il rispetto dei piani attuali e dei dislivelli esistenti nell'area incolta interessata dalla nuova costruzione; il rispetto del limite del bosco, che rende quest'ultima parte integrante della sistemazione dell'area; il rispetto dei collegamenti tra l'area della villa e l'area del podere, evitando intromissioni che potrebbero snaturare l'una e l'altra.

- Il recupero e la valorizzazione delle aree esterne della villa rappresenta il secondo risultato atteso. Primo tra tutti, in questo senso, è l'intervento di riqualificazione del giardino storico, con la ricostruzione formale dei vecchi volumi (serre) e del suo assetto planimetrico secondo criteri di restauro. Scopo dell'intervento è che venga finalmente restituito alla sua funzione originaria. La riqualificazione del parco romantico passa attraverso la rimozione di tutti i manufatti precari e la restituzione di tali aree alla nuova vegetazione da porre a dimora. In generale tutti gli interventi previsti sono dedicati alla valorizzazione del giardino e del parco. Tra questi rientra anche la riduzione del carico di veicoli all'interno dell'area prospiciente la Villa, con la realizzazione dei nuovi parcheggi nell'area del podere. Anche la nuova circolazione a senso unico porterà ad una migliore fruibilità delle aree esterne della villa. L'impatto sul paesaggio dei nuovi manufatti risulterà, come già detto, poco significativo. In quest'area uno degli obiettivi dell'intervento è la riqualificazione dell'area incolta: ciò è possibile con il recupero dei vecchi muri a secco dei terrazzamenti e con la costruzione di nuovi muri di contenimento in pietra a valle del parcheggio, oltre che con gli interventi di sistemazione agraria e riqualificazione delle aree agricole a valle del podere.

L'intervento proposto non può prescindere dall'obiettivo di una significativa valorizzazione degli aspetti monumentali e del paesaggio, sia attraverso il recupero dell'attuale degrado, sia attraverso un incremento delle possibilità di fruizione dei luoghi.

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici il Parere il PR15 ha ottenuto i seguenti pareri:

Parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio del 12/07/2012 e Nulla Osta della Soprintendenza per i BB.AA. espresso in data 14/06/2012 Prot. 13710.

Salute:

Dal punto di vista della salute gli interventi previsti nella variante non produce effetti.

• natura transfrontaliera degli impatti

- Il PR in oggetto non riveste natura transfrontaliera e pertanto non crea impatto in tal senso.

• rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)

- Il PR in oggetto non espone all'innalzamento del valore di esposizione a rischi per la salute umana;

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

- Il PR in oggetto coinvolge le aspettative dei proponenti e della stessa amministrazione rispetto all'interesse pubblico prevalente, nella coerenza con gli obiettivi dei piani sovraordinati.

L'area geografica è quella del territorio comunale ma prevale il carattere sovra comunale e l'interesse nazionale ed internazionale delle attrezzature in parola.

• 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;

a. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale

Le azioni previste dal piano sono positive e contribuiscono al miglioramento ambientale generale.

Non si crea alcun impatto sulle caratteristiche naturali (area boscata e corso d'acqua).

Per quanto attiene al patrimonio culturale gli immobili esistenti sono tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Titolo I Capo I Parte II.

Il progetto ha ottenuto il Nulla Osta dalla Soprintendenza per i BB.AA. espresso in data 14/06/2012 Prot. 13710 (allegato alla presente relazione).

In relazione al vincolo paesaggistico è stato rilasciato il parere favorevole dalla Commissione Comunale per il Paesaggio del 12/07/2012 Prot. 11488 (allegato alla presente relazione).

E' in corso di esame da parte della Conferenza dei Servizi (art. 36 del PIT)

b. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero non presentano problematiche di superamento dei limiti di utilizzo del suolo in quanto i nuovi volumi realizzati hanno modesta estensione.

c. impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

- Il PR non coinvolge zone classificate come Zone di Protezione Speciale ZPS, né Siti di Importanza comunitaria SIC né Siti di Importanza Regionale SIR.

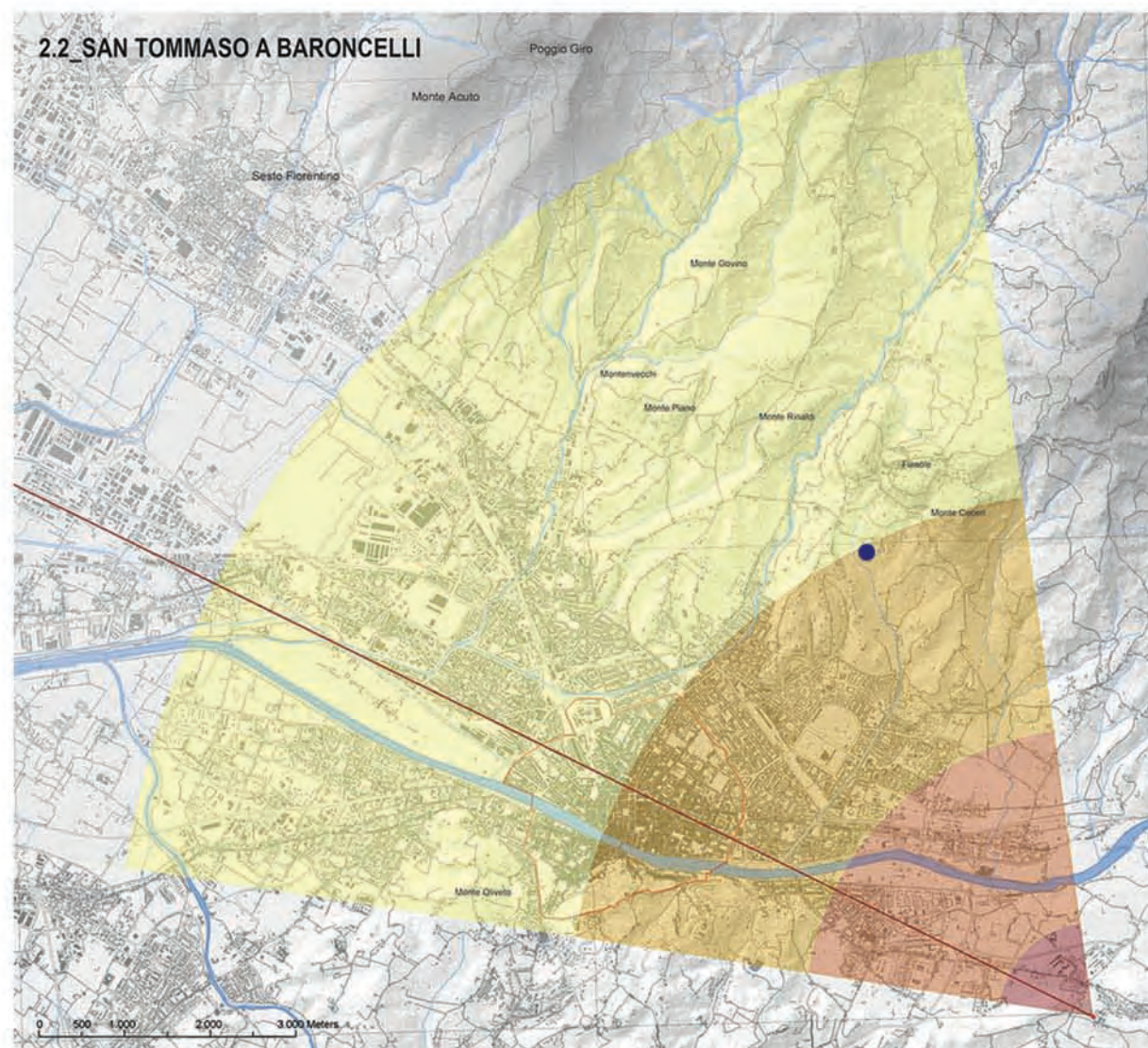
- Parimenti non introduce elementi che possano alterare in senso negativo il sistema ecologico, la biodiversità, il paesaggio e i documenti della cultura.

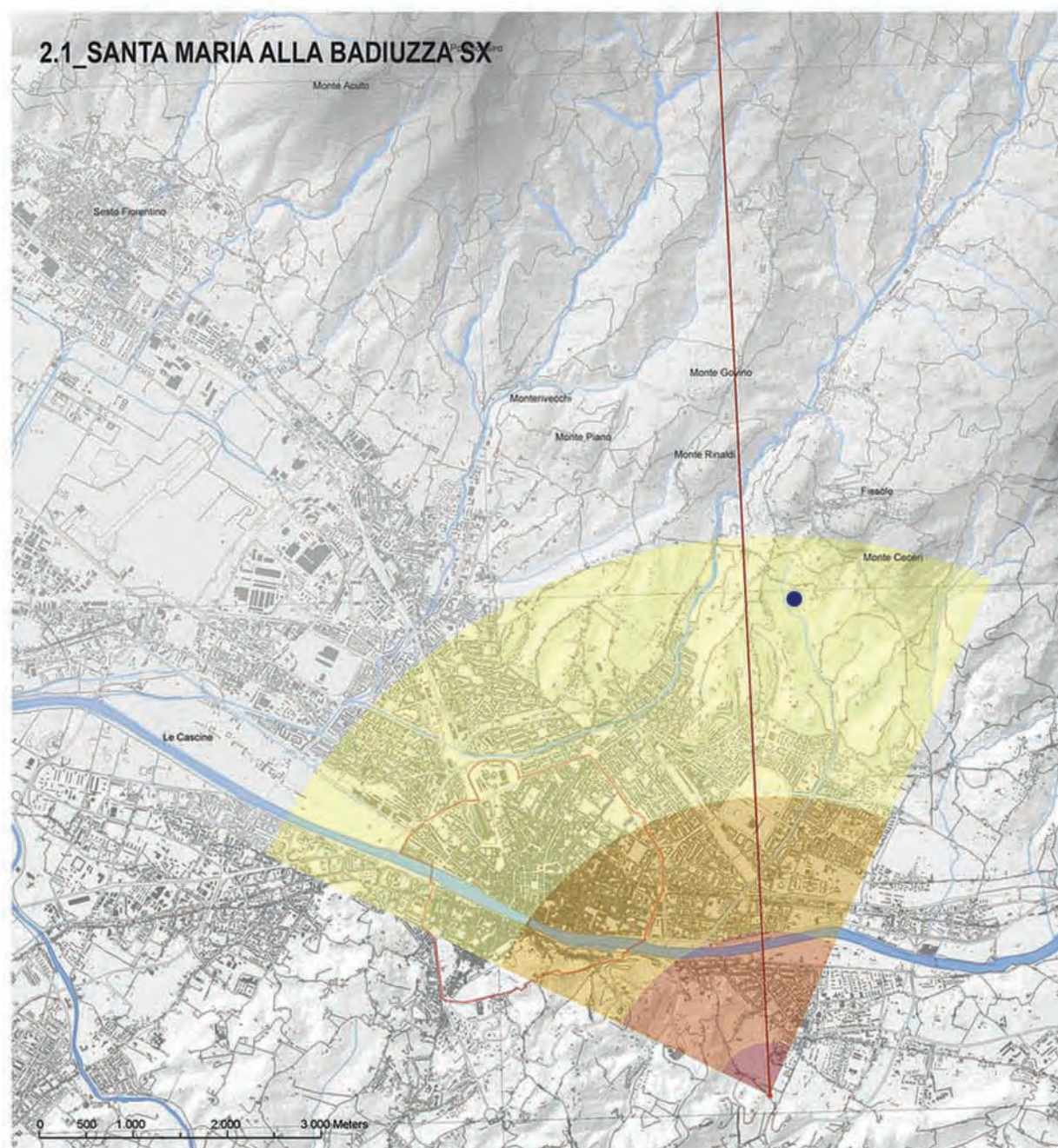
- L'area del Piano è collocata sulla collina di Fiesole all'interno della proposta di zona buffer del centro storico di Firenze, riconosciuta patrimonio dell'UNESCO.

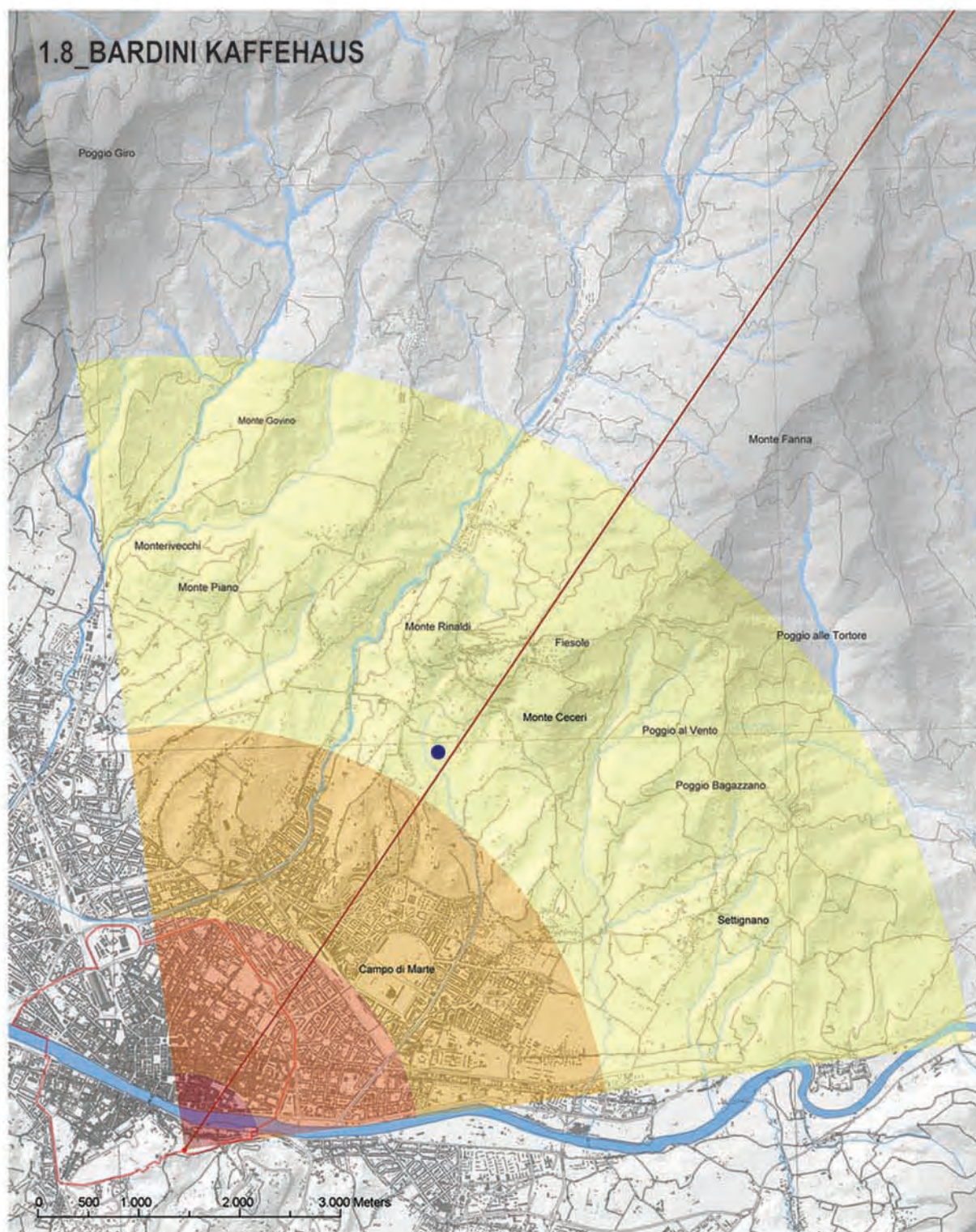
L'Ufficio Centro Storico Patrimonio Mondiale UNESCO del Comune di Firenze individua per la Villa La Torraccia 4 unità sceniche di paesaggio:

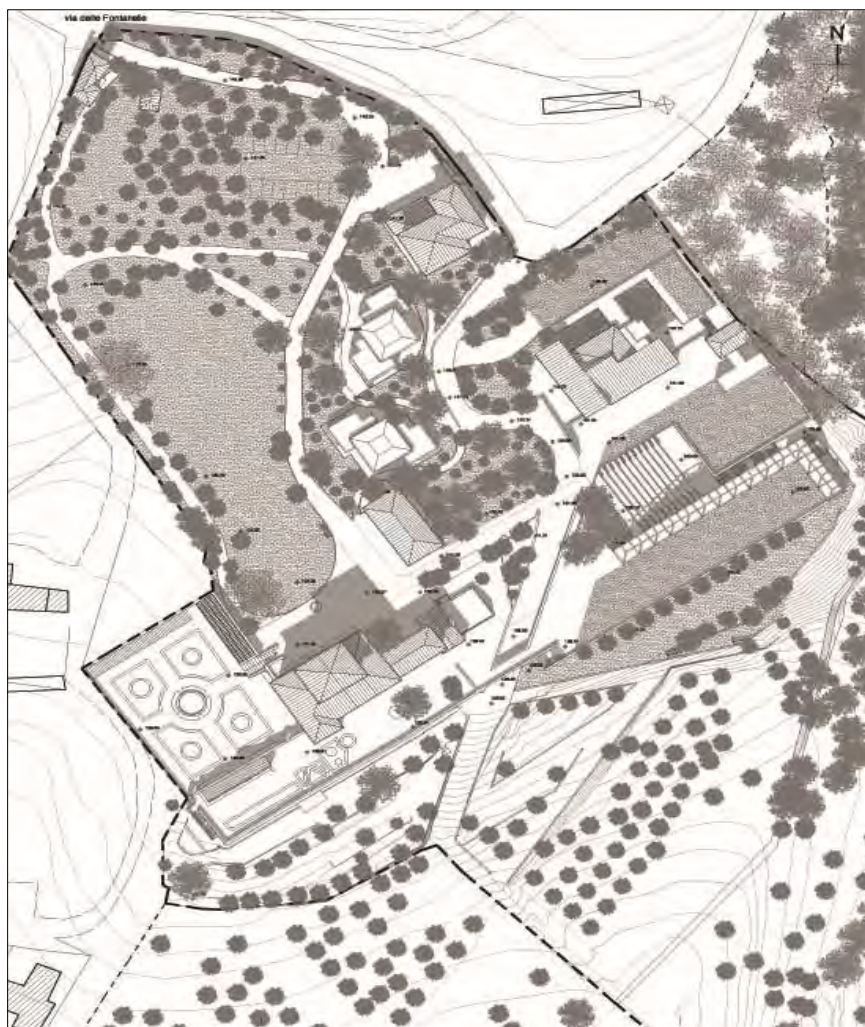
2.2	San Tommaso a Baroncelli	3° piano scenico
2.1	Santa Maria a Badiuzza	quinta scenica
1.8	Kaffeehaus Museo Bardini	quinta scenica
10.5	Bellosguardo	quinta scenica

I nuovi volumi, prevalentemente interrati o semi interrati, avranno un'altezza massima di 5m dal piano di campagna e saranno realizzati in un'area nascosta da quinte arboree che sfrutta un avvallamento naturale; tali volumi non interferiranno con gli assi visuali dei punti panoramici, come sopra elencati, da Firenze verso Fiesole né altereranno in maniera sensibile il contesto paesaggistico e il profilo della collina.









PLANIVOLUMETRIA

5. SINTESI DELLE CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUGLI IMPATTI CONNESSI AL PIANO DI RECUPERO

In conclusione, relativamente alla considerazione di sottoporre o meno a VAS il Piano di Recupero, si evidenziano i seguenti elementi che rappresentano la sintesi delle considerazioni emerse nei paragrafi precedenti:

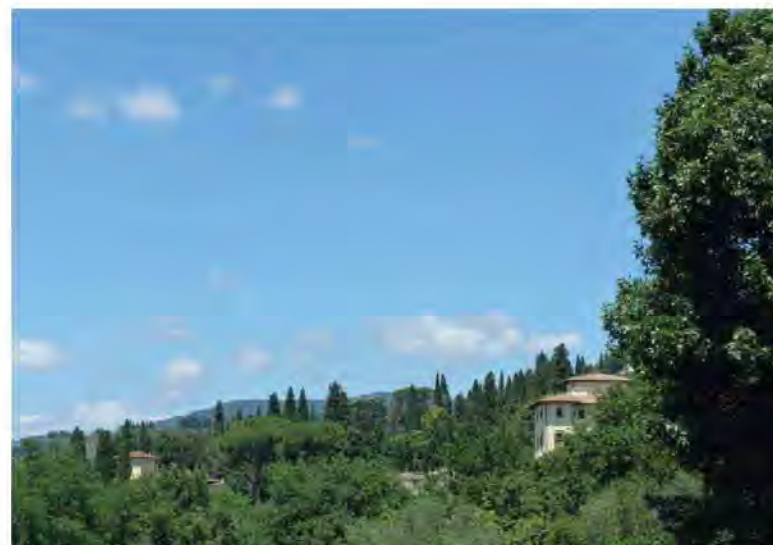
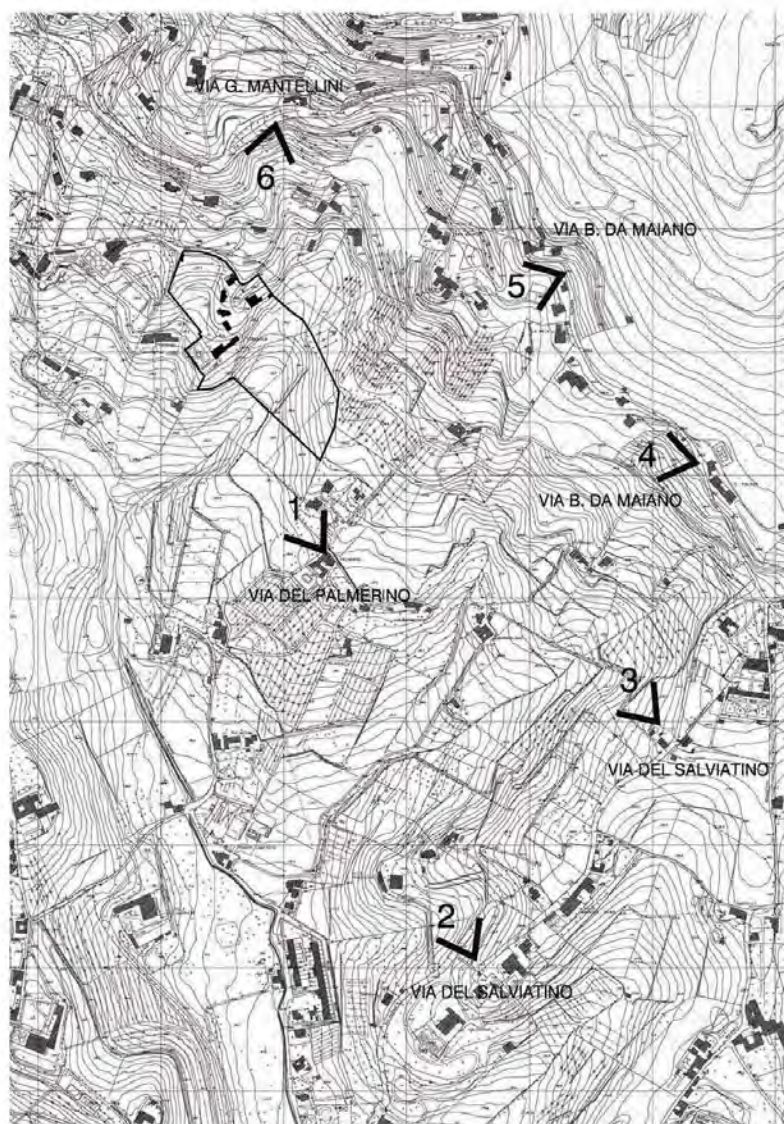
- Il Piano viene proposto per soddisfare il fabbisogno di spazi della Scuola di Musica di Fiesole e per realizzare il potenziamento delle attività didattiche. L'impostazione del Piano vede la valorizzazione del polo didattico musicale esistente attraverso il recupero degli edifici già esistenti e la realizzazione di nuovi volumi prevalentemente interrati e seminterrati.
- Il progetto per il complessivo recupero dell'area della Torraccia si configura come un intervento di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di valorizzazione paesaggistica.

Considerate le valutazioni sopra esposte si ritiene che in base agli elementi fin qui emersi non siano rilevabili impatti ambientali tali da rendere necessari ulteriori approfondimenti, e che pertanto la presente proposta di Piano di Recupero non necessiti dell'attivazione della procedura della VAS, ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i..

6. SCHEDE GRAFICHE

Riprese fotografiche di inquadramento (stato attuale)

LA TORRACCIA - PANORAMICHE DALLA VIABILITA' CIRCOSTANTE



1 - da via del Palmerino



2 - da via del Salviatino

Riprese fotografiche di inquadramento (stato attuale)



3 - da via del Salviatino

4 - da via B. da Maiano



Riprese fotografiche di inquadramento (stato attuale)



5 - da via B. da Maiano

6 - da via G. Mantellini



Vista aerea stato attuale



Inserimento progetto su vista aerea



Simulazione fotografica: vista da Sud



ALLEGATI:

a. Relazione Elementi di Valutazione Integrata

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

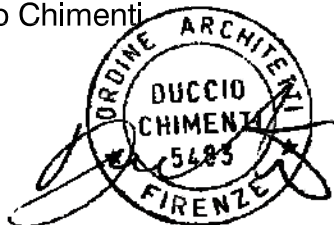
Arch. Anna Pescarolo

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

Prof. Paolo Blasi

Istituto degli Innocenti

Il legale rappresentante

Dott.ssa Alessandra Maggi

CONSULENTI

ACUSTICA

Biobyte - Milano

Dott. Enrico Moretti

Ing. Maria Cairolì

PAESAGGIO E VEGETAZIONE

Dott. Luca Ghezzi

PROGETTO DI ILLUMINAZIONE

Arch. Guido Bianchi - LDW, Milano

GEOLOGIA

Geoconsul

Prof. Paolo Tacconi

Geol. Luca Benci

IMPIANTI

Protecno s.r.l.

COMUNE DI FIESOLE

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

ELEMENTI DI VALUTAZIONE INTEGRATA

SOMMARIO

1. PREMESSA

DALLA PREMESSA AL PIANO STRUTTURALE
REGOLAMENTO URBANISTICO
CONTESTO PAESAGGISTICO
OBIETTIVI
IL PROGETTO

2. VALUTAZIONE DI COERENZA

2.1 – COERENZA ESTERNA

- 2.1.1 – Valutazione di coerenza col Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (PIT)
- 2.1.2 – Valutazione di coerenza col Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale
- 2.1.3- La valutazione di Coerenza Esterna Comunale

2.2 - LA VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

3.1 – VALUTAZIONI AMBIENTALI

- 3.1.1 – Geologia
- 3.1.2 – Clima acustico
- 3.1.3 – Contenimento del Consumo idrico
- 3.1.4 – Collettamento reflui e depurazione
- 3.1.5 – Raccolta rifiuti solidi
- 3.1.6 – Inquinamento elettromagnetico
- 3.1.7 – Mobilità: Reti trasporto pubblico
 Percorsi protetti
- 3.1.8 – Ecosistema della flora e della fauna:
 - Contesto preesistente
 - Effetti attesi dagli interventi
- 3.1.9 – Paesaggio:
 - Cenni storici e considerazioni generali
 - Effetti attesi dagli interventi
- 3.1.10 – Sistemi infrastrutturali e reti dei servizi

3.2 – VALUTAZIONI SOCIO-ECONOMICHE

1. PREMESSA

Il regolamento edilizio comunale, così come modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 22.05.2012, all'Art. 24 indica quali siano i contenuti minimi dei Piani di Recupero ed in particolare richiede che venga dato conto della coerenza interna ed esterna e che si motivino i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal regolamento urbanistico.

La Scuola di Musica di Fiesole e l'Istituto degli Innocenti, come indicato nel Piano Strutturale vigente, fanno parte del "sistema delle istituzioni culturali pregiate che dovranno essere accuratamente riconosciute, le cui qualità intrinseche....ed il tipo di attività culturali e formative di livello progredito che vi si svolgono, caratterizzano il territorio fiesolano e costituiscono una rilevante risorsa" e che fra gli obiettivi principali di governo del territorio è previsto il potenziamento del ruolo delle istituzioni culturali rare.

Già da tempo la Scuola di Musica di Fiesole ha avviato un programma di sviluppo didattico, formativo e culturale importante, che ha portato ad un costante aumento degli alunni dei corsi di base e di perfezionamento, all'intensificarsi delle attività dell'Orchestra Giovanile Italiana e della Galilei e ad un crescente prestigio della scuola a livello internazionale.

La Scuola soffre di sempre più gravi problemi dovuti alla carenza e alla inadeguata qualità degli spazi dedicati in particolare alle prove d'orchestra, alla didattica, ai depositi e ai parcheggi; questi problemi compromettono il regolare svolgimento delle attività e il suo sviluppo nel futuro.

A fronte dei problemi sopra elencati, la Scuola di Musica, affinché possa sostenere i progetti di crescita formativa e culturale e il suo rilancio a livello internazionale, si trova ad affrontare l'urgente necessità di avviare un programma complessivo di ristrutturazione e riorganizzazione funzionale che coinvolga tutti gli edifici esistenti, oltreché la realizzazione, all'interno della proprietà, di nuovi spazi per le prove d'orchestra, per la didattica e per i parcheggi.

Dalla premessa al Piano Strutturale:

.....Il depositarsi nelle forme sensibili e nel senso dei luoghi della città e del territorio non tanto e non solo delle azioni antropiche, quanto delle tracce del protrarsi dei rapporti fra azioni umane in trasformazione e ambiente fisico, anch'esso in trasformazione, costituisce l'insieme degli indicatori qualitativi che devono essere riconosciuti e difesi. Le qualità ambientali non sono altro da ciò, ma vi sono contenute, cariche dei loro rapporti con lo spazio costruito o trasfigurate nelle strutture del paesaggio.....

Il progetto per il complessivo recupero dell'area della Torraccia si configura come un nuovo insediamento all'interno di un contesto di grande pregio naturale e paesaggistico. L'impostazione di un progetto così delicato e carico di valore simbolico, quale appunto la realizzazione del nuovo "parco della musica di Fiesole", basa le sue finalità progettuali sul rispetto dei valori strategici degli strumenti urbanistici del Comune di Fiesole.

In riferimento alle disposizioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente, per la progettazione del Piano di Recupero ricompreso nel AG38 (art. 56 delle norme PS), sono state effettuate scelte e adottate strategie al fine di perseguire gli obiettivi di governo del territorio per i sistemi indicati dal P.S. stesso che prevedono per il sistema A –Collina di Fiesole:

- tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico;
- potenziamento del ruolo delle istituzioni culturali rare;
- tutela e valorizzazione dei parchi e giardini;

Il piano di recupero si pone come strumento per la tutela di alcune delle *invarianti strutturali* individuate nel PS e riconosciute come risorsa rilevante (Istituzioni culturali pregiate) nel sistema dell'ambito della Collina Fiesolana.

Dalle norme del Piano Strutturale si evidenziano i seguenti articoli che hanno indirizzato la progettazione del piano di recupero:

Art.5 sistemi territoriali: A- La collina di Fiesole

INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE

Art. 31- Istituzioni Culturali rare:

rappresentano un fenomeno storicamente consolidato come risorsa essenziale del territorio da riconoscere, conservare con un significato di rilevanza economica.

Art. 46/ter - Aree a prevalente funzione agricola:

all'interno di tale aree sono ammessi interventi connessi con le attività di interesse pubblico.

Art. 50 - Aree di protezione paesistica e storico ambientale:

all'interno di tale aree sono ammissibili le attività di istituzione culturali rare in edifici esistenti.

Art. 56 - sistema A: la collina di Fiesole

Invarianza culturale e sociale, Istituzioni culturali rare - AG38 Scuola di Musica di Fiesole, Centro di ricerca e sperimentazione per la didattica musicale.

Art. 57 - obiettivi del piano:

- tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico;
- potenziamento del ruolo delle istituzioni culturali rare;
- miglioramento della accessibilità pubblica, del traffico e della sosta;
- realizzazione di una accessibilità compatibile all'area naturale protetta di interesse locale;
- tutela e valorizzazione dei parchi e giardini.

Art. 59 - Disposizioni specifiche:

nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentite ulteriori attività come la riorganizzazione e potenziamento delle Istituzioni culturali.

Questi temi di indirizzo programmatico e progettuale di carattere generale indicati nel Piano Strutturale, trovano una evidente applicazione nel piano di recupero, dove possiamo vedere una sinergia comune di intenti per la valorizzazione proposta dell'area oggetto dell'intervento.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Dalla relazione del II Regolamento Urbanistico riportiamo:

....Il Piano strutturale riconosce il ruolo rilevante per lo sviluppo fiesolano che deve essere attribuito alle istituzioni culturali rare (definite Invarianti strutturali) e alle forme di turismo culturale che interessano e hanno interessato storicamente la collina di Fiesole.

E' stato inoltre ripreso all'interno delle tematiche dello strumento urbanistico il riconoscimento per lo sviluppo fiesolano della rete delle istituzioni culturali rare. Nel rispetto della tutela paesaggistica per tale fine vengono introdotti piani attuativi (PR15 – La Torraccia e possibilità di variante al PR18 – Villa I Tatti) che permettano incrementi aggiuntivi una tantum legati inscindibilmente al ruolo culturale che queste strutture offrono non solo a livello locale, ma come punti di prestigio a livello europeo. Si sottolinea che la maggior parte di questi interventi verrà realizzata attraverso volumi interrati, quindi con un impatto visivo sulle colline di Fiesole ridotto al minimo. Queste sedi di fondazioni ed istituzioni culturali permette inoltre la riutilizzazione del patrimonio di immobili di notevole qualità e dimensioni per funzioni che risultano compatibili con la propria tutela.

Dalle norme del II Regolamento Urbanistico riportiamo art. 36 – Aree sottoposte a Piano di recupero:

P R 15 - La Torraccia, Scuola di musica - Tav. 3.4. – 1/5000. Mantenimento negli edifici esistenti delle funzioni culturali e didattiche. Riuso 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

IIdraulica 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.

Il Piano di Recupero è stato redatto in base alle indicazioni contenute nel Regolamento Urbanistico, a questi obiettivi di carattere generale sono riconducibili gli obiettivi operativi specifici della proposta progettuale.

CONTESTO PAESAGGISTICO

L'area rientra nel sistema della collina fiesolana, caratterizzato dalla presenza diffusa di emergenze storico-architettoniche di grande pregio, costituite soprattutto dalle numerose ville e dai loro giardini, e dalla conservazione del carattere originario delle colture agrarie.

Queste ultime sono soprattutto caratterizzate dalla presenza estesa dalla coltura arborea di maggiore valenza storica quale l'oliveto terrazzato.

Notevole interesse, ambientale oltre che paesaggistico, rappresentano anche le diffuse aree boschive, che spesso si estendono anche all'interno delle proprietà delle ville, in continuità con la vegetazione dei parchi storici. Tra la vegetazione forestale emerge diffusamente la presenza del cipresso, pianta molto apprezzata dai molti anglosassoni proprietari di ville storiche che, soprattutto nell'800, l'hanno utilizzata non soltanto per ornamento di viali e giardini ma per formare estesi popolamenti.

Il Piano di Recupero interviene su un'area in cui ritroviamo puntualmente queste caratteristiche. Essa è collocata in un contesto caratterizzato anche da una valenza panoramica ed il complesso villa-parco rappresenta certamente una delle emergenze del territorio.

La porzione agraria a valle della villa comprende il tratto superiore del Torrente Affrico.

Qui si evidenzia un certo degrado dovuto al lungo abbandono delle colture, in parte derivato probabilmente anche dalla difficile accessibilità dell'area.

Il contesto normativo di riferimento relativamente alle valenze paesaggistiche e territoriali dell'area di intervento è sintetizzato nella scheda PR15 del Regolamento urbanistico da cui si rilevano i seguenti elementi di tutela:

- area a prevalente funzione agricola (P.S.)
- Ambiti territoriali dei principali corsi d'acqua (P.S.)
- Aree di protezione paesistica e storico ambientale (P.S.)
- Tutela paesaggistica e ambientale del territorio (PTCP)
- Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (PTCP)

L'area è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 derivante dal vincolo ministeriale apposto in attuazione della L. 1497/1939 "Vincolo Colline Fiesolane" con D.M. del 5/11/1951.

OBIETTIVI

Il Piano di Recupero ha come obiettivo sia la tutela e la conservazione del patrimonio storico-architettonico della Torraccia, che la realizzazione di un nuovo polo didattico musicale.

Si prevedono:

- interventi di recupero, di riqualificazione e valorizzazione del parco e dei giardini storici
- la riorganizzazione funzionale della villa la Torraccia, cuore del Parco e dell'intervento
- interventi di recupero e risanamento degli edifici esistenti all'interno della proprietà dell'Istituto degli Innocenti
- la trasformazione delle serre del giardino formale in biblioteche e archivi
- la razionalizzazione della viabilità interna e dei parcheggi esistenti
- il recupero e l'ampliamento della Colonica "Stipo" e del fienile annesso
- la realizzazione di una nuova sala prove e nuove aule per la didattica
- la realizzazione di nuovi parcheggi, di cui 2 in superficie e 1 stabile seminterrato per un totale di circa 90 posti auto
- la realizzazione di uno spazio per spettacoli all'aperto (come richiesto dal R.U. vigente)
- la realizzazione di nuovi depositi e nuovi vani tecnici per la razionalizzazione degli impianti di tutti gli edifici

Il progetto

Il primo tema concerne il patrimonio storico-architettonico della Torraccia e riguarda le U.M.I. 3, 4 e 5 nelle quali gli interventi sono mirati alla conservazione e al restauro dei manufatti edilizi esistenti, del parco e dei giardini, includendo la possibilità di ristrutturazione delle serre esistenti. Si prevede inoltre la riorganizzazione e razionalizzazione del sistema impiantistico esistente.

Il secondo tema affronta l'ampliamento delle strutture della Scuola di Musica e riguarda la U.M.I. 1.

Gli interventi, mirati a risolvere i gravi problemi di viabilità e parcheggi e quelli riguardanti la carenza di spazi per l'insegnamento e per le prove orchestrali, prevedono:

- la ristrutturazione della colonica "Stipo", del fienile annesso e la costruzione di un nuovo edificio per la didattica in ampliamento ai due edifici esistenti.
- la realizzazione di una nuova sala prove e relative aule studio.

- la realizzazione di uno spazio per spettacoli all'aperto.
- la realizzazione di nuovi depositi.
- la realizzazione di un nuovo parcheggio stabile e di nuovi parcheggi in superficie per circa 80 nuovi posti auto.
- la realizzazione di una nuova viabilità a senso unico all'interno della proprietà per alleggerire il carico veicolare.
- nuove sistemazioni degli spazi esterni a giardino.

Infine il terzo tema riguarda il recupero della parte di territorio aperto, che si estende a sud dalla villa verso valle, U.M.I. 6, 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 privato, ponendo particolare cura al rispetto dell'originario impianto vegetazionale anche attraverso interventi di nuovo impianto, di rimodellamento del terreno, percorsi interni anche pavimentati.

Il progetto così impostato rispetta quanto indicato nel R.U. e soddisfa le esigenze della proprietà.

2. VALUTAZIONE DI COERENZA

2.1 COERENZA ESTERNA: METODOLOGIA E PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA

Premessa

La valutazione del piano di recupero richiede, insieme a valutare il grado di realizzabilità, di efficacia, di priorità delle azioni e degli obiettivi programmatici e strategici, di controllare che questi si presentino come un insieme logicamente coerente, cioè siano in grado di funzionare in modo coordinato o almeno non conflittuale col contesto pianificatorio esterno.

L'analisi di coerenza esterna serve proprio per poter verificare che ciò accada effettivamente, e, nel caso ciò non fosse possibile, costruire un coordinamento tra i piani, individuare le problematiche e i punti di contrasto per renderne edotto il pianificatore e permettergli di effettuare le scelte adeguate.

Oggetto della Verifica

L'obiettivo della analisi di coerenza esterna è di verificare se esistono delle incoerenze a livello di pianificazione territoriale in grado di ostacolare il processo o il successo della pianificazione, in presenza delle quali si può presentare la necessità di decidere se modificare solo le proprie scelte oppure negoziare affinché tutti gli attori coinvolti in tali criticità, giungano ad accordi in grado di ridurre o annullare il grado di incoerenza.

Sul piano pratico, per compiere una valutazione di coerenza esterna completa è necessario considerare, in questo caso, un ambito d'analisi:

- Ambito sovracomunale: è necessario chiedersi se il piano sia in linea con gli indirizzi di governo del territorio di livello superiore, e specificatamente con il PIT e il PTCP.

- Ambito comunale: dove di cerca di valutare se il piano si trova in coerenza con le varie strategie pianificatorie esplicitate dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico del Comune di Fiesole.

Metodologia e procedura di riferimento

Il tratto operativo del metodo d'analisi è rappresentato dall'impiego di matrici a doppia entrata.

Attraverso questo strumento è stato possibile mettere in relazione gli obiettivi operativi del Piano di Recupero PR15 - La Torraccia (inseriti nella prima colonna) con le finalità e gli obiettivi degli altri piani considerati (inseriti nella prima riga).

OBIETTIVI del Piano di Recupero PR15 – La Torraccia	Obiettivi strategici di altro Piano				

L'incrocio degli elementi in ogni casella della matrice rappresenta il risultato finale di questa fase del lavoro, perché identifica i gradi di coerenza logica fra le strategie.

I giudizi esplicitati nelle caselle delle matrici di coerenza appartengono ad una scala di giudizio basata su 4 valori non numerici (**Forte; Medio; Debole; Divergente**) secondo l'effettiva corrispondenza tra gli obiettivi dei piani.

La scala di giudizio sopraesposta del livello di coerenza tra un piano A e un piano B è basata su una serie di parametri qualitativi che richiama le possibili articolazioni del sistema costituito dai due piani sotto analisi. Specificatamente avremo:

- **Sinergia** quando la realizzazione di un obiettivo del piano è in grado di migliorare la realizzazione di un obiettivo del piano B.
- **Complementarietà** tra le azioni dei piani: la complementarietà si ha "quando il piano A soddisfa le esigenze del piano B e viceversa".
- **Aspetti semantici**: parametro basato sull'esplicitazione chiara degli intenti e sulla riproposizione di stesse parole nei documenti dei piani A e B. L'aspetto semantico mira a evidenziare la coerenza nel significato di parole. Il parametro è importante perché bisogna cercare di evitare situazioni di confusione semantica che crea equivocità e che, di conseguenza, riduce livello di coerenza: per fare un esempio si ha confusione semantica quando una stessa parola può assumere più significati.

- Indifferenza fra le scelte di piano: si ha indifferenza quando "le decisioni del piano A non influiscono su quelle del piano B".
- Conflitto fra le azioni dei piani: si verificano situazioni di conflitto quando "le scelte presenti nel piano A impediscono o ostacolano l'attuazione di quelle del piano B".

Quando i parametri sono verificati per intero, vale a dire quando si ha allo stesso tempo Sinergia e Complementarietà nell'obiettivo e un aspetto semantico chiaro si ha una forte coerenza tra gli intenti; viceversa quando i parametri non sono verificati per intero o in parte si hanno situazioni di divergenza, per cui, a livello operativo, devono scattare misure che permettano di risolvere o almeno mitigare i problemi.

L'estremo dettaglio dell'analisi qui effettuata risponde alla necessità di produrre uno strumento di taglio strettamente operativo e concreto.

2.1.1 – Valutazione di coerenza col Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (PIT)

L'analisi di coerenza esterna è stata svolta secondo le seguenti fasi:

1. studio dei documenti del PIT:

a) Documento di Piano, Disciplina del Piano, da cui sono stati individuati i Metaobiettivi e gli obiettivi conseguenti;

b) Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità — AMBITO 16: AREA FIORENTINA -Territori appartenenti ai Comuni: Bagno a Ripol4 Calenzano, Campi Bisenzio, Fiesole, Firenze, Impruneta, Lastra a Signa, Pontassieve, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa.

SEZIONE 3 INTERPRETAZIONE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA'

da cui sono stati individuati gli obiettivi e le priorità specifiche dell'ambito territoriale in cui ricade il Comune di Fiesole.

2. studio dei documenti del PR15 da cui sono stati individuati gli obiettivi del PR15 stesso;

3. costruzione del sistema di confronto, matrice a doppia entrata, attraverso cui è stato possibile mettere in relazione gli obiettivi del PR15 con gli obiettivi del PIT.

Le matrici elaborate sono due e mettono in relazione:

- Allegato A- Matrice di Coerenza tra i Metaobiettivi, gli obiettivi conseguenti del PIT e gli obiettivi del Piano di Recupero PR15 "La Torraccia"
- Allegato B- Matrice di coerenza tra il Piano di Recupero PR15 "La Torraccia" ed il PIT - Schede dei paesaggi - Ambito 16: AREA FIORENTINA.

Conclusioni

Dai dati desunti dalla matrice a doppia entrata - Allegato A - è possibile verificare l'esistenza di un grado di coerenza medio-forte tra gli obiettivi del PR15 ed i Metaobiettivi ed obiettivi conseguenti del PIT; si è riscontrata infatti una prevalenza di coerenza forte e media tra gli obiettivi del PR15 ed il 1° Metaobiettivo, 4 obiettivo conseguente, ed il 3 Metaobiettivo, 1°obiettivo conseguente.

Si può affermare quindi che il PR15 è coerente con il PIT, fa propri alcuni obiettivi del PIT e che in alcuni casi i suoi obiettivi ne sono di supporto e complementari.

Dalla matrice di coerenza con gli obiettivi/priorità dell'Ambito 16 del PIT - Allegato B - si evince la presenza di una coerenza prevalentemente medio-forte tra gli obiettivi del PR15 e quelli dell'Ambito 16 AREA FIORENTINA.

E' evidente, che data la specificità degli obiettivi e dei temi contenuti nelle Schede dei Paesaggi del PIT, alcuni obiettivi del PR15 non trovano rispondenza nelle tematiche prettamente paesaggistiche affrontate nella predetta scheda di Ambito.

2.1.2 – Valutazione di coerenza col Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il P.T.C.P. vigente ponei seguenti obiettivi:

Obiettivi del PTCP

“...Un primo ordine di obiettivi riguarda l'uso delle risorse territoriali, in particolare quelle non rinnovabili e quelle legate strategicamente alla gestione dei sistemi ambientali. Un secondo ordine di obiettivi mira a ridurre in maniera significativa i consumi di suolo (misurati in fase analitica e con risultati spesso sconcertanti), un terzo ordine di obiettivi vuole migliorare le prestazioni delle strutture insediative esistenti anche per ottenere una riduzione dell'estensione spaziale dei sistemi urbani giornalieri (segnatamente i percorsi fra luoghi di lavoro, abitazioni, scuole, attività commerciali e ricreative, etc.). Tutto ciò ponendo a fondamento della pianificazione territoriale e urbana uno scenario di policentrismo urbano e territoriale....

La struttura profonda del territorio e le invarianti strutturali

Le finalità sinteticamente indicate al punto precedente, sono tradotti nel PTCP nell'ulteriore obiettivo della tutela e valorizzazione della *struttura profonda del territorio* e delle *invarianti strutturali*.

La struttura profonda del territorio, cioè l'armatura territoriale persistente e resistente, è il risultato di successivi atti di territorializzazione che hanno conformato nel tempo sistemi insediativi e paesistici di notevole razionalità e coerenti con uno sviluppo economico sostenibile.

Il problema fondamentale della pianificazione territoriale è di accordare l'obbiettivo della tutela della struttura territoriale con le necessità di trasformazione e di uso che nascono da scenari sociali ed economici in rapida evoluzione.

Le parti di maggiore valore ambientale o storico culturale e/o sottoposte a più intensa pressione antropica della struttura profonda del territorio, sono individuate dal PTCP come invarianti strutturali.

Il PTCP tutela le invarianti strutturali, mediante lo Statuto del Territorio e l'individuazione di specifici strumenti di salvaguardia e valorizzazione, in particolare:

1) aree sensibili sottoposte a protezione idrogeologica; 2) ambiti proposti per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale; 3) programmi di paesaggio; 4) aree di protezione paesistica e ambientale."

In quanto strumento di pianificazione approvato con Deliberazione del Consiglio provinciale n.94 in data 15 giugno 1998, con il quale è già stata dimostrata la compatibilità del Piano Strutturale vigente.

Da questo fatto si deduce la coerenza del Piano di Recupero PR15 col PTCP.

Nelle previsioni del P.T.C.P. adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n°29 del 20/02/2012 l'area del PR15 ricade, così come individuato nella Carta dello Statuto del Territorio, in area di "Protezione Storico-Ambientale" disciplinata dall'Art. 12 delle Norme di attuazione del P.T.C.P. di Firenze.

Occorre tuttavia segnalare come il prevalente carattere sovra comunale e l'interesse nazionale ed internazionale delle attività svolte nell'area oggetto del presente Piano di Recupero caratterizzino il territorio fiesolano e costituiscano una rilevante risorsa posta fra gli obiettivi principali di governo del territorio e per la quale è previsto il potenziamento del ruolo quale "istituzione culturale rara".

2.1.3 La valutazione di Coerenza Esterna Comunale

La valutazione di coerenza esterna comunale del Piano di Recupero PR15 — *La Torraccia* è stata effettuata analizzando e mettendo a confronto, tramite la medesima procedura descritta nei paragrafi precedenti per le altre verifiche di coerenza esterna, gli obiettivi del PR15 con quelli del PS specifici del *Sistema A - Collina di Fiesole* in cui ricade l'area oggetto del PR15 (approvato con Delibera del CC n 41 del 12/04/1 999) e del RUC (approvato con Delibera del CC il 21 Aprile 2009); a tal fine sono state elaborate due distinte matrici allegate alla seguente relazione:

- Allegato D - Matrice di Coerenza tra gli obiettivi del PS del Comune di Fiesole e gli obiettivi del Piano di Recupero PR15 *"La Torraccia"*;

- Allegato E - Matrice di coerenza tra gli obiettivi del RUC del Comune di Fiesole ed il Piano di Recupero PR15 *“La Torraccia”*.

Conclusioni

Dall'analisi condotta sul sistema di governo del territorio comunale emerge che gli obiettivi del PR15 hanno, rispetto a quelli del Piano Strutturale, una coerenza media e forte e che non si sono verificati casi di totale divergenza; si può affermare quindi che il **PR15 è coerente con il Piano Strutturale**, fa propri alcuni obiettivi del PS e che in alcuni casi i suoi obiettivi ne sono di supporto e complementari.

Dall'analisi di coerenza effettuata tra il PR15 ed il RUC si è riscontrata una coerenza di grado medio — forte.

Le caselle bianche, presenti nelle matrici di coerenza comunale, indicano le “non interazioni” ovvero i casi in cui non esistono apparenti relazioni tra i contenuti del PR15 ed il PS o il RUC di Fiesole . Ciò è giustificato dal fatto che il PR15 interessa solo alcuni ambiti di azione propri del PS e del RUC.

2.2. LA VALUTAZIONE DI COERENZA INTERNA

Modello logico di valutazione

Al fine di valutare la coerenza interna del Piano di Recupero, si sono messi a confronto gli obiettivi e le azioni proposte.

Lo schema grafico elaborato si basa sulla destrutturazione del Piano di Recupero con l'elencazione degli obiettivi strategici dedotti, alla scala più ampia, dagli strumenti urbanistici generali, dei rispettivi obiettivi operativi con i quali il Piano rende operativi gli obiettivi generali, e delle corrispondenti azioni specifiche del Piano.

Gli obiettivi strategici sono quelli indicati nelle premesse ed in particolare:

- 1 la tutela e la conservazione del patrimonio storico-architettonico della Torraccia
- 2 realizzazione di un nuovo polo didattico musicale

I sub-obiettivi dedotti dalle motivazioni che hanno generato il Piano attuativo sono i seguenti:

- 1 interventi di recupero, di riqualificazione e valorizzazione del parco e dei giardini storici
- 2 la riorganizzazione funzionale della villa la Torraccia, cuore del Parco e dell'intervento
- 3 interventi di recupero e risanamento degli edifici esistenti all'interno della proprietà dell'Istituto degli Innocenti
- 4 la trasformazione delle serre del giardino formale in biblioteche e archivi
- 5 la razionalizzazione della viabilità interna e dei parcheggi esistenti
- 6 il recupero e l'ampliamento della Colonica "Stipo" e del fienile annesso
- 7 la realizzazione di una nuova sala prove e nuove aule per la didattica
- 8 la realizzazione di nuovi parcheggi, di cui 2 in superficie e 1 stabile seminterrato per un totale di circa 90 posti auto
- 9 la realizzazione di uno spazio per spettacoli all'aperto
- 10 la realizzazione di nuovi depositi e nuovi vani tecnici per la razionalizzazione degli impianti di tutti gli edifici

MATRICE DI COERENZA INTERNA

OBIETTIVI STRATEGICI

AZIONI

Tutela e conservazione del patrimonio storico-architettonico

Interventi di recupero, di riqualificazione e valorizzazione del parco e dei giardini storici

Riorganizzazione funzionale della villa la Torraccia, cuore del Parco e dell'intervento

Interventi di recupero e risanamento degli edifici esistenti all'interno della proprietà dell'Istituto degli Innocenti

Trasformazione delle serre del giardino formale in biblioteche e archivi

Realizzazione di un nuovo polo didattico musicale

Razionalizzazione della viabilità interna e dei parcheggi esistenti

Recupero e l'ampliamento della Colonica "Stipo" e del fienile annesso.

Realizzazione di una nuova sala prove e nuove aule per la didattica.

Realizzazione di nuovi parcheggi, di cui 2 in superficie e 1 stabile seminterrato per un totale di circa 90 posti auto

Realizzazione di uno spazio per spettacoli all'aperto

Realizzazione di nuovi depositi e nuovi vani tecnici per la razionalizzazione degli impianti

Come già detto negli obiettivi, il progetto nasce dall'esigenza di attuare un intervento di recupero generale dei manufatti edilizi e dei giardini storici e di riorganizzare la presenza della Scuola di Musica nel complesso della Torraccia, attraverso un sistema di opere che definisca e migliori le funzioni, la qualità degli spazi e dei servizi esistenti, e permetta di avvalersi di nuove strutture necessarie al rilancio internazionale della Scuola.

Da un punto di vista metodologico, il Piano di recupero è stato articolato in tre fasi principali:

- Quadro conoscitivo: situazione catastale, situazione urbanistica, vincoli sovraordinati dell'area d'intervento.
- Analisi: uso del suolo, schedatura degli edifici esistenti con relativo stato di conservazione, analisi della vegetazione con schedatura delle alberature, analisi dei materiali presenti nell'area della Torraccia e infine analisi dello stato di manutenzione e di degrado.
- Progetto: l'intervento è stato suddiviso in aree distinte U.M.I all'interno delle quali sono stati analizzati problemi specifici, individuati obiettivi e impostate le azioni progettuali.

3 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

3.1 VALUTAZIONI AMBIENTALI

3.1.1 Geologia

A supporto del PIANO DI RECUPERO PR15 DELL'AREA VILLA TORRACCIA - SCUOLA DI MUSICA, FIESOLE è stato eseguito un esaustivo studio geologico, i cui risultati sono riportati integralmente nella specifica RELAZIONE GEOLOGICA del gennaio 2011, alla quale si rimanda.

Lo studio si è avvalso dei dati di interesse contenuti nei seguenti documenti urbanistici e di pianificazione:

- STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, ed in particolare le indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico ed al Secondo Regolamento Urbanistico (2008);
- AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO;
- CARG Regione Toscana.

Tali dati esistenti sono stati verificati ed integrati, mediante:

- rilevamento geologico-geomorfologico di campagna
- esame di foto aeree
- indagini geognostiche/geofisiche in sito.

Per la definizione delle condizioni di fattibilità geologica-idraulica-sismica degli interventi previsti dal PIANO, sono stati considerati i vincoli e le prescrizioni esistenti da normativa (v. parr. 2 e 5 della Relazione Geologica), con particolare riferimento:

- Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico comunali (che peraltro recepiscono il PIT, il PTC, ed il DPGR 26/R 2007 “Regolamento di attuazione in materia di indagini geologiche” della L.R. 1/2005 - Norme per il Governo del Territorio)
- Vincolo Idrogeologico (RD 3267/1923, LR n. 39/2000, DPGR 48/R/2003, Regolamento Comunale)
- Autorità di Bacino (DPCM 226/1999; DPCM 6.05.2005 – PAI).

Sono stati inoltre considerati:

- DPGR n. 36/R 2009 “Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico” della LR 1/2005 (Norme per il governo del territorio)
- NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI (DM 14/01/2008).

Il seguente schema 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, sono stati eseguiti i necessari approfondimenti, anche mediante adeguate indagini geofisiche e geognostiche in sito e di laboratorio (v. par. 4 della Relazione Geologica).

- Da quanto rilevato, ed in accordo con gli Strumenti Urbanistici e di Pianificazione, per tutta l'area di PIANO:
 - il "rischio geomorfologico" e il "rischio idraulico" sono assenti
 - non sono attesi terreni con caratteristiche fisico-meccaniche scadenti
 - non sono attese interferenze significative con la dinamica delle acque superficiali e sotterranee.

- In conclusione si ritengono, per quanto di competenza, gli interventi previsti dal PIANO fattibili.
Le condizioni di attuazione dovranno tenere conto dei risultati delle indagini geognostiche/geofisiche, sia eseguite nell'ambito del presente lavoro, sia da eseguirsi a livello edificatorio.

Particolare attenzione è stata e sarà dedicata agli interventi previsti nella zona NE (UMI 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..

Anche in osservanza delle prescrizioni di fattibilità contenute nel Regolamento Urbanistico (v. par. 2.1.2 della Relazione Geologica) e del DPGR n. 36/R 2009, tale zona già in questa fase è stata intensamente indagata mediante numerosi sondaggi geognostici e prospezioni geofisiche (v. par. 4 della Relazione Geologica).

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.

3.1.2 CLIMA ACUSTICO

Come detto al paragrafo 4.1.5 l'intervento proposto dal P. di R. non altera il clima acustico attuale.

3.1.3 CONTENIMENTO DEL CONSUMO IDRICO

L'intervento proposto precedentemente descritto, comporta un impatto ambientale basso sul sistema acqua, e pertanto non è soggetto all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua purché.

Nel particolare caso in questione si precisa che, essendo l'area già urbanizzata, esiste una rete idrica idonea per l'approvvigionamento in funzione del fabbisogno considerato.

L'approvvigionamento idrico dell'edificio avverrà tramite allacciamento all'acquedotto pubblico.

3.1.4 COLLETTAMENTO REFLUI E DEPURAZIONE

L'intervento proposto ha bassa rilevanza come impatto ambientale sul sistema di collettamento dei reflui in considerazione anche del fatto che la destinazione prevista per l'intervento assimila la tipologia delle acque reflue ad acque reflue domestiche.

La rete privata di smaltimento delle acque reflue sarà convogliata in idonee fosse biologiche (tipo Imhoff) e le acque saranno disperse in subirrigazione.

3.1.5 RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI

In prossimità delle aree di intervento è presente una postazione di raccolta rifiuti a contenitori tipo cassonetto.

All'interno della proprietà è comunque possibile prevedere la realizzazione di un'area attrezzata, opportunamente mitigata, per accogliere una dotazione di contenitori in modo tale che la produzione di rifiuti del complesso non vada a gravare sulle isole ecologiche attuali.

3.1.6 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

L'area di progetto è collocata in una zona lontana da elettrodotti o ripetitori di telefonia mobile. Anche l'elettrodotto presente ai margini della proprietà (elettrodotto 132kV Calenzano-Pontassieve in corso di parziale interramento) risulta ben oltre le fasce di rispetto definite dal DPCM 08/07/2003 in 13,00 metri dall'asse dell'elettrodotto aereo e in 4,10 metri per l'elettrodotto interrato.

3.1.7 MOBILITA'

Gli interventi proposti non modificheranno l'assetto attuale della mobilità e inciderà in minima maniera sulla circolazione.

La mobilità carrabile rimarrà del tutto inalterata, sarà aumentata la capacità di sosta nell'area privata in maniera da interferire in minor modo possibile sulle aree pubbliche.

Il trasporto pubblico, che non raggiunge l'area, è presente ad una distanza di circa 700 metri con una linea urbana (linea 7 ATAF).

Questa linea consente comunque una buona connessione tra l'area di progetto e il resto della città.

Inoltre la realizzazione del parcheggio seminterrato e la nuova viabilità interna costituirà un buon contributo per mitigare i problemi dell'attuale circolazione e della sosta.

3.1.8 ECOSISTEMA DELLA FLORA E DELLA FAUNA

Dal punto di vista ambientale il nuovo intervento determina una moderata perdita di suolo, pari all'ingombro della superficie a terra dei nuovi edifici.

Trattandosi di una edificazione interna ad un contesto collinare ed in parte a verde è possibile che si verifichi la perdita di alcuni elementi vegetali attualmente presenti.

Tale perdita è tuttavia compensata dalla piantagione di nuovi alberi per la sistemazione dei nuovi giardini e il recupero del parco romantico e giardino formale esistenti.

La trasformazione non comporterà comunque modificazioni significative al sistema ecologico, nelle sue componenti vegetazione e fauna.

3.1.9 PAESAGGIO

L'intervento proposto, ai fini degli effetti sul paesaggio, rispetta alcuni criteri che qualificano l'area di intervento nel suo contesto ed in particolare:

- non preclude le principali direttrici visuali;
- non va a costituire elemento impattante nelle relazioni di intervisibilità nei riguardi dei principali prospetti edilizi che insistono sull'area;
- mantiene inalterata la porzione principale della vegetazione arborea;
- attraverso la sistemazione delle aree esterne e con la previsione di arredo arboreo delle stesse, viene assorbita all'interno della struttura vegetale preesistente nell'area a verde sulla quale va ad insistere.

Per una più ampia trattazione si rimanda alla specifica relazione paesaggistica allegata al Piano di Recupero.

3.1.10 SISTEMI INFRASTRUTTURALI E RETI DEI SERVIZI

Considerate le dimensioni e la tipologia degli interventi possiamo ritenere trascurabile l'impatto che questi hanno sui sistemi infrastrutturali e tecnologici esistenti quali strade, rete fognaria, acquedotto, sistema della mobilità e dei trasporti, rete distribuzione energia elettrica, rete telecomunicazione etc.

3.2 VALUTAZIONI SOCIO-ECONOMICHE

Dalle considerazioni svolte precedentemente emergono le seguenti valutazioni:

- già da tempo la Scuola di Musica di Fiesole ha avviato un programma di sviluppo didattico, formativo e culturale importante, che ha portato ad un costante aumento degli alunni dei corsi di base e di perfezionamento, all'intensificarsi delle attività dell'Orchestra Giovanile Italiana e della Galilei e ad un crescente prestigio della scuola a livello internazionale;
- la Scuola soffre di sempre più gravi problemi dovuti alla carenza e alla inadeguata qualità degli spazi dedicati in particolare alle prove d'orchestra, alla didattica, ai depositi e ai parcheggi; questi problemi compromettono il regolare svolgimento delle attività e il suo sviluppo nel futuro;
- a fronte dei problemi sopra elencati, la Scuola di Musica, affinché possa sostenere i progetti di crescita formativa e culturale e il suo rilancio a livello internazionale, si trova ad affrontare l'urgente necessità di avviare un programma complessivo di ristrutturazione e riorganizzazione funzionale che coinvolga tutti gli edifici esistenti, il parco e i giardini della villa, oltreché la realizzazione, all'interno della proprietà, di nuovi spazi per le prove d'orchestra, per la didattica e per i parcheggi.

L'attuazione del Piano di Recupero è l'occasione per dare risposta alle esigenze dalla scuola e consentirle di dotarsi degli spazi e delle strutture necessarie allo sviluppo futuro delle attività e per poter dare corso al programma di sviluppo sopra descritto.

Allegato A- Matrice di Coerenza tra i Metaobiettivi, gli obiettivi del PIT e gli obiettivi del Piano di Recupero PR15 “La Torraccia”

		METAObiettivi ED Obiettivi conseguenti DEL PIT							
		1°Metaobiettivo: Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica”					2°Metaobiettivo: Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana	3°Metaobiettivo: Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana	
		1° obiettivo conseguente: potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.	2° obiettivo conseguente: dotare la “città toscana” della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca	3° obiettivo conseguente: sviluppare la mobilità <i>intra</i> e <i>inter-regionale</i>	4° obiettivo conseguente: sostenere la qualità della e nella “città toscana”.	5° obiettivo conseguente: attivare la “città toscana” come modalità di <i>governance</i> integrata su scala regionale		1° obiettivo conseguente: tutelare il valore del patrimonio “collinare” della Toscana	2° obiettivo conseguente: tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana
OBIETTIVI - Piano di Recupero PR15 LA Torraccia	Obiettivo 1: Tutela e conservazione del patrimonio storico-architettonico				MEDIO			FORTE	
	Obiettivo 2: Realizzazione di un nuovo polo didattico musicale				DEBOLE			FORTE	
	Obiettivo 3: recupero della Colonica “Stipo” e del fienile annesso per attività didattiche e culturali				MEDIO			FORTE	

Allegato C- Matrice di Coerenza tra gli obiettivi del PTCP e gli obiettivi del Piano di Recupero PR15 “La Torraccia”

		OBIETTIVI DEL PTCP			
		1° obiettivo: l'uso delle risorse territoriali, in particolare quelle non rinnovabili e quelle legate strategicamente alla gestione dei sistemi ambientali	2° obiettivo: ridurre in maniera significativa i consumi di suolo	3° obiettivo: migliorare le prestazioni delle strutture insediative esistenti anche per ottenere una riduzione dell'estensione spaziale dei sistemi urbani giornalieri	4° obiettivo: tutela e valorizzazione della <i>struttura profonda del territorio</i> e delle <i>invarianti strutturali</i>
OBIETTIVI - Piano di Recupero PR15 LA Torraccia	Obiettivo 1: Tutela e conservazione del patrimonio storico-architettonico	FORTE	FORTE	---	MEDIO
	Obiettivo 2: Realizzazione di un nuovo polo didattico musicale	FORTE	FORTE	---	MEDIO
	Obiettivo 3: recupero della Colonica “Stipo” e del fienile annesso per attività didattiche e culturali	FORTE	FORTE	---	MEDIO

Allegato D- Matrice di Coerenza tra gli obiettivi del Piano Strutturale del Comune di Fiesole e gli obiettivi del il PR15 La Torraccia

		PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DIFIESOLE – SISTEMA A – COLLINA DI FIESOLE										
		Tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico	Potenziamento e miglioramento del ruolo culturale, turistico e di ricerca delle emergenze archeologiche	Potenziamento del ruolo delle istituzioni culturali rare	Tutela del centro storico e sua estensione	Riorganizzazione dei margini incompiuti del capoluogo	Riorganizzazione a sistema dei luoghi e degli spazi pubblici centrali	Miglioramento della accessibilità pubblica del traffico e della sosta	Valorizzazione e riqualificazione delle aree di contorno all'Area naturale protetta di interesse locale di Montececeri	Realizzazione di una accessibilità compatibile all'area naturale protetta	Tutela e valorizzazione dei parchi e giardini	Recupero della cultura materiale della escavazione della pietra serena
OBIETTIVI - PR15 LA Torraccia	Obiettivo 1: Tutela e conservazione del patrimonio storico-architettonico			---				---			FORTE	
	Obiettivo 2: Realizzazione di un nuovo polo didattico musicale			FORTE				FORTE			---	
	Obiettivo 3: recupero della Colonica “Stipo” e del fienile annesso per attività didattiche e culturali			FORTE				FORTE			FORTE	

Allegato E- Matrice di Coerenza tra gli obiettivi del R.U.C. del Comune di Fiesole e gli obiettivi del il PR15 La Torraccia

		REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE							
		OBIETTIVI OPERATIVI							
		Soddisfare la domanda di abitazione riferita a piccoli nuclei familiari, giovani coppie, immigrati, anziani	Recuperare, riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente	Garantire spazi idonei e maggiormente funzionali per l'istruzione	Perseguire l'attuazione dei principi della perequazione urbanistica	Sviluppare le fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed l corretto impiego dell'energia	Completare il processo di attuazione del Piano Strutturale e dei quantitativi compresi al suo interno	Consolidare la rete fiesolana di istruzioni culturali di prestigio secondo gli orientamenti contenuti nella relazione del PS	Partecipazione attiva e funzionale ad un corretto ed equilibrato sviluppo dell'azione di governo del territorio.
OBIETTIVI - PR15 LA TORRACCIA	Obiettivo 1: Tutela e conservazione del patrimonio storico-architettonico		FORTE	DEBOLE				DEBOLE	
	Obiettivo 2: Realizzazione di un nuovo polo didattico musicale		FORTE	FORTE				FORTE	
	Obiettivo 3: recupero della Colonica “Stipo” e del fienile annesso per attività didattiche e culturali		FORTE	FORTE				FORTE	

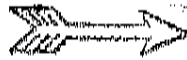
- b. Parere Commissione Urbanistica**
- c. Parere Soprintendenza**
- d. Parere Commissione Paesaggio**

Fiesole, 24 novembre 2011

Spett.le Istituto Degli Innocenti
Piazza SS. Annunziata 12
50100 Firenze

**Spett.le Fondazione Scuola di Musica
di Fiesole**

Via delle Fontanelle 24
50016 San Domenico



raccomandata A.R.

prot. n. 23491

OGGETTO: parere Commissione Urbanistica

In riferimento al Piano di recupero PR 15 La Torracchia – Scuola di Musica di Fiesole – Pratica Edilizia n. 15/2011 Integrata in data 17.10.2011 inviamo il parere della Commissione Urbanistica riunitasi in data 16.11.2011:

Congedati i progettisti la Commissione, nel riconoscere l'alto valore culturale e l'interesse pubblico dell'intervento, riprende la discussione dalla quale emerge un ampio apprezzamento sulla proposta individuando però la necessità di suggerire alcune indicazioni:

- contestualmente alla operatività del parcheggio sotterraneo, si dovranno predisporre idonei accorgimenti atti a riqualificare adeguatamente l'area oggi utilizzata come parcheggio all'aperto, posto in una porzione del parco romantico, attraverso la ricomposizione della copertura arborea e la piantumazione di nuovi arbusti e siepi ed eliminando quegli elementi (tipo cordoni o pavimentazioni) che costituiscono elementi che irrigidiscono eccessivamente la forma dell'area di parcheggio;*
- che in fase di progettazione di dettaglio, come rilevato dal Prof. Puccetti, sia valutata attentamente la possibilità di inserimento, laddove possibile, di pannelli fotovoltaici che tenuto conto della peculiarità dell'ambiente in cui si opera potranno essere del tipo a superficie amorfa colorata (per esempio verdi).*
- che si valuti l'ipotesi che la Scuola di musica si doti di un parco verde tematico in cui la selezione o la qualità delle essenze vegetali degli arbusti per epoca di fioritura, colori e quant'altro in termini idiomati e storici possa integrarsi e connettersi con l'alto contenuto musicale della stessa, creando di fatto un*

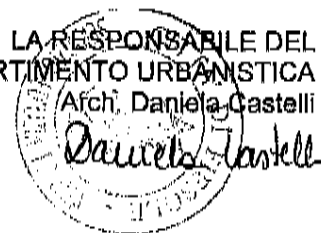
itinerario, una prosecuzione della Scuola nella parte di verde circostante la villa, il giardino storico e i rinnovati ambienti didattici. (...)

(...)In relazione alla parte geologica viene proposto inoltre di dare mandato al Geol. Grandini, di verificare le integrazioni alla perizia geologica e di fattibilità, richieste ai progettisti, senza l'obbligo di un ulteriore passaggio da questa Commissione a condizione che non emergano elementi di novità che comporterebbe modifiche sostanziali al progetto.

Terminata la discussione, riconosciuto l'interesse pubblico e culturale della proposta di piano di recupero, preso e dato atto delle indicazioni normative in essa contenute, la Commissione esprime parere favorevole alla proposta con le indicazioni sopra riportate con 6 voti favorevoli ed 1 astenuto (Galli).

Cordiali saluti

LA RESPONSABILE DEL
DIPARTIMENTO URBANISTICA
Arch. Daniela Castelli



In allegato estratto verbale Commissione Urbanistica del 16 novembre 2011 – seduta n. 5.

Parere PR 15 – La Torraccia – Parte integrante della comunicazione in data 24.11.2011

prot. n. 23491.

SEDUTA n. 5/2011

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

COMMISSIONE URBANISTICA VERBALE

L'anno duemilaundici e questo giorno 16 del mese di Novembre alle ore 17,30 nella sede Municipale di Via San Francesco 3 a Fiesole , si è riunita la Commissione Urbanistica nominata ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 23.07.2009 previo invito del 26.10.2011 prot. n. 21577.

All'appello risultano presenti n. 8 ed assenti n. 2 Commissari.

	Presente	Assente
Marcello Cocchi	X	
Laura Cresti	X	
Paolo Puccetti	X	
Giovanni Piscolla	X	
Bernardo Bernardi	X	

	Presente	Assente
Alessandro Casali	X	
Ettore Chelazzi		X
Gabriele Grandini	X	
Giovanni Aquila		X
Leonardo Galli	X	

Assume la Presidenza l'Assessore Cocchi Marcello con delega del Sindaco in data 02.09.2009 prot. n. 18631, relaziona l'Arch. Daniela Castelli Responsabile del Dipartimento Urbanistica, svolge le funzioni di segretario il Geom. Alberto Biagi.

3. Piano di recupero PR 15 La torraccia, Scuola di Musica presentato dalla Fondazione Scuola di Musica di Fiesole Onlus e Istituto degli Innocenti prat. Edilizia n. 15/2011 integrata in data 17.10.2011- località San Domenico.

Il Presidente ricorda che con il secondo Regolamento Urbanistico, nell'accogliere le esigenze rappresentate più volte dalla Fondazione, di riqualificazione del polo didattico musicale "Scuola di Musica di Fiesole", il complesso articolato attorno alla villa La Torraccia è stato individuato come ambito sottoposto a piano di recupero dove sono previsti interventi di riordino ed ampliamento per la realizzazione di una sala prove e relativi spazi accessori per complessivi mq. 3.000 di s.u.l. e la realizzazione di un'area per spettacoli all'aperto.

L'Architetto Castelli precisa che l'area interessata dagli interventi oltre che ricadere in area soggetta a vincolo paesaggistico - vincolo Colline Fiesolane - è sottoposta a vincolo storico monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e che pertanto il piano di recupero sarà soggetto al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici Storici Artistici e a verifica di compatibilità paesaggistica nell'ambito della conferenza dei servizi art. 36 del PIT. Fa presente che come specificato nelle NTA e negli elaborati del piano di recupero, alcuni interventi vengono proposti ai sensi dell'art. 19 del Regolamento Urbanistico, in deroga rispetto alla classificazione dell'immobile derivante dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente oppure perché interessanti edifici non rilevati, in quanto interventi di rilevante valore culturale e di interesse pubblico. Fa inoltre presente che, nel rispetto delle destinazioni culturali e didattiche ammesse dal Regolamento Urbanistico, parte della SUL aggiuntiva è destinata ad aule per la didattica



intendendo tale utilizzazione rientrante in quella di spazi accessori della sala prove previste per la nuova edificazione dallo stesso Regolamento Urbanistico.

L'Assessore Cocchi, tenuto conto della complessità della proposta chiede ai Commissari la disponibilità a ricevere i progettisti per la presentazione nel dettaglio del piano. La Commissione accetta di udire i progettisti.

A questo punto entrano gli Architetti Santini, Chimenti ed il Geol. Benci in qualità di progettisti. Prima di passare alla parte più tecnica del progetto, ricordano come negli anni questo centro di formazione musicale giovanile abbia raggiunto una rilevanza internazionale, che ad oggi ha portato ad avere una presenza di circa 1300 studenti provenienti anche dall'estero, diventando una istituzione di eccellenza a livello nazionale tantoché la struttura è stata oggetto di visite da parte di Capi dello Sato e da parte di famosi Direttori di orchestra. La proposta, nasce dall'esigenza di dover riorganizzare ed ampliare gli spazi esistenti diventati insufficienti di creare nuovi volumi adeguati alle esigenze della scuola (sala prove per orchestra) ed alle nuove normative.

Con l'ausilio della proiezione di foto e slides si passa all'esposizione nel dettaglio della proposta progettuale, ricordando che il Piano è suddiviso in 6 Unità Minime di Intervento che potranno essere realizzate con tempistiche diverse legate anche alla disponibilità delle risorse economiche.

Prima di congedare i progettisti il Geol. Grandini evidenzia che nella relazione geologica/geotecnica nonostante una meticolosa campagna geognostica non è presente la descrizione stratigrafica e non risulta verificata la stabilità dei fronti di scavo con particolare riferimento alle zone in prossimità degli edifici esistenti.

Il Geol. Benci si rende disponibile a fornire le stratigrafie erroneamente non riallegate alla nuova proposta progettuale ma già disponibili mentre per quanto riguarda la verifica di stabilità dei fronti di scavo riconosce che seppur già indicata in linea generale la necessità di predisporre opere di sostegno a ridosso dell'edificato si impegna a produrre una verifica analitica nel più breve tempo possibile.

Congedati i progettisti la Commissione, nel riconoscere l'alto valore culturale e l'interesse pubblico dell'intervento, riprende la discussione dalla quale emerge un ampio apprezzamento sulla proposta individuando però la necessità di suggerire alcune indicazioni:

- contestualmente alla operatività del parcheggio sotterraneo, si dovranno predisporre idonei accorgimenti atti a riqualificare adeguatamente l'area oggi utilizzata come parcheggio all'aperto, posto in una porzione del parco romantico, attraverso la ricomposizione della copertura arborea e la piantumazione di nuovi arbusti e siepi ed eliminando quegli elementi (tipo cordoni o pavimentazioni) che costituiscono elementi che irrigidiscono eccessivamente la forma dell'area di parcheggio;
- che in fase di progettazione di dettaglio, come rilevato dal Prof. Puccetti, sia valutata attentamente la possibilità di inserimento, laddove possibile, di pannelli fotovoltaici che tenuto conto della peculiarità dell'ambiente in cui si opera potranno essere del tipo a superficie amorfa colorata (per esempio verdi).
- che si valuti l'ipotesi che la Scuola di musica si doti di un parco verde tematico in cui la selezione e la qualità delle essenze vegetali degli arbusti per epoca di fioritura, colori e quant'altro in termini idiomatici e storici possa integrarsi e connettersi con l'alto contenuto

musicale della stessa, creando di fatto un itinerario, una prosecuzione della Scuola nella parte di verde circostante la villa, il giardino storico e i rinnovati ambienti didattici.

Il Dott. Piscola evidenzia inoltre in relazione alla sostituzione e spostamento degli alberi di olivo e/o di altre essenze che si rendono necessarie per la realizzazione dei nuovi ambienti didattici e/o sala prove e/o annessi, si debba provvedere nel caso di soppressione di alberature - alla piantumazione nelle vicinanze di un numero di piante che per essenza varietale, numero, dimensione del tronco, forma di allevamento siano similari alle piante oggetto di necessaria e ineludibile soppressione.

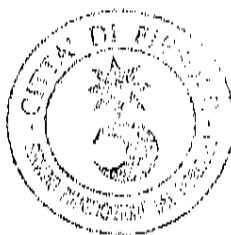
L'Arch. Galli nel riconoscere le esigenze della fondazione e l'alto valore culturale della struttura ritiene tuttavia l'impostazione del piano di recupero non adeguata alle caratteristiche peculiari della collina di Fiesole.

In relazione alla parte geologica viene proposto inoltre di dare mandato al Geol. Grandini, di verificare le integrazioni alla perizia geologica e di fattibilità, richieste ai progettisti, senza l'obbligo di un ulteriore passaggio da questa Commissione a condizione che non emergano elementi di novità che comporterebbe modifiche sostanziali al progetto.

Terminata la discussione, riconosciuto l'interesse pubblico e culturale della proposta di piano di recupero, preso e dato atto delle indicazioni normative in essa contenute, la Commissione esprime parere favorevole alla proposta con le indicazioni sopra riportate, con 6 voti favorevoli ed 1 astenuto (Galli).

La Commissione termina i lavori alle ore 20.30

IL SEGRETARIO
(Geom. Alberto Biagi)



IL PRESIDENTE
(Arch. Marcello Cocchi)

Raccomandata A.R.

Prot. n. 1261

9869

Fiesole, 18/06/2012

**Fondazione Scuola di Musica di
Fiesole O.N.L.U.S.**

Via delle Fontanelle 24
50016 SAN DOMENICO

Istituto degl'Innocenti

Piazza SS.ma Annunziata n. 12
50100 FIRENZE



Arch. Santini Giovanni

Via Giovanni Berchet 7
50100 Firenze

Oggetto: Parere Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici di Firenze

In riferimento alla richiesta di cui alla pratica edilizia n° 15 / 2011 presentata in data 21/01/2011 relativa al **Piano di recupero PR 15 - La Torraccia, Scuola di Musica**, località SAN DOMENICO in Via delle Fontanelle, 24 con la presente si trasmette in copia il nulla osta (con condizioni) rilasciato ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004, art. 21 dalla Soprintendenza di Firenze in data 14.06.2012 prot. gen. 13710.

Pertanto per proseguire il percorso di approvazione del Piano di Recupero dovrà essere predisposta una nuova soluzione progettuale che tenga conto delle indicazioni rappresentate nel suddetto nulla osta.

Si resta in attesa di un sollecito riscontro.

Distinti saluti.

Tecnico referente: Arch. Daniela Castelli

LA RESPONSABILE DEL
DIPARTIMENTO URBANISTICA
Arch. Daniela Castelli



Il Servizio Urbanistica del Comune di Fiesole è aperto al pubblico nei giorni: Martedì 8.00/13.00 -
Giovedì 8.00/13.00 - 14.00/18.30 - e-mail: ufficio.urbanistica@comune.fiesole.fi.it
PALAZZO DEL SEMINARIO - PIANO PRIMO - VIA S. FRANCESCO,3 - FIESOLE

RACC

CITTA' DI FIESOLE - UFFICIO PROTOCOLLO

PROT. N. 0009854 DEL 18/06/2012



20120009854

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



All' Comune di Fiesole

Dipartimento di Urbanistica

Piazza Mino, 24-26

50014 FIESOLE (FI)

PAX 055/5861252

Prot. N. 13710 del 14/06/2012

Risposta al Foglio del 24/11/2011

Div. Ser. 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



Piazza Pitti, 1 - 50125 - Firenze
Tel. 055 265171 fax 055 219397
e-mail: sbapsae-fi@beniculturali.it
<http://www.sbap-fi.beniculturali.it>

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 spattengano 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

GP/av



Piazza Pitti, 1 - 50125 - Firenze
Tel. 055 265171 fax 055 219397
e-mail: sbapsae-fi@beniculturali.it
<http://www.sbap-fi.beniculturali.it>

Raccomandata A.R.

Prot. n.11488

Fiesole 13/07/2012

Spett.le Istituto Degli Innocenti
Piazza SS. Annunziata 12
50100 Firenze

**Spett.le Fondazione Scuola di
Musica di Fiesole O.N.L.U.S.**
Via delle Fontanelle 24
50016 SAN DOMENICO

Oggetto: Piano di recupero PR 15 La Torraccia - Scuola di Musica di Fiesole - pratica edilizia n 15/2011 - Comunicazione parere Commissione per il Paesaggio e richiesta copie elaborati per la convocazione della conferenza dei servizi art. 36 PIT

In riferimento al Piano di recupero PR 15 La Torraccia - Scuola di Musica di Fiesole - Pratica edilizia n 15/2011 integrata in data 17/10/2011 e 05/07/2012 si informa che nella seduta 13 del 12/07/2012, la commissione per il paesaggio ha espresso il seguente parere n 1:

La Commissione, come concordato nella precedente seduta del 10/07/2012, alle ore 09,00 accompagnata dall'Arch. Castelli Daniela ed alla presenza dei progettisti esegue il sopralluogo al complesso di Villa Torraccia.

Rientrati nella sede municipale, esprimono il seguente parere dato atto del parere espresso dalla commissione urbanistica del 16/11/2011 e del nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Paesaggistici ed Architettonici di Firenze, del 14/06/2012 prot n 13710 e condividendone i contenuti;

Ritenuto che il progetto ha fatto proprie le indicazioni espresse dalla Soprintendenza, e dalla Commissione Urbanistica;

Preso atto che il progetto ben si inserisce nel contesto geomorfologico esistente, con particolare riferimento alla collocazione delle nuove volumetrie, che utilizzano e si adattano ai dislivelli esistenti;

Esprime il proprio parere favorevole con le seguenti osservazioni e raccomandazioni:

- Per i percorsi pedonali e carrabili evitare l'uso dell'asfalto;*
- Particolare attenzione dovrà essere posta nel contenere l'altezza dei muri a retta da raccordare con scarpate naturali e terre armate;*
- Limitare nella consistenza i percorsi carrabili con particolare riferimento, al tratto che dal parcheggio prosegue verso il territorio aperto a sud;*
- Riqualficare e valorizzare il belvedere contiguo al giardino formale;*
- Realizzare la finitura del parcheggio sovrastante le aule di ampliamento dello "Stipo", con*

verde carrabile;

- Salvaguardare l'identità dello "Stipo", rendendo più trasparente visivamente i lati del percorso di collegamento, con le nuove aule didattiche, dando la sensazione di continuità del verde delle due corti attigue.

Si richiede ai fini della richiesta di convocazione della conferenza dei servizi per la verifica della adeguatezza di tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 36 del P.I.T. n. 3 copie degli elaborati costituenti il piano di recupero come sopra descritto

A disposizione per ogni eventuale chiarimento.

LA RESPONSABILE DEL
DIPARTIMENTO URBANISTICA

Arch. Daniela Castelli



Il Servizio Urbanistica del Comune di Fiesole è aperto al pubblico nei giorni: Martedì 8.00/13.00 -
Giovedì 8.00/13.00 - 14.00/18.30 -e-mail: ufficio.urbanistica@comune.fiesole.fi.it
PALAZZO DEL SEMINARIO - PIANO PRIMO - VIA S. FRANCESCO,3 - FIESOLE