





UTOE 3	Tav. 3.8 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 5.1 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13 (Complesso Sammontana)	



Scala 1:1.000

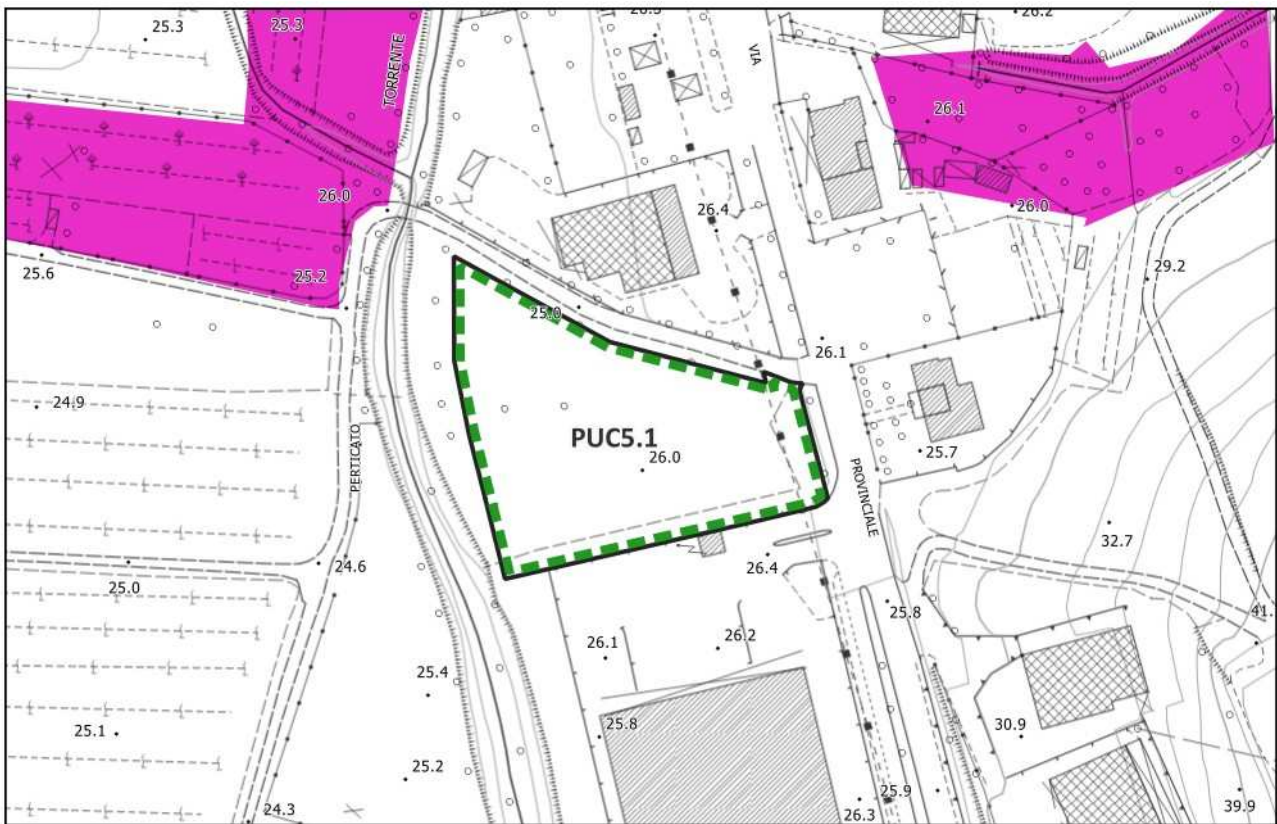
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	4.929 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af+vpr)	4.647 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	2.400 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	26 ml
DESTINAZIONE D'USO	Produttivo – artigianale

OPERE PUBBLICHE	
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2) 130 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione
	vpr – verde privato



Estratto Ortofoto 2021 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attività produttiva-artigianale esistente posta a sud del comparto situata nella piattaforma produttiva esistente di Mercatale.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **Produttivo-artigianale** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 2.400 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 26,00 ml.

E' ammessa la realizzazione di un collegamento aereo tra il nuovo fabbricato da realizzare e il fabbricato esistente posto a sud. Tale collegamento potrà essere realizzato anche sul confine con spazi pubblici comunali andando in deroga alle distanze dalle viabilità.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato in modo tale che non sia separabile dal fabbrico principale posto a sud; pertanto dovrà essere costituito un vincolo pertinenziale in sede di presentazione della pratica edilizia.

E' ammessa la realizzazione dei volumi tecnici e impianti tecnologici all'interno dell'area **af** anche sul confine con la zona a "verde privato" **vpr**, senza limiti di distanza con i fabbricati esistenti purché strettamente legato alle esigenze del processo produttivo.

Dovranno essere usati materiali e cromie adeguati ai luoghi al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati, con percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, e piantumazioni di essenze autoctone.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "valutino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla

Amministrazione Comunale:

- 130 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- realizzazione di un tratto di viabilità pubblica che prosegua il viale alberato esistente fino al collegamento con la strada vicinale Via delle Grotte. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 51.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

L'intervento deve possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive, e con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Dovrà essere potenziata la funzione paesaggistica e di corridoio ecologico del torrente Streda incrementando la consistenza della vegetazione esistente con l'impianto di specie ripariali autoctone (ad esempio Salix spp., Fraxinus spp., Populus spp., etc.).

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

PRESCRIZIONI PIT Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.
E PTCP

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5r	G2	Pericolosità geologica media: aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.
PERICOLOSITA' SISMICA	S2	Pericolosità sismica locale media: zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4.

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già in fase di PUC, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022) al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la parametrizzazione dei terreni per le verifiche geotecniche del caso. In caso di realizzazione di interrati si prescrive la verifica di stabilità dei fronti di scavo.
ASPETTI SISMICI	Nessuna condizione di fattibilità.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	In fase di progetto è richiesta la verifica sulle eventuali interferenze dell'intervento con la soggiacenza della falda in relazione alla piezometria da indagarsi in fase di indagini geognostiche sitospecifiche adeguate. Il progetto dovrà contenere le indicazioni necessarie alla prevenzione di rischi di contaminazione per la risorsa idrica sotterranea e per la gestione delle attività in fase di cantiere.

SCHEDA DI FATTIBILITA' IDRAULICA

QUADRO CONOSCITIVO Piano Strutturale Intercomunale 2023

CONTESTO IDRAULICO	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Principale: Fiume Arno. • Secondario: torrente Streda, reticolo minore afferente al torrente Streda <p>L'area è prossima al torrente Streda, per cui valgono le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904 ed alla L.R. 41/2018 art.3 c.1.</p> <p>Battente medio TR 200 anni: 1.51 m Livello medio TR 200 anni: 27.41 m slm; livello massimo TR200 anni: 27.41 m slm Magnitudo Idraulica LR 41/18: molto severa Franco di sicurezza: 0.30 m</p>
---------------------------	---

	Quota di sicurezza: 27.71 m slm
--	---------------------------------

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA	Pericolosità ai sensi del PGRA variabile tra P2 o P3.
---	---

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

ASPETTI IDRAULICI	<p>Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della LR 41/2018.</p> <p>Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.</p> <p>Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione della nuova viabilità con relativi parcheggi si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, rispettivamente commi 2 e 4. In entrambi i casi deve essere assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non deve essere superato il rischio medio R2 e devono essere previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. A tal fine nell'area a parcheggio e sulla nuova viabilità dovrà essere disposta idonea cartellonistica di avviso e dovrà essere aggiornato il piano di protezione civile comunale. Le modalità di utilizzo del parcheggio dovranno tener conto delle situazioni di allerta meteo segnalate dal Centro Funzionale regionale.</p> <p>Inoltre, per le parti di viabilità e relative pertinenze in P3 si dovrà procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018, compatibilmente con le esigenze di raccordo altimetrico alla viabilità esistente..</p> <p>Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018, verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso.</p> <p>I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 7451 m³. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.</p> <p>Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.</p>
--------------------------	---

Comparto di trasformazione PUC5.1

