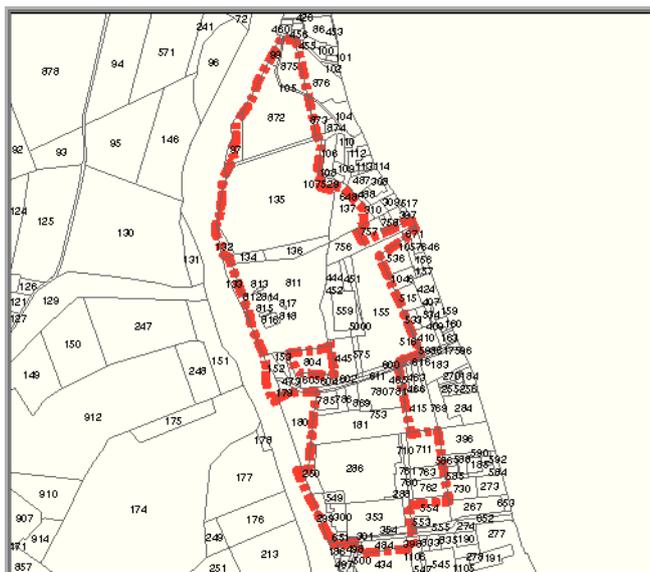




AREA DI TRASFORMAZIONE

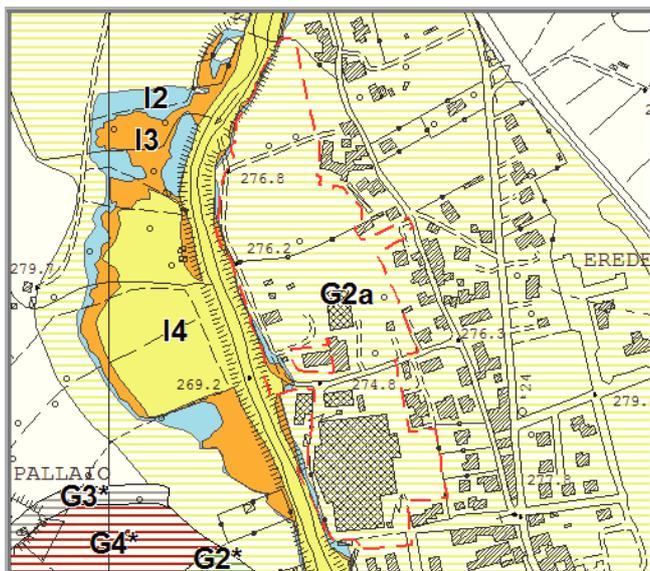
<b>Nome</b>	NUOVI TELAI			Sostituzione con Ristrutturazione Urbana
<b>Tavola</b>	11	<b>UTOE</b>	3	<b>Destinazione urbanistica</b> B2
<b>Foglio catastale</b>	78	<b>Particelle</b>	875,99,105 parte, 872,97,132,133,134,135,136,137parte, 811,812,813,814,815,816,817,818,444,445,451,452,155,575,152, 153,473,179,605,604,602,601,600,606,607,608,609,611,785,786,	
<b>Grado di trasformabilità</b>	fortemente condizionata			



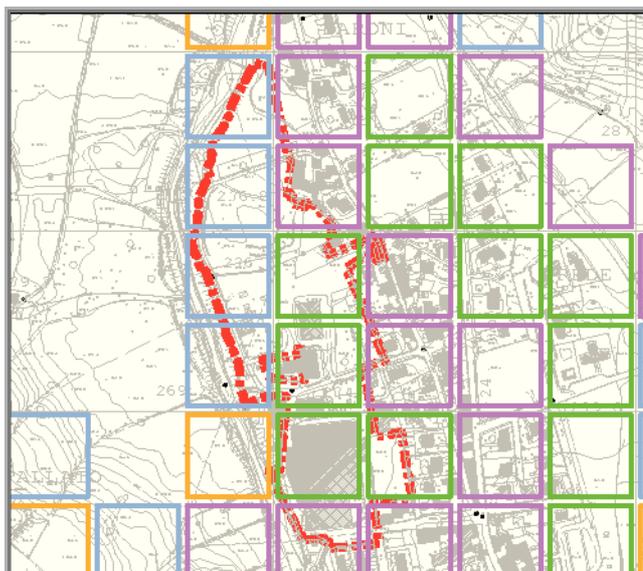
Cartografia catastale: si rimanda all'allegato 1 alla presente S



Foto Aerea



Mappa delle pericolosità



Mappa della trasformabilità

LEGENDA TRASFORMABILITA'

Fortemente limitat  
Limitata



Fortemente condizionata  
Condizionata  
Non condizionata



**Descrizione:**

L'area è situata nell'UTOE 3 - Barberino, tra il fiume Stura e il retro dell'edificio lungo via Garibaldi. E' pressochè pianeggiante, ed attualmente occupata da un complesso di edifici a destinazione produttiva.

**Obiettivi previsti dal Piano Strutturale:****Art. 35 Il subsistema 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 conformative 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:**

--

**PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**

Scheda Nr.

53

**Strumento di attuazione:** Piano di Lottizzazione

**Tipologia, Altezza massima, Piani fuori terra:**

vd. Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento

**Superficie territoriale:** 62021 mq

**SUL Residenziale** 14640 mq

all'area indicata con il n.1 nell'allegato 2 alla presente ST è assegnata ulteriore SUL fino a mq. 2040

all'area indicata con il n.2 nell'allegato 2 alla presente ST è assegnata ulteriore SUL fino a mq. 540

all'area indicata con il n.3 nell'allegato 2 alla presente ST è assegnata ulteriore SUL fino a mq. 420

**SUL Attività artigianali/industriali** 0 mq

**SUL Attività commerciali/direzionali** 2200mq

**SUL Attività turistico-ricettive** mq

**SUL Attrezzature scolastiche** 0mq

**SUL Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo** 400 mq

**Verde pubblico:** superficie minima: 3000 mq oltre il Parco dello Stura  
la superficie di 3000 mq dovrà essere realizzata con porzioni non inferiori a 500 mq

**Parcheggi pubblici:** descrizione almeno 1 posto per unità abitativa  
oltre a 40 posti auto in fregio al Parco dello Stura e 20 posti auto nei pressi dello svincolo viario B

**Spazi e attrezzature pubbliche:**

Il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere, con le specifiche di cui alle "Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento", la realizzazione e la cessione gratuita delle relative aree al Comune, delle seguenti opere:

- viabilità pubblica, percorso ciclopedonale e nuova viabilità all'interno del Parco dello Stura
- parcheggi pubblici
- verde pubblico e Parco dello Stura
- piazza

<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>	F.G.1: 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>	F.S.3
<b>Fattibilità idraulica</b>	F.I.2: Fin dalla prima fase utile di progettazione dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio che utilizzi come capisaldi quelli impiegati per il rilievo topografico del Torrente Stura di cui agli studi idraulici allegati al RUC. (** vd. 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 Assenti
<b>Classe acustica</b>	Classe III
<b>Grado di naturalità</b>	Molto basso/Bassa/Media

	Si	No
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Descrizione elementi sottoposti a tutela**

Presenza di pozzo privato

**Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:**

ALTEZZA MASSIMA degli edifici e PIANI FUORI TERRA ammessi:

- nella porzione compresa tra gli snodi viari indicati con le lettere A e B nella Tav. CA11 di RUC può essere raggiunta un'altezza massima di 9,30 m ed un massimo di 3 piani fuori terra;
- nella porzione compresa tra gli snodi viari indicati con le lettere B e C nella Tav. CA11 di RUC può essere raggiunta un'altezza massima di 6,50 m ed un massimo di 2 piani fuori terra;
- nella porzione compresa tra gli snodi viari indicati con le lettere C e D nella Tav. CA11 di RUC può essere raggiunta un'altezza massima di 5,70 m per un massimo di 1 piani fuori terra oltre sottotetto abitabile

PRESCRIZIONI per la REALIZZAZIONE del PARCO DELLO STURA:

All'interno del Parco dello Stura dovrà essere realizzata una pista ciclopedonale come indicato nella Tav. CVEA3.1- Barberino Nord, dotata di impianto di illuminazione. Il Parco dello Stura dovrà essere sistemato a prato con alberature autoctone e con spazi di sosta attrezzati con panchine. Una porzione di mq. 2000 del parco dovrà essere individuata tra la pista ciclopedonale ed una nuova viabilità non asfaltata della larghezza di ml. 4,50; tale porzione sarà utilizzata per orti sociali - delle dimensioni di circa 100 mq ciascuno- e dovrà essere livellata senza alcuna sistemazione a verde. Dovrà essere tutelato il filare di querce presenti nella parte a nord nei pressi dello snodo viario D.

LA SULP COMMERCIALE/DIREZIONALE:

La SULP per attività commerciali e direzionali dovrà essere localizzata prevalentemente nella porzione di scheda compresa tra gli snodi viari A e B, con esclusione delle grandi distribuzioni di vendita e con limitazione alla media distribuzione con negozi con superficie di vendita non superiore a mq. 500.

#### **Disposizioni e prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:**

##### **VIABILITA' PUBBLICA:**

La viabilità pubblica da realizzare nell'ambito del Piano di Lottizzazione dovrà raccordare gli snodi viari indicati con le lettere A,B,C, e D nella Tav. CA11 di RUC. Il tracciato di connessione tra gli snodi riportato nella Tav. CA11 di RUC è indicativo e la modifica non comporta variante al RUC. Questa nuova viabilità dovrà essere costituita da una carreggiata di ml 6,50 oltre marciapiedi laterali di larghezza minima di ml 1,50. Dovrà essere realizzato con caratteristiche analoghe alla nuova viabilità il raccordo fra lo snodo viario C e via Garibaldi. Il tratto di viabilità di raccordo fra lo snodo viario D e via Garibaldi , per il tratto interno al comparto, dovrà essere realizzato con una larghezza della carreggiata di ml 5,50 oltre ad un marciapiede della larghezza di ml 1,50.

##### **SPAZI ed ATTREZZATURE di INTERESSE PUBBLICO:**

L'edificazione della porzione di area compresa fra gli snodi viari A e B dovrà prevedere la realizzazione e di una Piazza pubblica di almeno mq. 1600 e la cessione delle relative aree. La Sulp per attrezzature di interesse collettivo è riservata alla realizzazione di asilo nido, la cui destinazione non potrà essere modificata dalla data di realizzazione per un periodo pari alla durata della convenzione del piano di Lottizzazione relativo all'intero comparto.

Preliminarmente alla costruzione della struttura dovrà essere sottoscritta una convenzione con il Comune di Barberino di Mugello, in cui il proponente si impegna a mettere a disposizione una quota di posti pari ad almeno il 60% del totale, a tariffe che dovranno essere concordate con l'Amministrazione sulla base dei parametri correnti.

##### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

Gli impianti di illuminazione pubblica dovranno funzionare con energia solare.

Gli alloggi di SUL inferiore a 54 mq non potranno essere in numero superiore al 20% del numero totale degli alloggi.

La Convenzione del Piano di Lottizzazione dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano di Lottizzazione ivi compreso il Parco dello stura e la cessione gratuita al comune delle stesse opere e delle relative aree. Nella convenzione dovrà essere prevista un'quota non inferiore al 5% della SULA 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 apposita graduatoria redatta dal Comune.

\*\*756,1057 parte,869,753,780,181,250,286,299,551,549,300,301,353,484,650,288,710,711,760,761,762,763,757 parte

#### **Condizioni di fattibilità:**

Visto il perimetro della Scheda, tenuto conto del disposto dell'art. 3 c.4 delle NtA, richiamati i vincoli di cui all'art.96 del R.D. 523/1904 e all'art. 1 della LR 21/2012 relativi alle due facce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o - in mancanza dal ciglio di sponda, l'area effettiva d'intervento sarà identificabile solo a seguito del suddetto rilievo. All'intervento si associano fattibilità F.I.2 per la quale si rimanda alle relative condizioni della norma generale.



**Allegato 2 alla ST 53  
scala 1:2000**

