



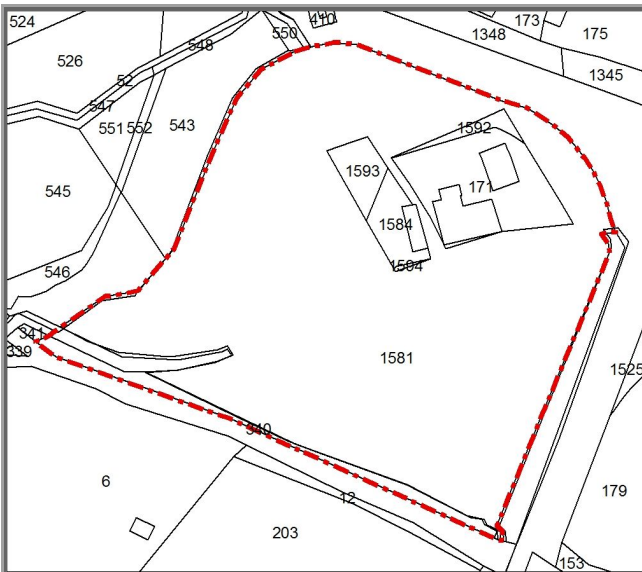
AREA DI TRASFORMAZIONE

Nome PONTE AL SASSO

Tavola 22 **UTOE** 1 **Destinazione urbanistica** D2

Foglio catastale 108 **Particelle** 171, 1581, 1584, 1592, 1593, 1594, 340

Grado di trasformabilità fortemente condizionata



Cartografia catastale

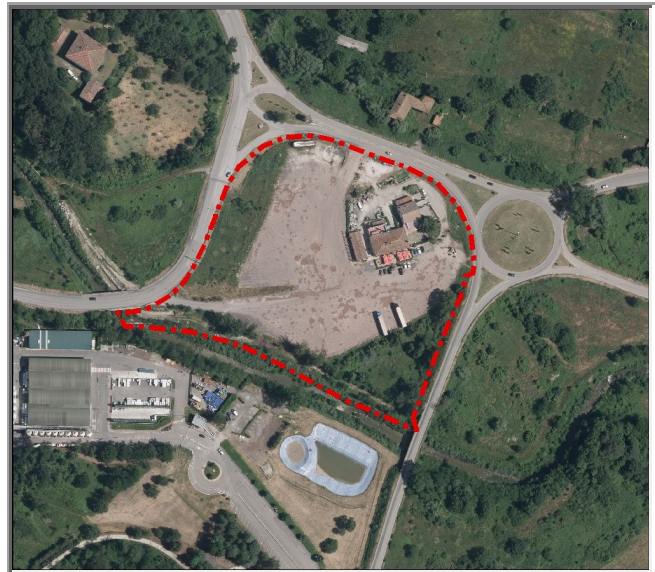
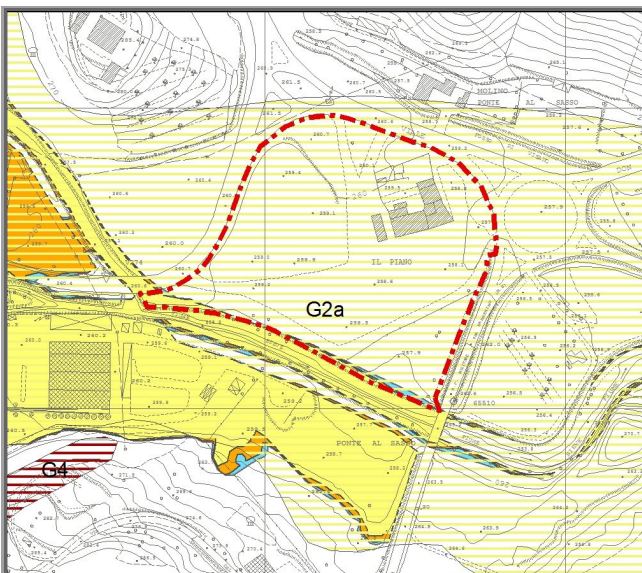
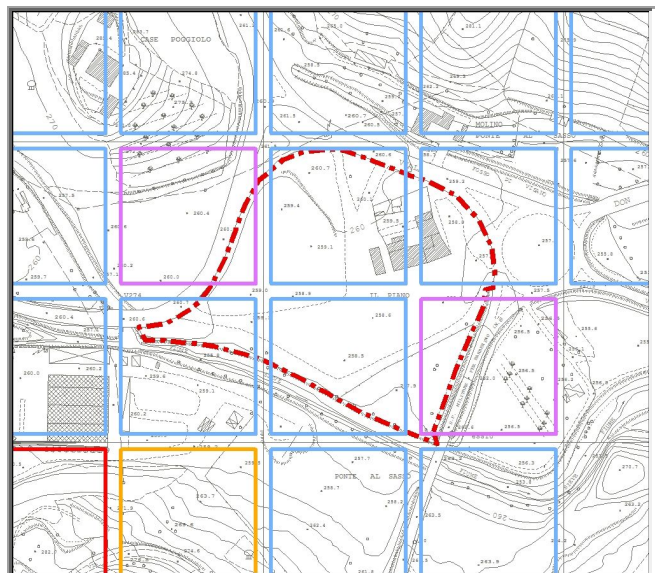


Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



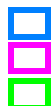
Mappa della trasformabilità

LEGENDA TRASFORMABILITA'

Fortemente limitata
Limitata



Fortemente condizionata
Condizionata
Non condizionata



Descrizione:

L'area è collocata all'interno dell'U.T.O.E. 1 Casello, nei pressi dello svincolo di Ponte al Sasso che collega la Via del Lago in uscita dal Casello con la S.P. Militare per Calenzano e con la viabilità di Riva Lago.

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:

Poiché la Scheda di Trasformazione è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b), c) e g) del D. Lgs. 42/2004, tutti gli interventi ricadenti in zone vincolate dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui agli artt. 7, 8 e 12 dell'Elaborato "8B - Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR.

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Scheda Nr.

188

Strumento di attuazione: Piano di Lottizzazione

Tipologia:

Altezza massima: 9,00 ml **Piani fuori terra:** massimo 2

Superficie territoriale: 25826 mq

SUL Residenziale	fino ad un massimo di	0 mq	
SUL Attività artigianali/industriali		mq	
SUL Attività commerciali/direzionali		5800mq	oltre all'esistente *
SUL Attività turistico-ricettive		mq	
SUL Attrezzature scolastiche		0 mq	
SUL Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo		0 mq	

Verde pubblico: descrizione:
superficie minima: 3600 mq

Parcheggi pubblici: descrizione: almeno 93 posti auto
porzioni minime di: 2320 mq

Spazi e attrezzature pubbliche:

Il verde pubblico dovrà essere localizzato lungo il fiume Sieve a costituire un corridoio di connettività ecologica e dovrà essere piantumato con specie autoctone tipiche della vegetazione riparia (pioppo bianco e salici).

Il relitto stradale presente a confine con la particella catastale n. 340 sul lato ovest della ST non partecipa all'edificabilità della Scheda ed è inserito al suo interno al solo fine di avere una progettazione unitaria dell'area. Tale area potrà essere oggetto di permuta unitamente alle aree pubbliche da realizzarsi nella lottizzazione.

Fattori geologici	A1 - alluvioni fluviali recenti e terrazzati	
Fattori geomorfologici	Aree pianeggianti di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli.	
Fattibilità geomorfologica	FG2: Non si assegnano particolari prescrizioni. In fase di progetto dovranno essere eseguite le indagini geognostiche ai sensi della DGR 36/2009 e rilevata l'eventuale presenza e profondità della falda superficiale.	
Fattibilità sismica	FS3 con le seguenti prescrizioni: In fase di P.A. dovranno essere eseguite indagini sismiche di superficie e prove sismiche in foro per determinare i rapporti fra coperture e substrato roccioso con verifica del potenziale di liquefazione dinamica.	
Fattibilità idraulica	FI2 con le seguenti prescrizioni: - Si assegna un franco di m 0,30 rispetto all'attuale piano campagna; - verifica di eventuali interferenze con la fascia di rispetto ai sensi del RD 523/1904 del corso d'acqua a nord del comparto.	
Vulnerabilità all'inquinamento	Elevata	
Acclività	Molto bassa (0-5°)	
Infrastrutture	Acquedotto:	Presente
	Fognatura:	Presente
	Gasdotto:	Presente
	Elettrodotti	Assenti
Classe acustica	Classe IV	
Grado di naturalità	Molto basso /Alto	
Vincolo Idrogeologico	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Vincolo Paesistico	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Presenza di ANPIL/SIR/Parchi	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Area sottoposta a bonifica	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Elementi sottoposti a tutela	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Descrizione elementi sottoposti a tutela	Presenza di pozzi ed edificato censito al catasto d'impianto (1936-39)	

Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:

* In quest'area non sono consentite grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture. Gli interventi per la realizzazione dei nuovi edifici sono subordinati a Piano di Lottizzazione previa convenzione nella quale siano stabiliti tempi e modalità di esecuzione dei parcheggi pubblici, del verde pubblico, di eventuale viabilità pubblica prevista in lottizzazione e cessione gratuita delle relative aree al Comune. Le aree attualmente occupate dalla pista ciclabile non concorrono all'edificabilità dell'area ma possono essere utilizzate in fase di Piano di Lottizzazione al fine di ottimizzare la funzionalità della pista stessa. Sui lati nord, ovest ed est della Scheda, lungo le viabilità esistenti, dovrà essere realizzata una fascia della profondità adeguata ad accogliere una barriera verde costituita da alberi ad alto fusto di specie autoctone (tigli) e da siepi sempreverdi, il tutto al fine di costituire un filtro, sia percettivo che acustico, fra il territorio rurale e l'area oggetto di edificazione all'interno della Scheda di Trasformazione. L'approvazione del Piano di Lottizzazione è subordinata alla dimostrazione nel piano stesso che le attività in esso previste sono compatibili con la presenza dell'adiacente stabilimento a "rischio di incidente rilevante" secondo quanto previsto dall'Elaborato tecnico R.I.R. "Rischio di Incidente Rilevante". Dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale un appezzamento di terreno catastalmente individuato al foglio 108 e corrispondente alla particella 153 e a porzione della particella 179 per la realizzazione di interventi di sistemazione dell'argine del fiume Sieve e della briglia, così come individuato nell'Allegato 1 alla presente Scheda La pista ciclopedonale dovrà essere resa funzionale al suo successivo ampliamento per l'accessibilità alle sponde del Lago di Bilancino. La convenzione del piano attuativo dovrà garantire la manutenzione del verde pubblico lungo la Sieve coerentemente con le direttive dell'art.8.2.L'area boscata coincide con la vegetazione ripariale e conseguentemente il piano attuativo dovrà rispettare le direttive dell'art.12.2.b.3 e 3 e non dovrà prevedere per tale area nuove edificazioni. In fase di Piano Attuativo dovrà essere prodotto un progetto del verde organico che evidenzia le peculiarità dello stesso a tutela del vincolo di cui all'art.142 comma 1 lett. b), c) e g) del D.Lgs. 42/2004.

Condizioni di fattibilità:

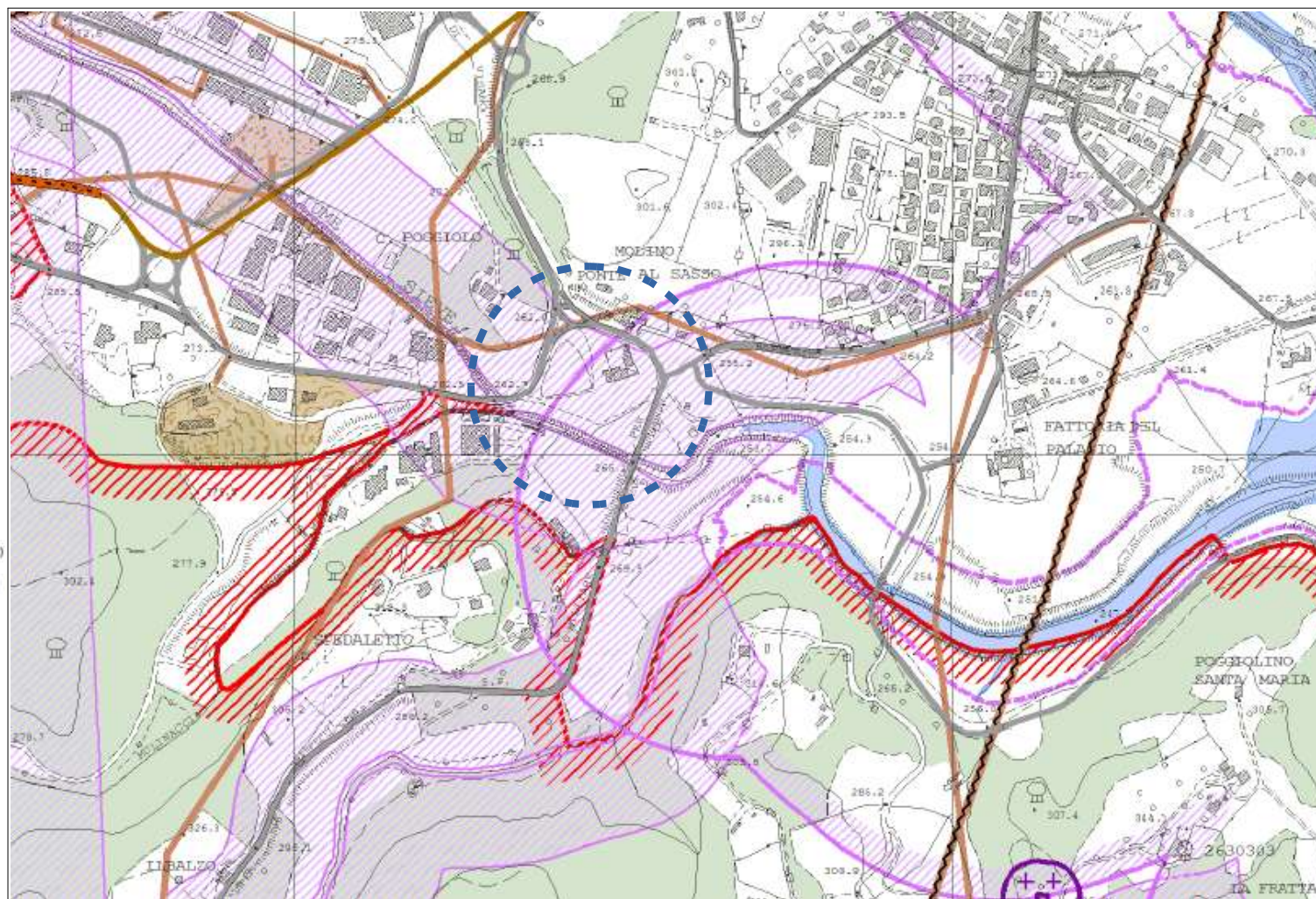
Gli interventi dovranno:

- verificare la coerenza con il PCCA e non dovranno determinare un aumento di classe e quindi un decremento delle attuali tutele.
- dovranno essere adottati sistemi di approvvigionamento idrico che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D. Lgs. 152/06. A tal fine si raccomanda di inserire in tutte le opere adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.
- dovrà essere previsto un sistema di fognatura separata.
- ove le indagini geologiche rilevino punti di vulnerabilità degli acquiferi del sottosuolo si dovranno:
 1. realizzare fognature e condotte a tenuta;
 2. impermeabilizzare tutte le vasche interrate tramite doppia guaina impermeabile in modo da evitare sversamenti e contaminazione del suolo e delle acque sotterranee.
- gli interventi previsti dovranno essere sottoposti a preventiva verifica del sistema fognario e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente

Allegato 1 alla Scheda nr. 188

Legenda

- VINCOLO PAESISTICO AMBIENTALE (art. 13)**
- AREE SOGGETTE A VINCOLO
- AREE BOSCADE (art. 15)
- VINCOLO IDROGEOLOGICO (art. 14)
- LAGO DI BILANCINO: 252 m s.l.m.
quota di massima regolazione a/o ritenuta normale
- QUOTA DI MASSIMO INVASO
Invasi artificiali non realizzati per finalità produttive aziendali e agricole
- AREE PROTEZIONE PAESISTICA derivate dal PTCP (art. 16)**
- Maschere
- AMBITO REPERIMENTO ANPIL (art. 18)
- ANPIL (art. 17)
- SIR (art. 19)
- RISPETTO CONCESSIONE MINERARIA PANNA
- SITI INQUINATI (art. 26)
- FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI (art. 22)
- ELETTRODOTTI (art. 23)**
- Alla tensione (fino a 220 KV)
- Media tensione (fino a 35 KV)
- AREE E MANUFATTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (art. 20)**
- EDIFICI E MANUFATTI TUTELATI ai sensi del D.Lgs. 42/04 (art. 21)
- Vincolo di tutela indiretta art. 45 del D.Lgs. 42/2004 (art. 68)
- Autostrada
- Variante di Valico
- PREVAM
- Viabilità
- CONFINE COMUNALE



Estratto Tavola Carta dei Vincoli CV7 – Barberino Sud