



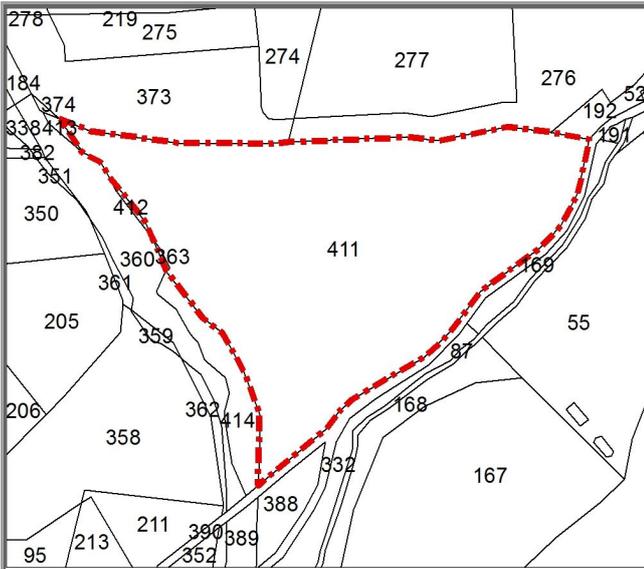
AREA DI TRASFORMAZIONE

Nome Bellavalle

Tavola 21 **UTOE** 1 **Destinazione urbanistica** D3

Foglio catastale 106 **Particelle** 411, 363

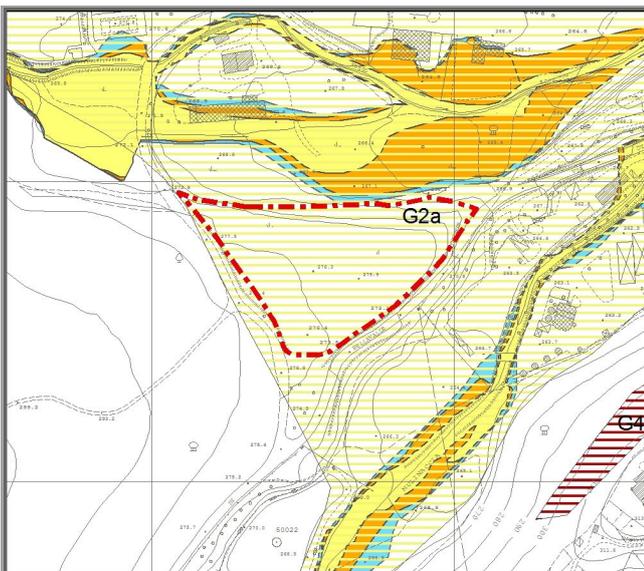
Grado di trasformabilità fortemente condizionata



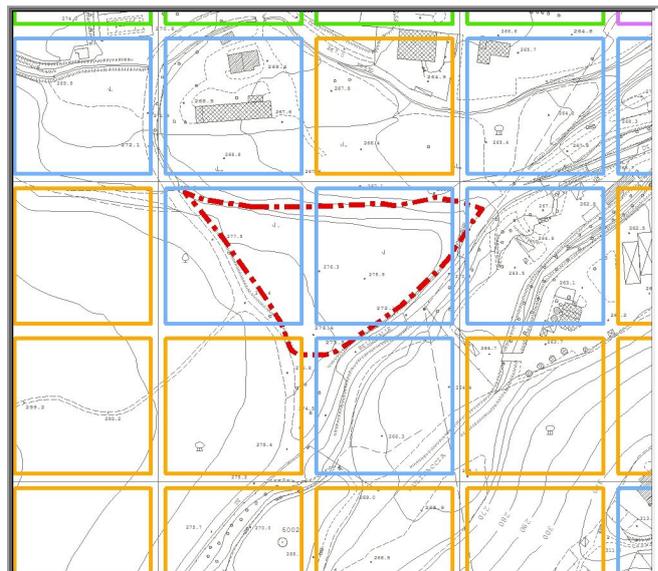
Cartografia catastale



Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



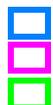
Mappa della trasformabilità

LEGENDA TRASFORMABILITA'

Fortemente limitata
Limitata



Fortemente condizionata
Condizionata
Non condizionata



Descrizione:

L'area è collocata all'interno dell'U.T.O.E. 1 Casello, compresa tra due viabilità vicinali afferenti la Via del Lago; l'area è ineditata, in leggero declivio, ed aveva nel PdF previgente destinazione mista produttiva- commerciale - ricettiva.

Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:

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

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:

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Scheda Nr.

192

Strumento di attuazione:

Piano di Lottizzazione

Tipologia:**Altezza massima:**

9,00 ml

Piani fuori terra:

massimo 2

Superficie territoriale:

11436 mq

| | | | |
|---|-----------------------|---------|-----------------|
| SUL Residenziale | fino ad un massimo di | 0 mq | |
| SUL Attività artigianali/industriali | | 0 mq | |
| SUL Attività commerciali/direzionali | | 0mq | |
| SUL Attività turistico-ricettive | | 6000 mq | 120 posti letto |
| SUL Attrezzature scolastiche | | 0 mq | |
| SUL Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo | | 0 mq | |

Verde pubblico:

descrizione:

superficie minima:

0 mq

Parcheggi pubblici:

descrizione:

porzioni minime di:

0 mq

Spazi e attrezzature pubbliche:

Sul lato sud della Scheda di Trasformazione dovrà essere realizzato il raccordo stradale previsto dal R.U. fra la strada prospiciente il lato ovest della Scheda e la via vicinale di Montebugniano. Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree necessarie per l'eventuale successivo ampliamento della via vicinale di Montebugniano.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Fattori geologici | at - Alluvioni fluviali antiche terrazze formate da ciottoli arenacei classati ed embriciati e siltsabbiosi |
| Fattori geomorfologici | Area pianeggiante di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli |
| Fattibilità geomorfologica | FG3 con le prescrizioni: - in fase di Piano Attuativo indagini geognostiche su almeno 2 stazioni per determinare spessore e andamento della copertura detritica e del riporto sul substrato naturale e accertare la presenza di eventuali falde superficiali. In fase di progetto le indagini geognostiche saranno dimensionate ai sensi della DGR 36/2009. |
| Fattibilità sismica | FS3 con le seguenti prescrizioni: - Indagini strumentali di supporto a FG3 con prove sismiche di superficie e in foro. |
| Fattibilità idraulica | FI1 con le seguenti prescrizioni: - Non si assegnano particolari prescrizioni. |
| Vulnerabilità all'inquinamento | Vulnerabilità elevata |
| Acclività | Molto bassa (0-5°), bassa (5-10°) |
| Infrastrutture | Acquedotto: <u>Presente</u> |
| | Fognatura: <u>Presente</u> |
| | Gasdotto: <u>Presente</u> |
| | Elettrodotti <u>Assenti</u> |
| Classe acustica | Classe IV |
| Grado di naturalità | Medio |

| | Si | No |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Vincolo Idrogeologico | <input checked="" type="checkbox"/> | <input 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 type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Descrizione elementi sottoposti a tutela**Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:**

L'attuazione degli interventi previsti nel Piano di Lottizzazione è subordinata all'avenuta sottoscrizione di una convenzione con il Comune nella quale siano precisati i tempi, modalità e garanzie per la realizzazione, con oneri a carico dell'operatore, del raccordo viario e siano cedute gratuitamente al Comune le aree necessarie per l'eventuale successivo ampliamento della via vicinale di Montebuiano.

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".

Nella zona dove viene richiesta la realizzazione di un breve raccordo stradale si prescrive che l'area boscata non sia interessata da alcun intervento edilizio compreso il raccordo stradale.

Lungo i lati prospettanti la viabilità pubblica 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.

Il piano attuativo dovrà garantire permeabilità con il residuale contesto naturalistico, avere una bassa densità e non saturare i varchi, salvaguardando il ruolo di transizione e filtro tra la zona produttiva e le aree boscate a valenza naturalistica a est, individuate nella carta della Rete ecologica regionale come "matrice forestale di connettività".

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. 192

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

