



AREA DI TRASFORMAZIONE

Nome **OUTLET**

Nuova edificazione di Completamento

Tavola

18

UTOE

1

Destinazione urbanistica

D2

Foglio catastale

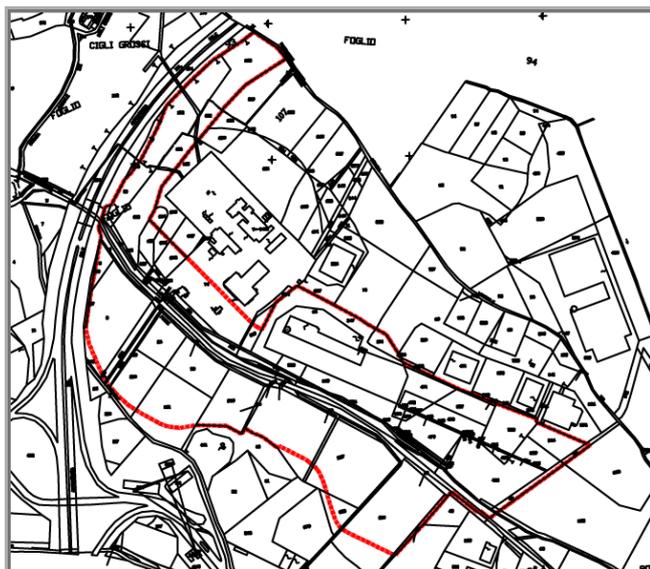
107

Particelle

3,6,8,26,28,29,41,42,55,66,74,75,78,80,98,99,192,194,210,212,214,215,216,219,220, (continua pag.2)*

Grado di trasformabilità

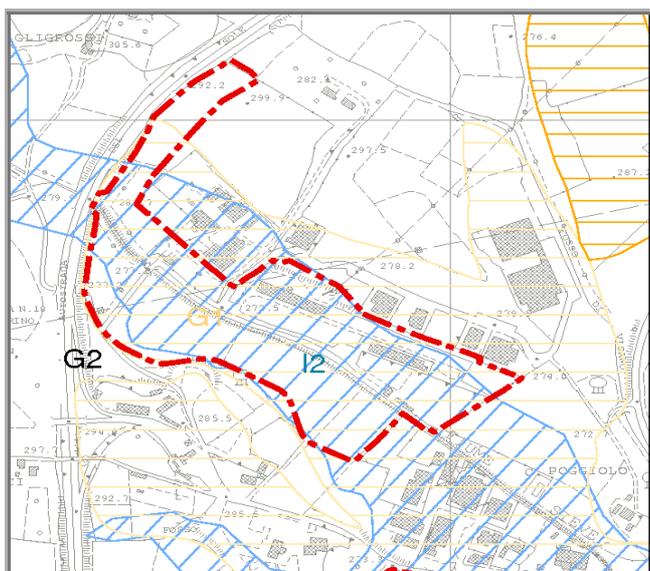
condizionata



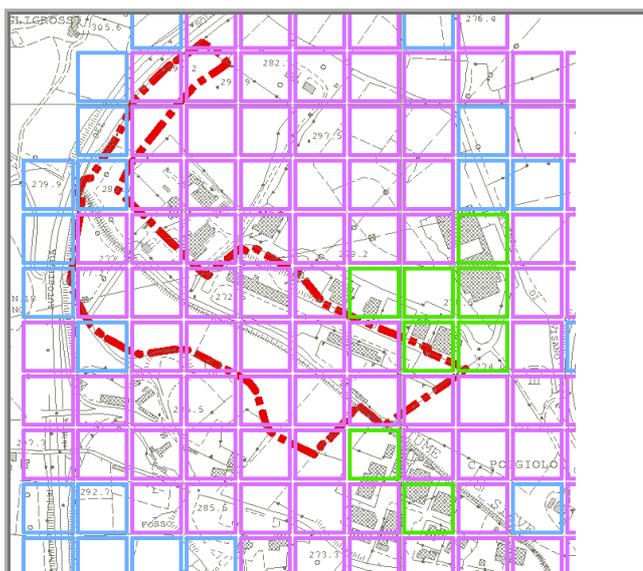
Cartografia catastale



Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



Mappa della trasformabilità

LEGENDA TRASFORMABILITA'

Fortemente limitat
Limitata



Fortemente condizionata
Condizionata
Non condizionata



Descrizione:

L'area è collocata all'interno dell'U.T.O.E. 1 Casello, e ad esso collegato tramite la Via del Lago ed un successivo sistema di viabilità "dedicata"; è sede del Centro Commerciale sovregionale "Barberino Factory Outlet".

* P.lle :

227,228,229,234,237,289,290,291,328,329,330,334,338,339,345,346,347,351,352,354,368,383,384,385,387,391,472,473,474,475,476,478,479,480,481,482,483,484,485,486,487,488,489,490,510,512,513,517,558,609,612,616,618,623,624,625,626,627,628,629,634,637,639,640,653,656,658,680.

Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:

art.28 c.6;art.36 c.2;art.45 c.2;art.47 c.2; art.25

Il miglioramento della qualità della vita nel sistema insediativo sarà ottenuto: ...attraverso prioritari ed indispensabili interventi di riqualificazione dell'immagine urbana delle aree periferiche, con particolare riguardo a quelle di accesso al capoluogo ed alla zona del casello autostradale. In tali aree si dovranno creare le condizioni per una progressiva sostituzione dell'attuale tessuto incoerente e frammentato, con uno nuovo che sia organizzato sugli allineamenti degli spazi pubblici (art.28, c.6). Il R.U. prevedrà il riassetto dell'organizzazione insediativa delle imprese produttive, secondo le seguenti linee di intervento: ...qualificazione della zona del casello autostradale di Barberino, come centro erogatore di servizi commerciali e direzionali, con un bacino di utenza esteso all'intero Mugello centrale. Il R.U. dovrà evitarne la monofunzionalità, conferendo all'insediamento identità e struttura. Andrà pertanto incentivato il processo di delocalizzazione delle attività industriali, già in atto per effetto dell'outlet, insediandole nelle aree poste fra il fiume Sieve ed il torrente Visano; (art. 36, c.2). Si individuano le seguenti opere a carattere territoriale:

- connessione del casello di Barberino alla viabilità a nord del lago, realizzando la bretella prevista dalla variante outlet;
- realizzazione di un collegamento diretto fra le principali aree industriali del comune, quella del casello e quella sulla Lora, in modo da alleggerire i flussi sulla viabilità trasversale; il collegamento avverrà utilizzando e rendendo definitivo l'itinerario I-5 previsto dalla Società Autostrade (art.45, c.2).

Il R.U. individuerà parcheggi scambiatori collocati in prossimità dei nodi strategici di interscambio fra modalità di trasporto:

- un parcheggio attrezzato per logistica leggera in prossimità del casello di Barberino;
- un parcheggio in prossimità dell'outlet, anche con funzione di scambio con l'eventuale linea ferroviaria di progetto (art.47, c.2).

Vincoli alla trasformazione:

L'attuazione è soggetta all'approvazione di un piano attuativo corredato di Valutazione Integrata degli Effetti Ambientali ai sensi del Titolo IV delle NTA del RUC.

In particolare si richiamano gli artt. 23."Fasce di rispetto degli elettrodotti" e Art. 101. "Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia".

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**Scheda Nr.**

10

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo

Tipologia:**Altezza massima:**

10 ml

Piani fuori terra:

massimo 2

Superficie territoriale:

168171 mq

SUL Residenziale

fino ad un massimo di

0 mq

SUL Attività artigianali/industriali

0 mq

SUL Attività commerciali/direzionali

3300mq

oltre l'esistente

SUL Attività turistico-ricettive

0 mq

SUL Attrezzature scolastiche

0mq

SUL Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo

0 mq

Verde pubblico:

descrizione

· superficie minima:

0 mq

Parcheggi pubblici:

descrizione

· porzioni minime di:

mq

Spazi e attrezzature pubbliche:

- Realizzazione della discenderia di collegamento tra Outlet e il parcheggio pubblico lungo la Via del Lago presso l'uscita del Casello, o opera analoga.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Fattori geologici | Depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie limose. Abbondante è la frazione fine. |
| Fattori geomorfologici | Aree pianeggianti di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli. |
| Fattibilità geomorfologica | Fg2: Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni e di processi geomorfologici presenti nell'area. Le indagini geologiche e geotecniche a supporto della progettazione edilizia dovranno essere redatte ai sensi del D.M. 17.02.2018 e del D.P.G.R. n.36/R del 2009. |
| Fattibilità sismica | Fs3: In sede di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari come anche in sede di progettazione di interventi urbanistico-edilizi diretti, si richiedono indagini geognostiche e geofisiche differenziate secondo il punto 3.5 lettere a, b, c, d, e della pericolosità sismica elevata S3 del DGRT n.53/R/2011 finalizzate anche alla valutazione della liquefazione. *** CONTINUA IN CONDIZIONI DI FATTIBILITA' |
| Fattibilità idraulica | Fi2: Per i terreni ricadenti nel fondovalle del fiume Sieve in relazione agli interventi realizzati di opere di regimazione idraulica si richiede che sia assunta come quota di sicurezza quella relativa agli esiti degli studi idraulici eseguiti . |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Prevalentemente elevata |
| Acclività | Molto bassa (0-5°) |
| Infrastrutture | Acquedotto: Presente Fognatura: Presente Gasdotto: Presente Elettrodotti Linea AT Vaiano-Barberino n.472 - 132kV; linea MT |
| Classe acustica | Classe IV / V |
| Grado di naturalità | da basso ad alto |

| | Si | No |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Vincolo Idrogeologico | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vincolo Paesistico | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Presenza di ANPIL/SIR/Parchi | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Area sottoposta a bonifica | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Elementi sottoposti a tutela | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Descrizione elementi sottoposti a tutela

Presenza di un pozzo

Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:

Gli interventi per la realizzazione degli edifici e di un'area a parcheggio di circa 11.000 mq sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo per l'intera area di intervento, e alla stipula di una convenzione nella quale siano stabiliti tempi e modalità per le seguenti opere, in linea con quanto preventivamente assunto nell'Accordo integrativo ex art. 11 della L. 241/1990 del 07/05/2019:

- Progettazione e realizzazione del sottopasso pedonale o altra opera equivalente che ottemperi alla necessità di collegamento con il parcheggio nell'area adiacente al Casello Autostradale o, a richiesta dell'Amministrazione, a finanziarne la realizzazione, alle condizioni di cui alla Convenzione del 03/11/2009.
- finanziamento di studi e progetti per un importo massimo di € 40.000 relativi all'area Casello;
- realizzazione o, a richiesta dell'Amministrazione, finanziamento di interventi di riqualificazione dell'area Casello nel limite massimo di € 100.000 comprensivi del contributo per oneri di urbanizzazione dovuto ai sensi dell'art. 183 della L. 65/2014.

In conformità agli impegni di cui alla convenzione approvata con DCC 14/2009 la Società ha l'obbligo di trasferire all'Amministrazione le aree destinate alle opere di urbanizzazione fuori dal comparto siano esse di sua proprietà, o di cui sia venuta in disponibilità per accordi presi con i proprietari.

In alternativa la Società BMG Barberino Srl dovrà assistere l'Amministrazione in tutte le attività materiali, istruttorie e strumentali necessarie per le procedure di acquisizione delle aree stesse, compreso il costo dell'indennizzo a seguito di procedura espropriativa o di acquisizione a qualsiasi titolo, e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Attuazione di quanto residua degli impegni già assunti con la Convenzione del 03/11/2009 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 15/04/2009 e non ancora attuato.

Condizioni di fattibilità:

*** Per le sole opere ricadenti in classe di indagine 1 e 2 (DPGR 36r/2009 art. 7.3) sarà sufficiente operare valutazioni del potenziale di liquefazione del terreno basate su metodi semplificati dedotti anche da indagini sismiche di superficie.