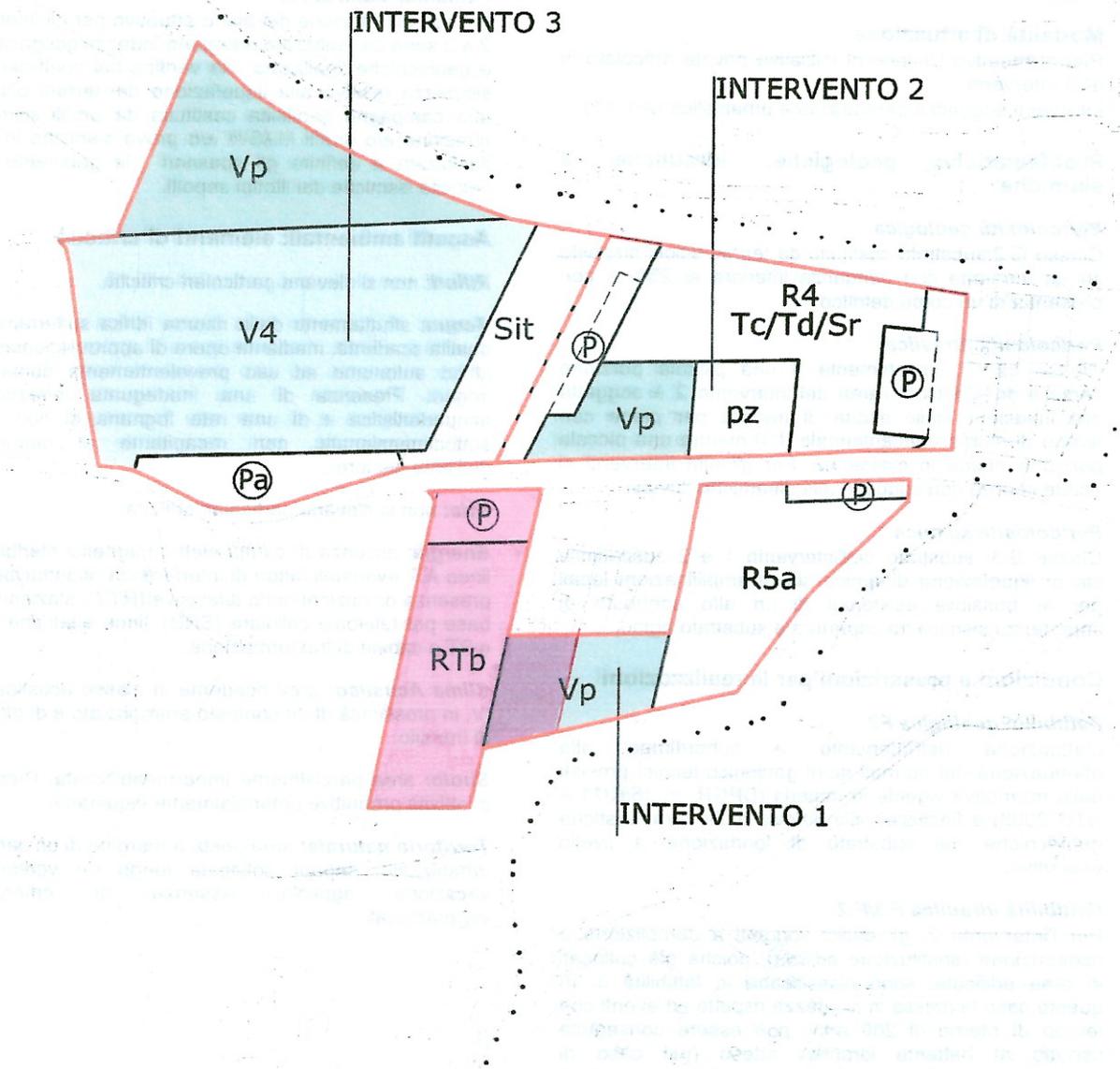


RU 5 RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA DEL GRANAIO



- Limite Area di Intervento

- Suddivisione interventi

- Allineamenti edifici

- Connessioni Pedonali

- Aree per Park Pubblici

- Aree per Park Pubblici alberati

pz - Piazza

pza - Piazza alberata

R - Residenza

RT - Attrezzature Ricettive

Tc - Attrezzature Commerciali

Td - Attrezzature Direzionali

Sr - Servizi Ricreativi e Culturali

Sit - Servizi di Intrattenimento - Club House

Ss - Centro fitness

Sa - Servizi Accoglienza

- Aree di corridoio stradale e Barriere verdi

Vp - Verde Pubblico

Va - Verde Attrezzato

V1 - Verde a giardino

V4 - Area Sportiva Privata

V5 - Area Sosta Camper

Descrizione e obiettivi della trasformazione

Intervento di sostituzione di fabbricati produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale, ricettiva e servizi in sintonia con le previsioni urbanistiche del Comune di Poggio a Caiano per l'area ex produttiva limitrofa.

Vincoli

Assenti.

Modalità di attuazione

Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata articolato in n° 3 Interventi

Interventi soggetti a perequazione urbanistica (Art. 11)

Problematiche geologiche, idrauliche e sismiche

Pericolosità geologica

Classe G.2: substrato costituito da terreni sciolti disposto su un versante con pendenza inferiore al 25% e con presenza di un corpo detritico.

Pericolosità idraulica

Classe I.2/I.3: limitatamente a una piccola porzione verso il rio Montiloni l'area dell'intervento 2 è soggetta alla invasione delle acque di transito per piene con tempo di ritorno duecentennale (I.3) mentre una piccola porzione ricade in classe I.2. Per gli altri interventi si ricade in aree non soggette alle dinamiche fluviali.

Pericolosità sismica

Classe S.3: substrato dell'intervento 1 e 2 suscettibile sia di liquefazione dinamica sia di amplificazioni locali per la possibile esistenza di un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido.

Condizioni e prescrizioni per le realizzazioni

Fattibilità geologica F2

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR. n. 36/R/11 e NTC 2008) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione a livello esecutivo.

Fattibilità idraulica F.3/F.2

Per l'intervento 2, gli edifici soggetti a demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), poiché già collocati in aree edificate, sono classificabili in fattibilità 3. In questo caso la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni, può essere conseguita rispetto al battente idraulico atteso (nel caso di ricostruzione di nuovi edifici) e/o mediante sistemi di autosicurezza (nel caso in cui si ristrutturano l'esistente).

Nel primo caso il battente idraulico da considerare è pari a 30 cm. più un franco di sicurezza di ulteriori 30 cm. senza determinare un aggravio del rischio idraulico nelle aree conteminate mediante misure di compensazione.

Nel secondo caso possono essere adottate soluzioni alternative quali l'adozione di porte e/o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, nel rispetto delle seguenti condizioni: sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolosità per le persone ed i beni; sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della pericolosità idraulica in altre aree.

Nel caso in cui si realizzino parcheggi a raso inferiori a 500 mq e/o i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime di legge non saranno da realizzare interventi di messa in sicurezza.

Agli interventi 1 e 3 si attribuisce la fattibilità 2 che non comporta particolari condizioni per le attuazioni.

In riferimento alla normativa del PAI vigente l'intervento 2 risulta all'interno della classe P.I.1 (area a pericolosità moderata) che non dà luogo a condizionamenti e/o limitazioni per la realizzazione degli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio.

Fattibilità sismica F.3

In sede di redazione del piano attuativo per gli interventi 2 e 3 sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alla verifica del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni oltre ad una campagna geofisica costituita da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzata a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti.

Aspetti ambientali: elementi di criticità

Rifiuti: non si rilevano particolari criticità.

Acqua: sfruttamento della risorsa idrica sotterranea, di qualità scadente, mediante opere di approvvigionamento idrico autonomo ad uso prevalentemente domestico-irriguo. Presenza di una inadeguata infrastruttura acquedottistica e di una rete fognaria di tipo misto sottodimensionata, non recapitante al depuratore dell'ente gestore.

Aria: non si rilevano particolari criticità.

Energia: assenza di campi elettromagnetici riferibili alle linee AT; eventuali fattori di interferenza riconducibili alla presenza di stazioni radio televisive (RTV), stazioni radio base per telefonia cellulare (SRB), linee elettriche a MT e BT e cabine di trasformazione.

Clima Acustico: area ricadente in classe acustica III e IV, in prossimità di un contesto antropizzato e di direttrici di transito.

Suolo: area parzialmente impermeabilizzata. Presenza di attività produttive potenzialmente inquinanti.

Territorio naturale: area posta a margine di un contesto urbanizzato, seppur collocata lungo un versante a vocazione agricola; assenza di emergenze vegetazionali.

Condizioni e prescrizioni per le trasformazioni

Rifiuti: valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente.

Acqua: valutare la disponibilità della risorsa idrica per i diversi usi, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed all'eliminazione degli sprechi. Valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e provvedere all'allacciamento alla rete fognaria esistente previo verifica dell'adeguatezza della rete fognaria, individuando una soluzione depurativa, che garantisca la tutela dei corpi idrici ricettori. Tale sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Aria: riduzione delle emissioni climalteranti relative al riscaldamento/condizionamento di ambienti destinati ad uso residenziale, ricettivo, commerciale, direzionale attraverso idonee soluzioni tecnologiche.

Energia: favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e provvedere alla realizzazione di impianti, opere ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. Valutare l'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da eventuali linee elettriche a MT e BT, cabine di trasformazione e SRB.

Clima Acustico: predisporre l'analisi previsionale del clima acustico; verificare la coerenza rispetto al PCCA.

Suolo: valutare la possibilità di prevedere impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate, nella massima misura tecnicamente possibile, evitando incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale; realizzare nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Effettuare preliminari verifiche di integrità ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi, riconducibili alle attività produttive preesistenti.

Territorio naturale: Dovrà essere favorito l'impianto di fasce verdi di specie autoctone, arbustive od arboree con funzione di mitigazione acustica, visiva e di filtro per l'inquinamento.

INTERVENTO 1 ATTREZZATURE RICETTIVE E RESIDENZA

Descrizione

Sostituzione di edifici produttivi con edifici a destinazione residenziale e ricettiva (max di 60 posti letto).

Destinazioni d'uso

Residenza (R)

Attrezzature ricettive (RT)

Funzioni ammesse

Residenza (Art. 4.4 comma 2)

Albergo o residence (Art. 4.4 comma 5 - Art. 4.5 comma 4).

Parametri urbanistici

St mq. 6.938

SUL max mq. 3.000 di cui

- Residenza (R5a) mq. 1.200

- Ricettività alberghiera (RTb) mq. 1.800

Sc

- Residenza (R5a) mq. 700

- Ricettività alberghiera (RTb) mq. 600

H max (esclusa eccedenza solai oltre cm. 30):

- Residenza (R5a) ml. 6,00

- Ricettività alberghiera (RTb) ml. 13,00

Park pubblici mq. 700

Verde pubblico mq. 1.300

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Prescrizioni

L'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

INTERVENTO 2 RESIDENZA E ATTREZZATURE COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI

Descrizione

Sostituzione di edifici produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e servizi di uso pubblico.

Destinazioni d'uso

Residenza (R)

Attività commerciali (Tc)

Attività direzionali (Td)

Servizi ricreativi e culturali (Sr)

Funzioni ammesse

Residenza (Art. 4.4 comma 2).

Commerciale (Art. 4.4 comma 4 - Art. 4.5 comma 3) ad esclusione di media distribuzione, commerciale atipico, vendita diretta di beni di produzione propria, ingrosso, deposito all'aperto.

Direzionale (Art. 4.4 comma 6 - Art. 4.5 comma 5) ad esclusione di poliambulatori e servizi per l'industria.

Servizi ricreativi e culturali (Art. 28.8.1 comma 4).

Parametri urbanistici

St mq. 6.938

SUL max mq. 3.000 di cui:

- Residenza (R4) mq. 1.800

- Attività commerciali, direzionali e servizi ricreativi e culturali (Tc/Td/Sr) mq. 1.200

Sc mq. 1.500

H max ml. 9,50(esclusa eccedenza solai oltre cm. 30)

Park pubblici mq. 800

Verde pubblico mq. 1.000

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Prescrizioni

L'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

Indirizzi progettuali

Edifici in linea eventualmente porticati, articolati in modo da formare una piazza e un'area di verde pubblico in fregio alla Via del Granaio.

Parcheggi privati adeguati secondo le normative vigenti alle attività indicate dal Piano Attuativo. Potranno essere realizzati anche in interrato.

INTERVENTO 3 IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

Descrizione

Realizzazione di impianti sportivi aperti (piscina scoperta); club house con servizi di supporto agli impianti sportivi accoglienza, ristoro e custodia.

Destinazioni d'uso

Area sportiva privata (V4)

Servizi di intrattenimento (Sit)

Funzioni ammesse

Area sportiva privata (Art. 28.6.1 comma 4) a esclusione dei servizi di supporto che dovranno essere integrati alla Club house.

Servizi di intrattenimento (Art. 28.8.1 comma 13) realizzazione di club house e servizi di supporto agli impianti sportivi.

Parametri urbanistici

St mq. 13.369

SUL max mq. 350

Sc mq. 350

H max ml. 3,50

Park pubblici alberati mq. 900

Verde pubblico mq. 2.800

Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1).

Prescrizioni

L'intervento dovrà conformarsi alle disposizioni dell'Art. 28.1.

Impianti sportivi copribili stagionalmente. Potranno occupare fino al 40% dell'area V4.

Indirizzi progettuali

La progettazione degli impianti sportivi terrà conto della morfologia del terreno evitando rilevanti movimenti di terra.

Realizzazione di club house e servizi con strutture leggere (legno - metallo) e tecniche di bioarchitettura.

Realizzazione di percorso pedonale di connessione al Caposaldo turistico Villa Fuccioli.

Cognome LUIGI
 Nome LUIGI
 nato il 28/09/1941
 (atto n. 55 Pr. S. A)
 a CARMIGNANO (FI)
 Cittadinanza ITALIANA
 Residenza POGGIO A CAIANO (PO)
 Via LOMBARDA Nr. 7
 Stato civile Coniugato
 Professione IMPRENDITORE/TRICE
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura 1.80
 Capelli Bianchi
 Occhi Marroni
 Segni particolari N.N.



Firma del titolare
 POGGIO A CAIANO (PO) 10/03/2004
 IL SINDACO
 Impronta del dito indice sinistro
 COMUNE DI POGGIO A CAIANO
 DIRITTI DI SEGRE

REPUBBLICA ITALIANA
 COMUNE DI POGGIO A CAIANO
 CARTA D'IDENTITA
 N° AJ 3835580
 DI LUIGI
 LUIGI
 Scadenza 09/03/2009
 AJ 3835580
 P.Z.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

Cognome **ROSSI**
 Nome **SANDRO**
 nato il **1-7-1989**
 (atto n. **1238p** 1 S. A)
 a **PRATO**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **CARMIGNANO**
 Via **VIA GRAMATO N. 10**
 Stato civile
 Professione **ARTIGIANO**
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1,83**
 Capelli **CASTANI**



Firma del titolare *Sandro Rossi*
CARMIGNANO il **21-07-2007**
D'ORDINE DEL SINDACO
Il Funzionario Delegato
Daniele Bianchi


REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CARMIGNANO
CARTA D'IDENTITÀ
N° AN 9404232
DI
ROSSI
SANDRO

emessa in conformità ai sensi dell'art. 31 del
 D.L. 25.8.2003 n. 112 convertito in legge
 n. 133 del 28.10.2003
 il **21-07-2007**
D'ORDINE DEL SINDACO
Il Funzionario Delegato
BIANCHI DANIELE
AN 9404232

