



**AREA DI TRASFORMAZIONE**

**Nome** Emmelunga

Sostituzione con Ristrutturazione Urbanistica

**Tavola**

17

**UTOE**

3

**Destinazione urbanistica**

B2

**Foglio catastale**

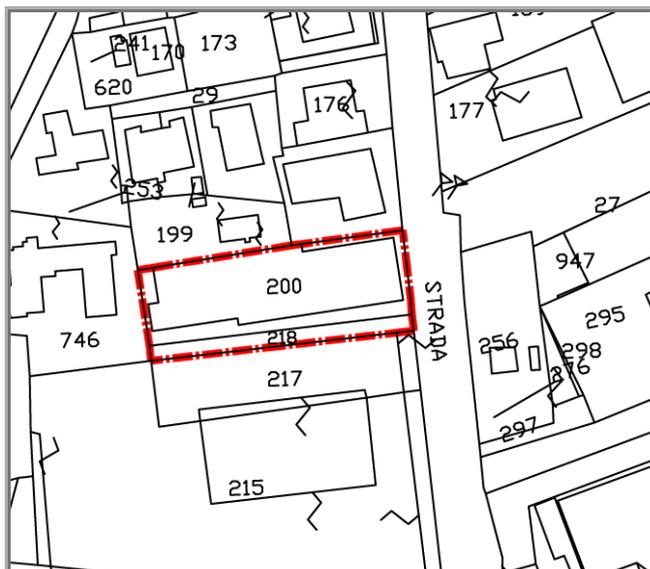
97

**Particelle**

200,218

**Grado di trasformabilità**

condizionata



Cartografia catastale

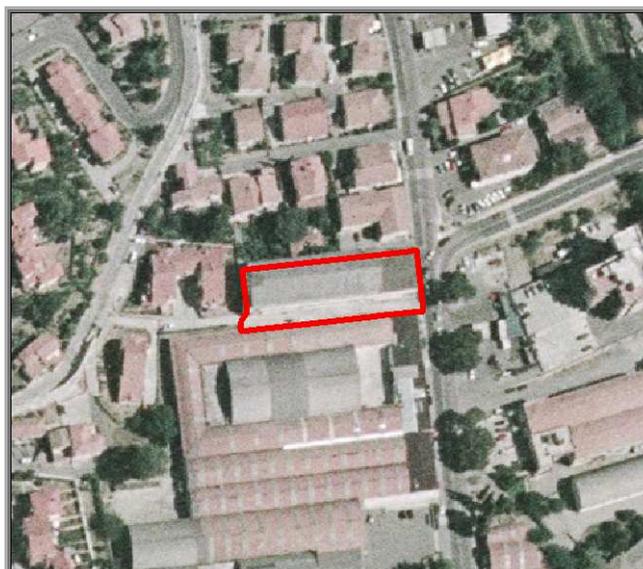
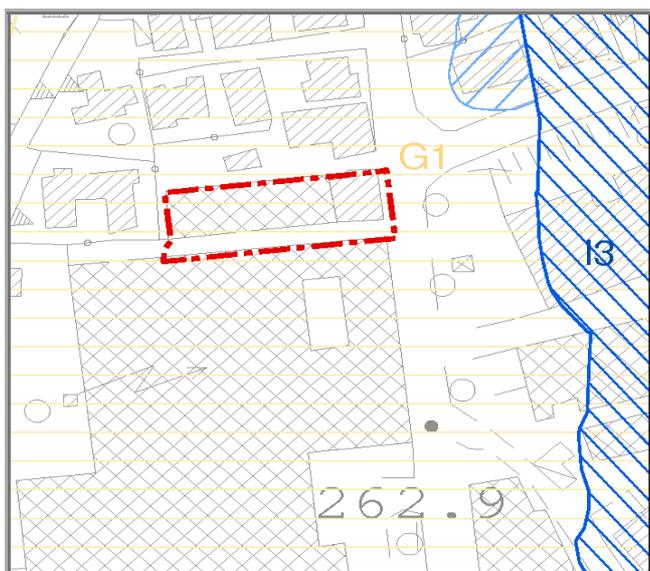
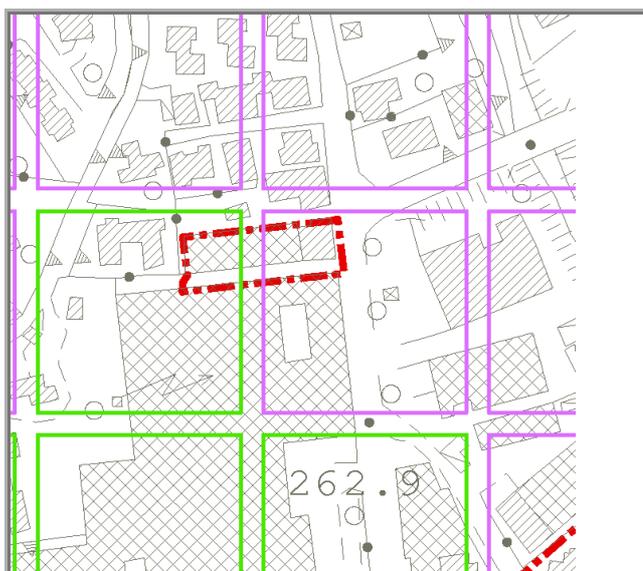


Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



Mappa della trasformabilità

**LEGENDA TRASFORMABILITA'**

Fortemente limitat

Limitata



Fortemente condizionata

Condizionata

Non condizionata



**Descrizione:**

L'area è collocata all'interno dell'U.T.O.E. 3 Barberino, in fregio alla Via Gramsci, adiacente all'Area di Ristrutturazione Urbana, ed è attualmente occupata quasi per intero da un edificio a destinazione commerciale.

**Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:**

**art.14; art.35; art. 45 c.2 e c.3; art.47 c.2; art.55 c.2**

Si individuano le seguenti azioni prioritarie... i tessuti di antica formazione dovranno essere riqualificati anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica; i tessuti produttivi, collocati all'ingresso del capoluogo e sull'asse di connessione fra esso ed il lago, dovranno essere delocalizzati e le aree relative interessate da diffusi programmi di riqualificazione e recupero urbano, con sostituzione degli edifici e definizione di nuovi allineamenti dei medesimi lungo gli assi stradali (art.14).  
 Costituiscono prescrizioni per il R.U. ...dovrà essere attentamente valutata, in termini di costi benefici e di impatto ambientale, la fattibilità e l'opportunità di una circonvallazione ovest con accesso dallo svincolo delle Prata, la quale potrebbe utilizzare, rendendolo definitivo, l'itinerario I-4 previsto dalla Società Autostrade, fino alla connessione con l'attuale circonvallazione est in località Baroni; adeguamento della viabilità di ingresso a Barberino da sud, connettendo lo svincolo di Barberino - Cavallina con la circonvallazione est, nel quadro della riorganizzazione strutturale dell'intera area. (art. 45, c.2) Si individuano le seguenti opere a carattere locale, di servizio agli insediamenti: -realizzazione di un asse urbano di collegamento fra il centro di Barberino e l'Andolaccio, in connessione anche con l'area di Cavallina. E' condizione indispensabile per la realizzazione di questo asse il superamento dell'attuale strada provinciale con una viabilità di larghezza adeguata.;-realizzazione di un collegamento viario secondario lungo il torrente Stura, fra la zona dell'attuale cimitero e l'Andolaccio (area Protezione Civile); realizzazione di collegamenti viari con la zona sportiva comprensoriale in riva sinistra del torrente Stura (Bellavista), sia dallo svincolo di Moriano che dalla prevista circonvallazione est di Barberino; realizzazione di una viabilità locale di servizio fra l'abitato di Cavallina ed il torrente Lora, nella zona della Pieve fronteggiante l'Andolaccio.

**Vincoli alla trasformazione:**

--

**PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**

**Strumento di attuazione:** Permesso a Costruire Convenzionato

**Tipologia:**

**Altezza massima:** 10,00 ml **Piani fuori terra:** massimo tre

**Superficie territoriale:** 1680 mq

<b>SUL Residenziale</b>	fino ad un massimo di	960 mq
<b>SUL Attività artigianali/industriali</b>		0 mq
<b>SUL Attività commerciali/direzionali</b>		440mq
<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
<b>Verde pubblico:</b>	descrizione	
	superficie minima:	0 mq
<b>Parcheggi pubblici:</b>	descrizione almeno 10 posti auto	
	porzioni minime di:	0 mq

**Spazi e attrezzature pubbliche:**

Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato in fregio alla Via Gramsci.  
 Dovranno essere cedute le porzioni di area eventualmente necessarie al completamento della rotonda prevista tra via Gramsci e via del Lavoro.

<b>Fattori geologici</b>	Al - alluvioni fluviali recenti e terrazzati
<b>Fattori geomorfologici</b>	Aree pianeggianti di deposito alluvionale con potenziale predisposizione alla liquefazione in corrispondenza di condizioni litologiche sfavorevoli.
<b>Fattibilità geomorfologica</b>	Fg1: Non vengono dettate condizioni dovute a limitazioni di carattere geomorfologico (pericolosità G1). Le necessarie indagini per le fondazioni dovranno inoltre valutare modalità di esecuzione e sicurezza dei cantieri nel caso di scavi superiori a m 2.0.
<b>Fattibilità sismica</b>	Fs 4: In fase di S.A. o intervento diretto dovranno essere eseguite indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e indagini geofisiche e geotecniche al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica fra terreni alluvionali di copertura e bed-rock sismico.
<b>Fattibilità idraulica</b>	Fi1: Non vengono dettate condizioni di fattibilità
<b>Vulnerabilità all'inquinamento</b>	Elevata
<b>Acclività</b>	Molto Bassa (0-5°)
<b>Infrastrutture</b>	Acquedotto: Presente
	Fognatura: Presente
	Gasdotto: Presente
	Elettrodotti Assente
<b>Classe acustica</b>	Classe IV
<b>Grado di naturalità</b>	Molto Basso

	<b>Si</b>	<b>No</b>
<b>Vincolo Idrogeologico</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Vincolo Paesistico</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:**

La SULA e la Sulp indicate sono assegnate a fronte della demolizione dell'edificio esistente.  
 L'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla avvenuta sottoscrizione di una convenzione con il Comune nella quale siano specificati tempi, modalità e garanzie per la realizzazione del parcheggio pubblico e per la successiva cessione delle aree al Comune, ivi comprese le eventuali aree necessarie alla sistemazione della rotonda in Viale Gramsci.  
 L'edificazione dovrà essere effettuata utilizzando criteri di bioarchitettura, di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

**Condizioni di fattibilità:**

