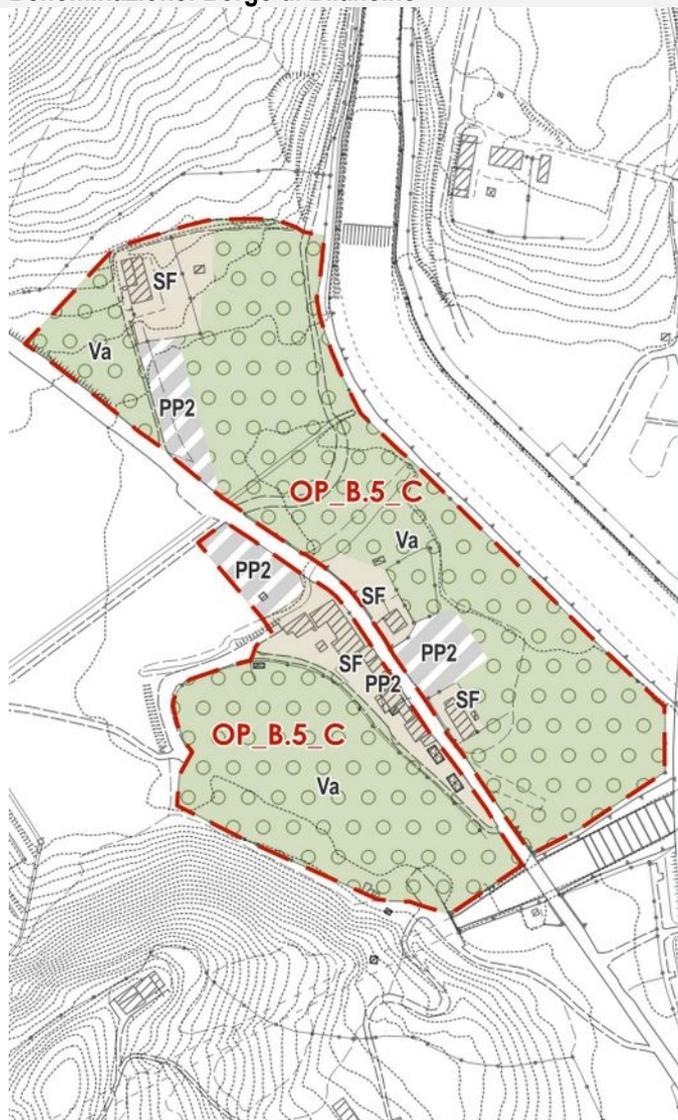


Territorio rurale

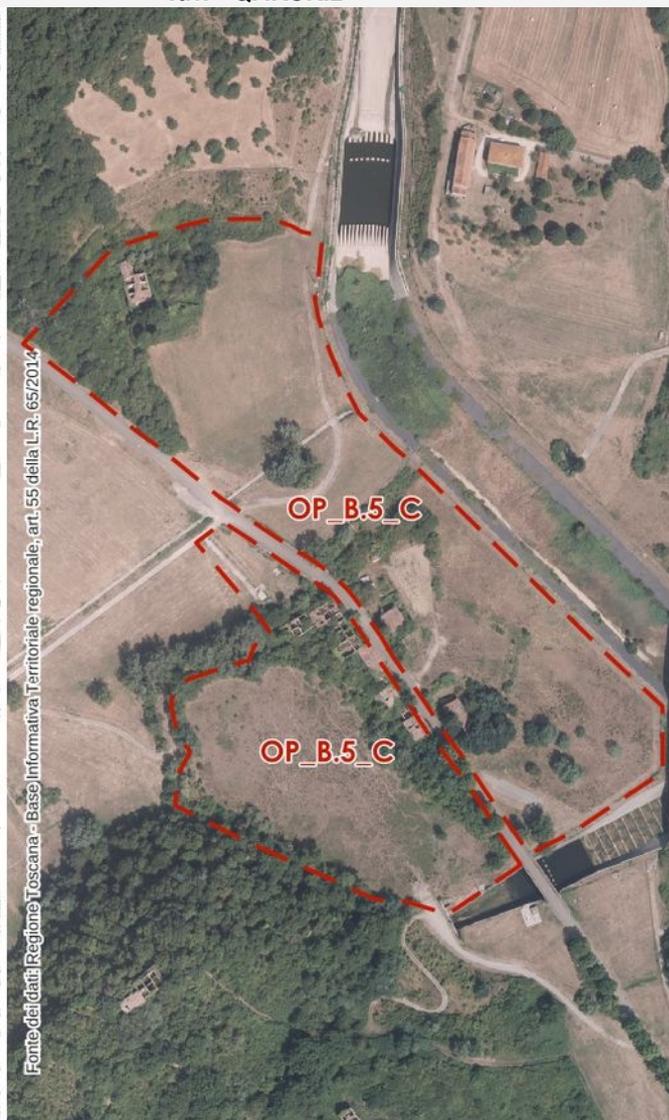
Scheda n. OP_B.5_C

Denominazione: Borgo di Bilancino

Tav. QP.RUR.2



CTR



Ortofoto 2021 (Fonte Geoscopio Regione Toscana)

DATI URBANISTICI

Superficie territoriale (ST)	69.045 mq
Superficie fondiaria (SF)	9.280 mq
Superficie Edificabile massima (SE)	1.900 mq di nuova edificazione 4.200 mq da riuso
Altezza del fronte massima (Hf)	Non superiore a quella degli edifici esistenti
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo, Commerciale, Direzionale-servizi

OPERE PUBBLICHE

Viabilità pubblica di progetto	Da quantificare in sede di progetto di opera pubblica
Parcheggio pubblico di progetto (PP2)	9.280 mq
Verde pubblico di progetto (F2.2)	-

ULTERIORI OPERE PUBBLICHE

-

PRESCRIZIONI	
Strumento di attuazione	<p>L'attuazione della previsione dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto di Opera Pubblica (OP) esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'articolo 43.6 delle NTA del Piano Operativo.</p> <p>L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, svoltasi in data 06/02/2023 e 20/04/2023.</p>
Descrizione e funzioni ammesse	<p>La previsione è relativa al recupero del Borgo di Bilancino e del Podere Santa Croce, entrambi di proprietà pubblica. L'intervento è finalizzato alla creazione di un polo multifunzionale, capace di connettere il lago di Bilancino al parco di Cafaggiolo, ospitando funzioni di servizio, di accoglienza turistica e commerciali.</p> <p>Sono ammessi interventi di recupero e di ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti funzioni e dei relativi dimensionamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Turistico-ricettivo <ul style="list-style-type: none"> - Riuso: SE massima di 2.100 mq - Ampliamento degli edifici esistenti: SE massima di 900 mq • Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico <ul style="list-style-type: none"> - Riuso: SE massima di 2.000 mq - Ampliamento degli edifici esistenti: SE massima di 800 mq • Attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato e alla somministrazione di alimenti e bevande <ul style="list-style-type: none"> - Riuso: SE massima di 100 mq - Ampliamento degli edifici esistenti: SE massima di 200 mq <p>Altezza massima del fronte (HF): pari all'esistente o fino ad un massimo di due piani</p>
Prescrizioni ed indicazioni progettuali	<p>Il progetto dell'opera pubblica dovrà definire l'esatta localizzazione degli interventi, le specifiche funzioni, le caratteristiche tipologiche e formali, i materiali e le cromie nel rispetto dell'edificato storico presente e del contesto ambientale e paesaggistico caratterizzato dalla presenza del fiume Sieve.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente dovranno avvenire secondo criteri di sostenibilità paesaggistica privilegiando soluzioni formali ed architettoniche caratterizzanti il patrimonio rurale del Mugello. Gli ampliamenti non dovranno alterare le gerarchie, le dimensioni ed i rapporti volumetrici degli edifici esistenti privilegiando collocazioni che mantengano inalterate le composizioni insediative caratterizzanti il borgo originario.</p> <p>Gli interventi devono privilegiare soluzioni che consentano la massima naturalità e permeabilità dei suoli.</p> <p>La pavimentazione delle aree a parcheggio dovrà essere permeabile e con finiture coerenti con il contesto circostante, evitando l'uso di pavimentazioni bituminose.</p> <p>È richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione con particolare attenzione allo studio delle visuali da e verso l'intervento.</p>
Opere pubbliche e convenzione	-
Mitigazione ambientale	Si rimanda all'Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
Vincoli D.Lgs. 42/2004	<input type="checkbox"/> Beni Culturali - Parte II D.Lgs. 42/2004 <input type="checkbox"/> Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 136 <input type="checkbox"/> Zona ai lati dell'Autostrada del Sole <input type="checkbox"/> Beni Paesaggistici - Parte III - Art. 142 <input checked="" type="checkbox"/> lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri

	<p>dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;</p> <ul style="list-style-type: none"> □ lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; ■ lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; □ lett. m) le zone di interesse archeologico. <p>Ulteriori contesti</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Sito UNESCO - Ville e i giardini medicei della Toscana □ Art. 142, comma 2. lett. a) e b) D.Lsg. 42/2004
<p>Prescrizioni PIT-PPR</p>	<p>Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale nr. 37 del 27.03.2015), in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: <p>Articolo 7 – Territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett. b, Codice) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • si inseriscano nel contesto perlacuale secondo principi di coerenza paesaggistica; • non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; • non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi • non riducano l'accessibilità alle rive del lago di Bilancino <p>in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.</p> <p>Articolo 12 – Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. g, Codice) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici dei luoghi; • i manufatti non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
<p>PTCP Firenze</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aree sensibili di fondovalle (articolo 3 delle Norme di attuazione del PTCP); □ Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette (articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTCP); □ Aree fragili del territorio aperto (articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP); ■ Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (articolo 12 delle Norme di Attuazione del PTCP).



Schema progettuale

Lo schema planivolumetrico sopra riportato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento. Esso fornisce spunti progettuali e di inserimento paesaggistico.