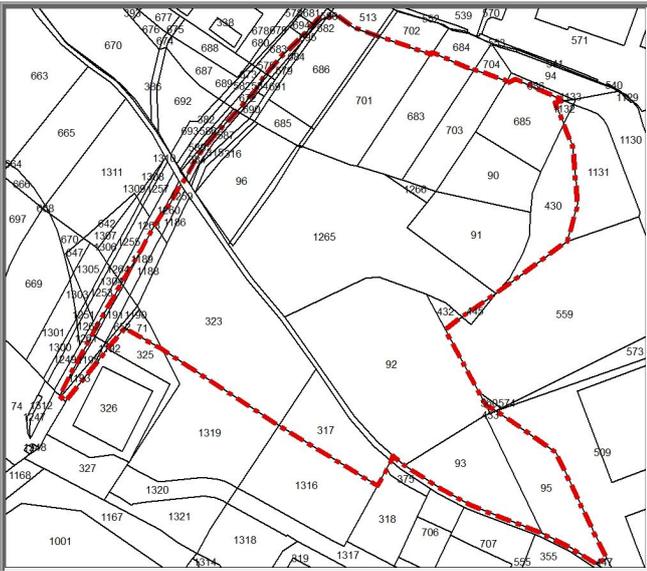




**AREA DI TRASFORMAZIONE**

<b>Nome</b>	VISANO		
<b>Tavola</b>	18	<b>UTOE</b>	1
<b>Foglio catastale</b>	94 107	<b>Particelle</b>	682, 684, 685, 686, 96, 575, 579, 580 parte, 695, 584, 588, 690, 691, 587, 315, 316, 673, 95, 93, 433, 92, 432, 1265, 1266, 91, 430, 90, 703, 683, 685, ..
<b>Destinazione urbanistica</b>	D1		
<b>Grado di trasformabilità</b>	condizionata		



Cartografia catastale



Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



Mappa della trasformabilità

<b>LEGENDA TRASFORMABILITA'</b>		
Fortemente limitata		Fortemente condizionata
Limitata		Condizionata

**Descrizione:**

...95, 93, 433, 92, 432, 1265, 1266, 91, 430, 90, 703, 683, 685, 701, 1260, 1186, 1188, 1189, 1264, 1262, 191, 1190, 652, 1194, 1195, 1192, 1193, 71, 323, 317.

L'area è collocata all'interno dell'U.T.O.E. 1 - Casello, in fregio alla Via di Visano.  
È attualmente inedificata, e compresa tra due aree aventi già destinazione produttiva.

**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:**

Si richiamano gli artt. 23."Fasce di rispetto degli elettrodotti" e 101. "Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia". Poiché parte della Scheda è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 - "Zona ai lati dell'Autostrada del Sole (...)" - tutti gli interventi ricadenti in tale porzione dovranno essere realizzati nel rispetto della disciplina d'uso dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato "3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del PIT-PPR.

**PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**

Scheda Nr.

190

**Strumento di attuazione:**

Piano di Lottizzazione

**Tipologia:****Altezza massima:**

10,00 ml

**Piani fuori terra:**

massimo 2

**Superficie territoriale:**

64188 mq

<b>SUL Residenziale</b>	fino ad un massimo di	0 mq
<b>SUL Attività artigianali/industriali</b>		8400 mq
<b>SUL Attività commerciali/direzionali</b>		0mq
<b>SUL Attività turistico-ricettive</b>		0 mq
<b>SUL Attrezzature scolastiche</b>		0mq
<b>SUL Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo</b>		0 mq

**Verde pubblico:**

descrizione: \*

superficie minima: 0 mq

**Parcheggi pubblici:**

descrizione: \* almeno 40 posti auto

porzioni minime di: 0 mq

**Spazi e attrezzature pubbliche:**

\* Il 10% dell'area D1 individuata nella tavola CA18 del RUC dovrà essere destinata a verde pubblico e parcheggi pubblici (quest'ultimi in misura non inferiore a 40 posti auto).

I nuovi parcheggi dovranno essere localizzati lungo via di Visano.

Le aree di proprietà pubblica non partecipano all'edificabilità della Scheda e sono inserite al suo interno solo al fine di avere una progettazione unitaria dell'area.

<b>Fattori geologici</b>	Va - Sedimenti lacustri: argille limose e limi con lenti di sabbie consistenti orizzonti ligniferi (bacino di Barberino e Galliano) (villafranchiano inf.)
<b>Fattori geomorfologici</b>	Aree pianeggianti di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli. Aree con moderata pericolosità per frana per fattori fisici e territoriali predisponenti
<b>Fattibilità geomorfologica</b>	FG3 con le prescrizioni: - Gli interventi dovranno essere realizzati conformemente a quanto disposto dalla Relazione di fattibilità geologica allegata alla Variante 6 al RUC.
<b>Fattibilità sismica</b>	FS3 con le seguenti prescrizioni: in fase di P.A. dovranno essere eseguite indagini geofisiche di superficie e in foro di supporto a FG3.
<b>Fattibilità idraulica</b>	FI2 con le seguenti prescrizioni: - La quota del parcheggio pubblico dovrà garantire un franco idraulico di sicurezza di m 0,50 rispetto al piano stradale corrispondente.
<b>Vulnerabilità all'inquinamento</b>	Bassa
<b>Acclività</b>	Molto Bassa (0-5°)- Bassa (5-10°)
<b>Infrastrutture</b>	Acquedotto: Presente
	Fognatura: Presente
	Gasdotto: Presente
	Elettrodotti 21B : Presenza linea AT Vaiano-Barberino n°472, linea MT
<b>Classe acustica</b>	Classe IV / V
<b>Grado di naturalità</b>	Basso

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

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

Gli interventi per la realizzazione degli edifici sono subordinati a Piano di Lottizzazione, previa convenzione nella quale siano stabiliti tempi e modalità di progettazione ed esecuzione dei parcheggi pubblici ed eventuale verde pubblico e cessione gratuita delle relative aree al Comune.

La Convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al comune delle aree corrispondenti al nuovo tratto di viabilità inserito nella scheda e riportato nella Tav del RUC n. 18, che si diparte dalla rotonda terminale di Via di Visano. Dovrà essere realizzato il verde ambientale previsto dalla tavola di RUC n. CA18. Tale area dovrà essere realizzata con piantumazione di piante di alto fusto di specie autoctone costituite per il 50% da alberi sempreverdi. Le piante di alto fusto dovranno essere integrate con specie arbustive e siepi autoctone. In alternativa tale area potrà essere destinata all'impianto di un uliveto. In tale area non è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici.

Lungo il lato ovest della Scheda e lungo i parcheggi su via Visano 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.

### **Condizioni di fattibilità:**

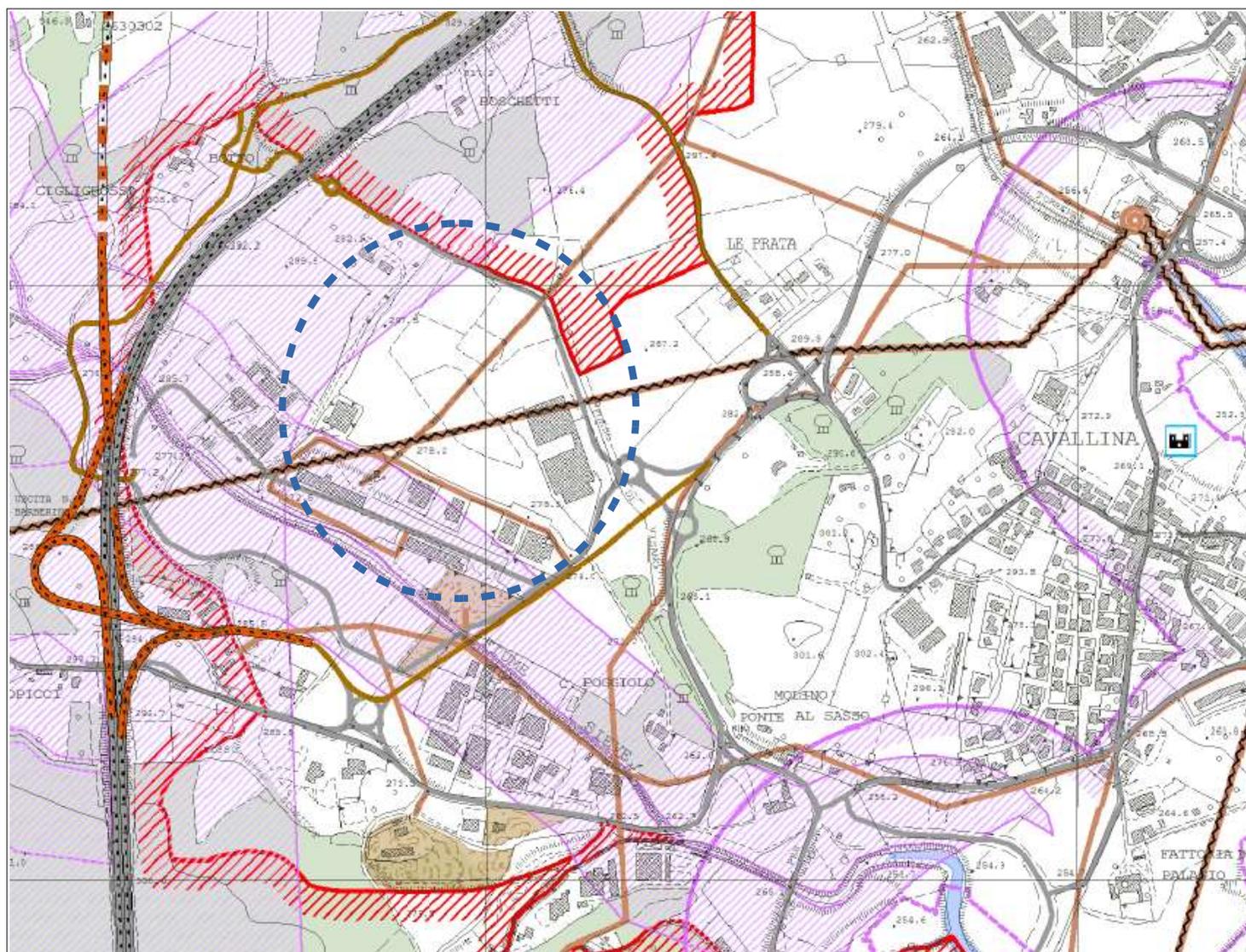
Gli interventi dovranno:

- 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. 190

### 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 PTC (art. 18)**
- 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