



Comune di Barberino di Mugello

**Piano Regolatore Generale**

*Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1*

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI ZONA C9 DI P. DI F. IN  
LOC. CASELLO PER “CENTRO COMMERCIALE PER LA  
GRANDE DISTRIBUZIONE NON ALIMENTARE  
BARBERINO FACTORY OUTLET – AMPLIAMENTO II  
FASE”**

# **Valutazione Integrata**

ai sensi art. 11 L.R. 1/2005

---

Relazione Conclusiva

---

**Arch. Paolo Pinarelli**

La Valutazione integrata del Piano di Lottizzazione per l'ampliamento del centro commerciale di grande distribuzione "barberino Factory Outlet" ha compreso una fase di pubblicazione della Relazione di Sintesi, elaborata a cura dei proponenti, sul sito Internet del Comune di Barberino, dal XX al XX, a seguito della quale in data 5 aprile 2008 è pervenuta una osservazione da parte della Associazione Culturale "Metamorphoseis", il cui contenuto si riassume di seguito:

### **Mobilità**

1) *Non essendo presente nella valutazione proposta l'elaborato n. 10 del Piano Attuativo... risulta impossibile, con la documentazione fornita, valutare il reale impatto della mobilità aggiuntiva causata dall'ampliamento outlet sulle diverse componenti ambientali.*

2) *Il traffico veicolare non è da considerarsi componente ambientale in quanto tale, per*

*cui che l'impatto dell'opera risulti compatibile con la viabilità esistente o in progetto è del tutto ininfluenza ai fini delle componenti ambientali.*

3) *Nel voler considerare l'impatto del traffico .... appare drammaticamente lacunosa la non considerazione degli effetti cumulativi e sinergici che il traffico aggiuntivo potrà avere con la cantierizzazione della terza corsia Barberino di Mugello Calenzano della Autostrada del Sole ...;*

### **Approvvigionamento idrico**

1) *Il documento non fa riferimento a eventuali sistemi per il risparmio idrico installabili*

*nei servizi outlet ad uso dei dipendenti e del pubblico outlet.*

2) *L'uso delle acque di falda per irrigazione appare un grave errore strategico in totale*

*mancanza di riferimenti sullo stato di salute della falda sfruttata ...;*

### **Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili**

1) *Il fatto che l'impiantistica energetica potrebbe essere fatta in un certo modo appare assolutamente ininfluenza ai fini della valutazione, appare quindi fondamentale conoscere il come si intende realizzare gli impianti.*

2) *Ancora una volta il documento richiama informazioni non presenti nella valutazione*

*Proposta.*

***Aspetti socio economici:***

*Il parlare di riqualificazione urbanistica dell'area di ingresso al paese appare azzardato*

*considerando che:*

*a. la nuova viabilità di accesso al Mugello dal casello Barberino dell'AI ha creato con un improbabile rilevato stradale una nuova "diga" che di sicuro non ha riqualificato l'area;*

*b. l'area industriale, già prossima a industria a Rischio Incidente Rilevante, è stata ed è continuamente arricchita dalla presenza di industrie altamente impattanti ...ed anche in tal proposito mancano riferimenti ad effetti cumulativi e sinergici nelle diverse condizioni di funzionamento;*

*c. la viabilità attualmente in uso all'area outlet sfrutta il piccolo svincolo nato per l'abitato di Cavallina e non per un'importante area commerciale industriale;*

*d. lo svincolo su detto è, malgrado i divieti, utilizzato in maniera del tutto ordinaria da automezzi pesanti che di certo non riqualificano l'abitato di Cavallina;*

*e. l'impatto dei suddetti mezzi pesanti non è in alcun modo preso in considerazione dalla valutazione;*

*f. anche considerando il centro commerciale come nuovo centro di aggregazione è doveroso considerarlo come centro a scarsissimo valore culturale, vuoi per i caratteri edilizi proposti ...vuoi per l'esaltazione ed estremizzazione del concetto di "mercato", vuoi ancora per la riproposizione di sterili luoghi comuni;*

***suggerisce a codesta Amministrazione Comunale:***

*\_ Di richiedere una nuova e più approfondita valutazione ai sensi della Legge Regionale n.1/2005*

*\_ Di procedere ad un'accurata verifica del fatto che lo spostamento della linea elettrica indicata al punto 8 (otto) non interferirà con costruzioni esistenti o in progetto*

*...*

*\_ Di vigilare su possibili usi impropri delle sempre più preziose acque di falda*

*\_ Di allestire lo svincolo di Cavallina di via del Lago in modo da rendere la percorribilità sicura per moto ed auto ma di fatto impossibile ai mezzi pesanti ...;*

*\_ Di obbligare l'azienda outlet a finanziare congruamente e nel tempo, realtà culturali di più alto valore aggiunto (vedi la biblioteca e il teatro comunale)*

*\_ Di chiedere all'azienda outlet certificazioni di qualità ambientale e di responsabilità sociale (norme: ISO 14001, EMAS, SA8000)*

*\_ Di dotare la struttura outlet di adeguate strutture di sostegno alla famiglia dedicate alle numerose lavoratrici che lavorano in una struttura che in pratica, di giorno, è sempre aperta ....*

Rispetto a quanto sopra la Società proponente ha fornito alcuni chiarimenti, per le materie di propria competenza, rimandando all'Amministrazione Comunale gli aspetti di natura più generale.

Esaminando singolarmente le questioni sollevate dall'Osservazione di cui sopra, si possono trarre le seguenti considerazioni da sottoporre all'esame della Commissione Consiliare Urbanistica, e poi del Consiglio Comunale:

### **Mobilità**

- 1) Il Piano è corredato di uno studio del traffico, che viene citato nella Relazione di Sintesi e che può essere consultato ove richiesto dagli interessati;
- 2) Ai fini della valutazione degli effetti ambientali indotti dal traffico veicolare sulla qualità dell'aria, è rilevante verificare l'adeguatezza della rete viaria rispetto ai volumi di traffico attesi, per garantire una fluidità di scorrimento che eviti il formarsi di code e conseguenti concentrazioni di gas emessi;
- 3) La stima dei possibili effetti cumulativi e sinergici che il traffico aggiuntivo potrà avere con la cantierizzazione della terza corsia Barberino di Mugello - Calenzano della Autostrada del Sole non è ad oggi effettuabile, dato che il progetto di ampliamento alla III Corsia Barberino-Firenze Nord ha concluso la fase di VIA con numerose prescrizioni, e non è ancora stato adeguato ad esse né approvato dagli Enti competenti; le prescrizioni emanate dal Comune di Barberino in particolare puntano a sgravare completamente la viabilità locale, e l'area del Casello, da interferenze con il traffico di cantiere, per il quale è stato chiesto di aprire varchi dedicati dall'A1 e creare percorsi di intercollegamento completamente svincolati dalla viabilità comunale;

### **Approvvigionamento idrico**

- 1) Non è chiaro a quale tipologia di sistemi di risparmio idrico si faccia riferimento a proposito dei "servizi igienici per pubblico e dipendenti";

2) L'irrigazione delle aree a verde è affidata, come desumibile dagli elaborati del Piano Attuativo, principalmente al recupero dell'acqua piovana, che viene raccolta in una cisterna del volume di 40 mc; l'utilizzo dei pozzi, di profondità superiore a 100 ml, ha valore integrativo di tale risorsa;

a ciò si deve aggiungere che l'approvvigionamento idrico dell'intera zona compresa tra Cavallina e il Casello dell'A1 è oggetto di un progetto di integrazione della rete acquedottistica, elaborato da Publiacqua ed approvato dal Comune nel 2007, finanziato nel P.O.T. dell'AATO 3 e per il quale si sta predisponendo la Variante Urbanistica necessaria per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree destinate alla costruzione del nuovo serbatoio in località Latera.

### **Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili**

1) I dati e le soluzioni forniti sono rapportati alla scala dell'intervento, che è un Piano di Lottizzazione; si ritiene corretto che essi abbiano maggior valore cogente nei confronti della fase attuativa, quindi che le indicazioni riportate negli elaborati del Piano assumano il carattere di **prescrizioni per la progettazione esecutiva**;

2) Il Piano è corredato di elaborati più dettagliati, che vengono citati nella Relazione di Sintesi e che possono essere consultati ove richiesto dagli interessati;

### **Aspetti socio economici:**

a. la nuova viabilità di accesso al Mugello dal casello Barberino dell'A1 (Bypass del Mugello) nasce con lo scopo di separare i flussi di traffico di scorrimento – in direzione Mugello – da quelli di distribuzione verso l'Outlet e le altre attività presenti attorno al Casello; peraltro, tale soluzione non è pertinente all'oggetto del presente Piano Attuativo;

b. analogamente, la presenza di attività industriali nei pressi del Centro Commerciale non è pertinente all'oggetto del Piano;

c. la viabilità attualmente in uso all'area outlet tramite lo svincolo de Le Prata è una soluzione provvisoria che verrà meno con l'entrata in funzione del "bypass del Mugello", il quale renderà possibile la soluzione definitiva con accesso diretto dalla Via del Lago;

f. quanto al valore culturale del Centro, non è da ritenersi quella culturale la prima finalità di una attività di grande distribuzione commerciale; l'attuale configurazione del Centro, e del previsto ampliamento, è stata approvata dagli Enti competenti previa i necessari pareri, ivi compresi i pareri di compatibilità paesistica, e sottoposta a Verifica di Impatto ambientale ai sensi della L.R. 79/98;

### **suggerimenti per l'Amministrazione Comunale:**

- \_ Non si ritiene necessaria una nuova e più approfondita valutazione ai sensi della Legge Regionale n.1/2005;
- \_ la verifica del fatto che lo spostamento della linea elettrica indicata al punto 8 (otto) non interferirà con costruzioni esistenti o in progetto è già contenuta negli elaborati del Piano Attuativo;
- \_ l'utilizzo delle acque di falda è limitato ed integrativo del riciclo delle acque piovane;
- \_ lo svincolo di Cavallina (Le Prata) non verrà più utilizzato per l'accesso all'Outlet ad avvenuto completamento del Bypass del Mugello (previsto entro due mesi c.a.);
- \_ Il finanziamento a realtà culturali di più alto valore aggiunto (vedi la biblioteca e il teatro comunale) potrà essere sollecitato nell'ambito delle attività di sponsorizzazione promosse dall'Amministrazione Comunale;
- \_ quanto alle certificazioni di qualità ambientale e di responsabilità sociale (norme: ISO 14001, EMAS, SA8000) non appaiono pertinenti al tipo di attività in oggetto, che è di natura commerciale e non produttiva;
- \_ quanto infine a possibili strutture di sostegno alla famiglia (nursery), stando a quanto dichiarato dai proponenti non sembra esserci una richiesta in tal senso, stante la composizione dei dipendenti che sono prevalentemente giovani e senza figli. Tuttavia nei protocolli sottoscritti tra Comune e BMG Barberino, si dà atto che qualora maturasse una richiesta in tal senso da parte delle Organizzazioni Sindacali, i proponenti si impegnano ad attivare una convenzione con il Comune per i posti necessari presso le strutture pubbliche esistenti.

### **CONCLUSIONI**

Si propone di richiedere che le indicazioni riportate negli elaborati del Piano in merito a **Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili** assumano il carattere di **prescrizioni per la progettazione esecutiva**.

Barberino di Mugello, 05.05.08

**Il Responsabile del Settore Gestione Territorio**

*Arch. Paolo Pinarelli*