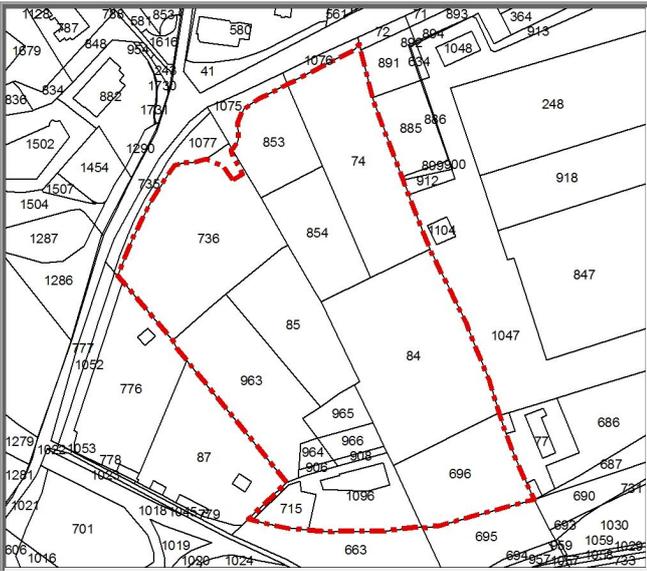




AREA DI TRASFORMAZIONE

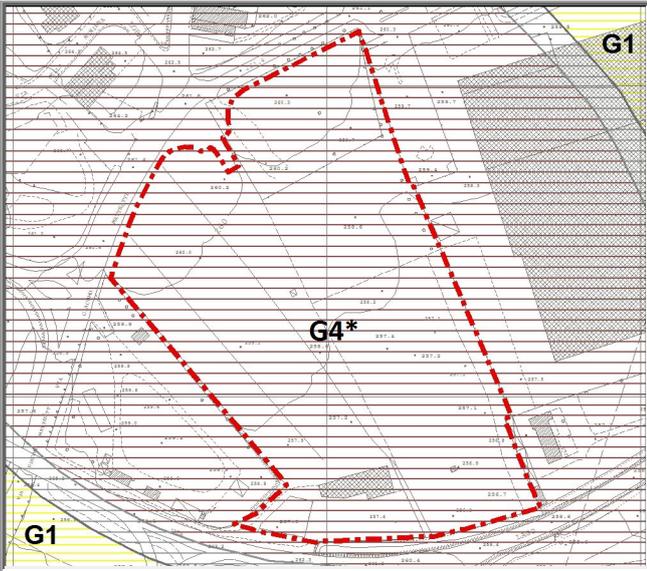
Nome Miniera					
Tavola	16	UTOE	3	Destinazione urbanistica	C
Foglio catastale	97	Particelle	74, 84, 85, 696, 715, 736, 853, 854, 906, 908, 963, 964, 965, 966, 1096		
Grado di trasformabilità	limitata				



Cartografia catastale



Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



Mappa della trasformabilità

LEGENDA TRASFORMABILITA'		
Fortemente limitata		Fortemente condizionata
Limitata		Condizionata

Descrizione:

L'area è situata nell'UTOE 3 - Barberino, località la Miniera, nei pressi dell'omonima rotonda, tra il lato destro di Via Matteotti e la Via del Lago nel tratto che costeggia l'area dell'Andolaccio. Si tratta di un'area pressoché pianeggiante, ed attualmente ineditata, salvo un edificio a grezzo posto sul lato sud.

Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:**Art. 35 Il sottosistema delle aree di insediamento recente prevalentemente residenziali: indirizzi e prescrizioni**

Nelle aree di ristrutturazione urbana individuate dal P.S., partendo dagli spazi e dai luoghi della vita collettiva quali elementi generatori di immagine urbana, il sistema delle piazze e del verde innanzitutto, poi le strade ed il loro arredo, poi gli edifici pubblici, il R.U. prescriverà una maglia coerente, alla quale relazionare gli edifici privati, che costituiscono il tessuto connettivo della città consolidata. caratteristiche e regole formative originarie, quali emergono dal quadro conoscitivo. (art.35).

Tutta l'area di ristrutturazione urbana dovrà assumere il ruolo di centro erogatore di servizi amministrativi e direzionali, non monofunzionale ma integrato con la residenza. Si ammetteranno anche attività artigianali di servizio alle famiglie. L'intervento dovrà garantire una trasformazione urbanistica di qualità che, attraverso le più moderne tecnologie e con criteri di bioarchitettura, assicuri agli edifici abitativi il massimo di sinergia e di rispetto ambientale, attuabile tramite il ricorso a materiali, soluzioni architettoniche e sistemi di risparmio energetico. Il lago andrà ricondotto verso il centro abitato, attraverso un terminale verde, costituito da un parco urbano, sia naturale che attrezzato, collegato al capoluogo e non solo a Cavallina... il cimitero esistente dovrà diventare elemento di un parco della memoria, e partenza di un percorso, culminante nella visione finale del lago.(art.35).

Vincoli alla trasformazione:

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

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**Scheda Nr.**

191

Strumento di attuazione:	Piano di Lottizzazione		
Tipologia:			
Altezza massima:	10,00 ml	Piani fuori terra:	2 per il commerciale - 3 per la residenza
Superficie territoriale:	51026 mq		

SUL Residenziale	fino ad un massimo di	5450 mq	oltre l'esistente
SUL Attività artigianali/industriali		0 mq	
SUL Attività commerciali/direzionali		7950mq	oltre l'esistente*
SUL Attività turistico-ricettive		0 mq	
SUL Attrezzature scolastiche		0 mq	
SUL Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo		mq	
Verde pubblico:	descrizione:		
	superficie minima:	5145 mq	
Parcheggi pubblici:	descrizione:	149 posti auto (minimo 3725 mq)	
	porzioni minime di:	mq	

Spazi e attrezzature pubbliche:

Il Piano di Lottizzazione, nell'ambito delle opere di urbanizzazione del piano stesso, dovrà prevedere la realizzazione della nuova rotonda su via del Lago con oneri a carico del proponente. Tale opera è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria con eccezione della porzione dei lavori, comprensivi dell'acquisizione delle aree, per la realizzazione della viabilità che si diparte dalla nuova rotonda per l'accesso all'area dell'Andolaccio. Quest'ultima, da realizzarsi a carico dei proponenti compresi oneri per l'esproprio delle aree e relativa documentazione tecnica e amministrativa, è da considerarsi opera di urbanizzazione secondaria, in quanto contributo alla realizzazione del parco di interesse regionale sul Lago di Bilancino e quindi da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione secondaria. La viabilità dovrà avere le seguenti caratteristiche: doppia carreggiata di ml. 3,75 per ogni corsia di marcia, compreso banchina, e marciapiedi su entrambi i lati di almeno ml. 1,50 di larghezza.

Fattori geologici	A1 -Alluvioni fluviali recenti e terrazzate	
Fattori geomorfologici	Aree pianeggianti di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli.	
Fattibilità geomorfologica	FG4* con le seguenti prescrizioni: Gli interventi dovranno essere realizzati conformemente a quanto disposto dalla Relazione di fattibilità geologica allegata alla Variante 6 al RUC.	
Fattibilità sismica	FS4 con le seguenti prescrizioni: - in fase di Piano Attuativo indagini strumentali di supporto a FG4 con prove in superficie e in foro.	
Fattibilità idraulica	FI1 con le seguenti prescrizioni: - Non si assegnano particolari prescrizioni.	
Vulnerabilità all'inquinamento	Elevata	
Acclività	Molto Bassa (0-5°)	
Infrastrutture	Acquedotto:	Presente
	Fognatura:	Presente
	Gasdotto:	Presente
	Elettrodotti	-
Classe acustica	Classe IV	
Grado di naturalità	Basso/ Medio	
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 pozzo	

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.

Sono comprese all'interno della scheda aree di proprietà pubblica finalizzate a parcheggi, verde e viabilità dal Piano di Urbanizzazione relativo all'edificio posto sul lato di Via del lago e che potranno essere oggetto di diverso utilizzo nel Piano di Lottizzazione previa permuta con aree di pari superficie.

Tra le destinazioni d'uso ammesse saranno comprese le funzioni di servizio, come definite dall'art. 10, comma g. delle Norme di Attuazione.

L'edificazione dovrà essere effettuata utilizzando criteri di bioarchitettura, di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli alloggi di SUL inferiore a mq. 45 non potranno essere in numero superiore al 20% del totale degli alloggi.

Nella Convenzione relativa alla lottizzazione, dovrà essere prevista una quota non inferiore al 5% della SUL residenziale da destinare ad alloggi in affitto agevolato. Tali alloggi dovranno essere locati, per la durata di almeno otto anni, a prezzi inferiori almeno del 20% ai valori definiti nei patti territoriali, e destinati a soggetti inclusi in una apposita graduatoria redatta dal Comune.

L'intervento è subordinato alla stipula di una Convenzione con il Comune con la quale sono cedute le aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico e a viabilità pubblica e sono stabili i tempi e le modalità per la realizzazione di tali opere. Nella convenzione dovrà essere prevista la realizzazione della viabilità di accesso all'Andolaccio con oneri a carico dei privati, compresi oneri per l'esproprio delle aree e la realizzazione di tutti i necessari atti tecnici e amministrativi. Il piano attuativo, in fase di realizzazione della nuova rotatoria su Via del Lago, dovrà implementare l'accessibilità alle sponde del Lago di Bilancino in località Andolaccio nell'ambito della rete dei percorsi carrabili e ciclo pedonali al fine di collegare l'abitato di Barberino con il Lago.

La nuova viabilità dovrà essere progettata nel rispetto della prescrizione dell'art.7.3.b dell'allegato 8B al PIT-PPR.

Lungo i lati prospettanti la viabilità esistente e di progetto (SP 131) dovrà essere realizzata una fascia della profondità adeguata ad accogliere una barriera verde costituita da alberi di alto fusto e da siepi sempreverdi di specie autoctona, al fine di costituire un filtro, sia percettivo che acustico, tra l'area oggetto di edificazione all'interno della ST e il territorio circostante.

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. 191

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

