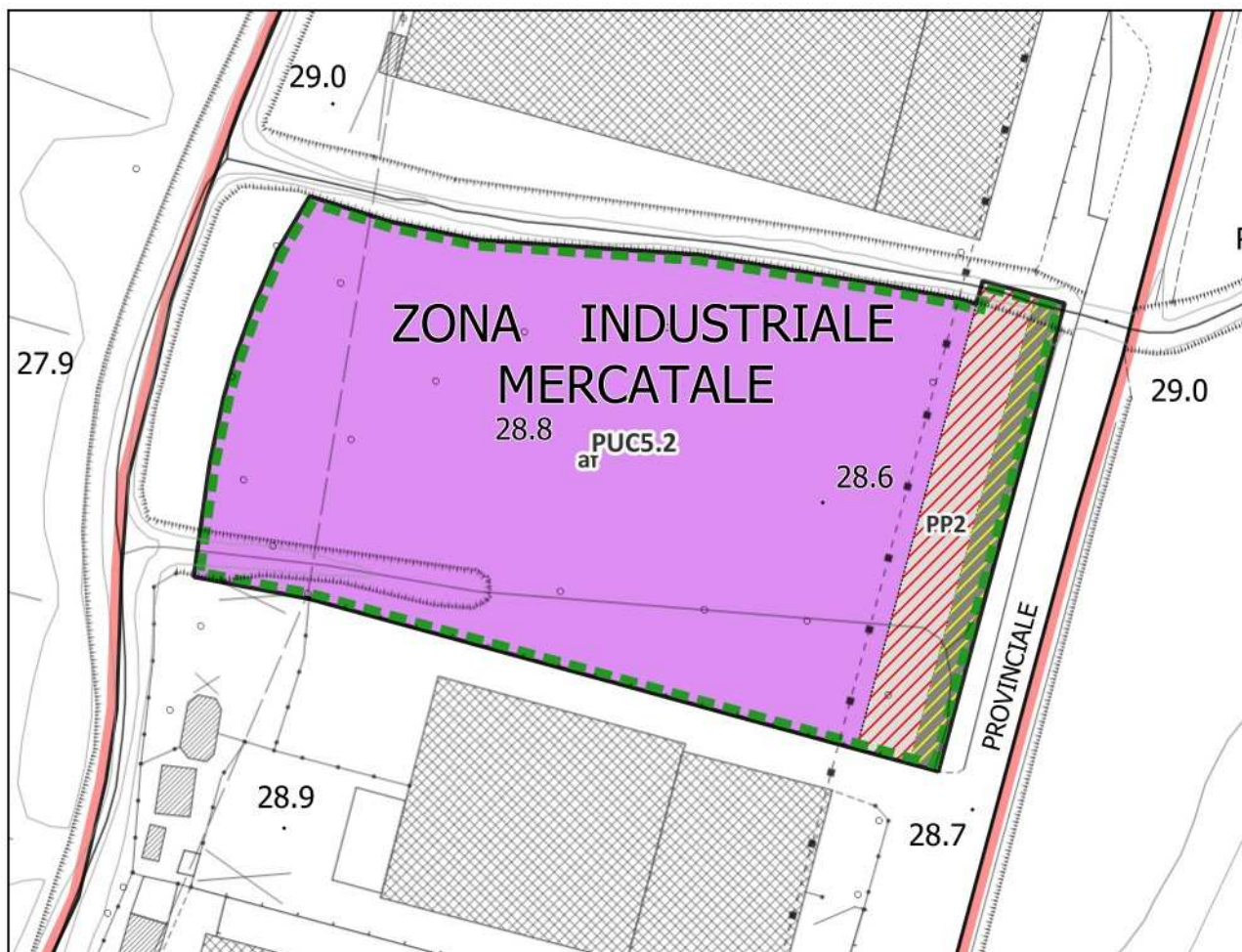





UTOE 3	Tav. 3.7 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 5.2 Loc. Mercatale – Strada Provinciale n.13	



Scala 1:1.000

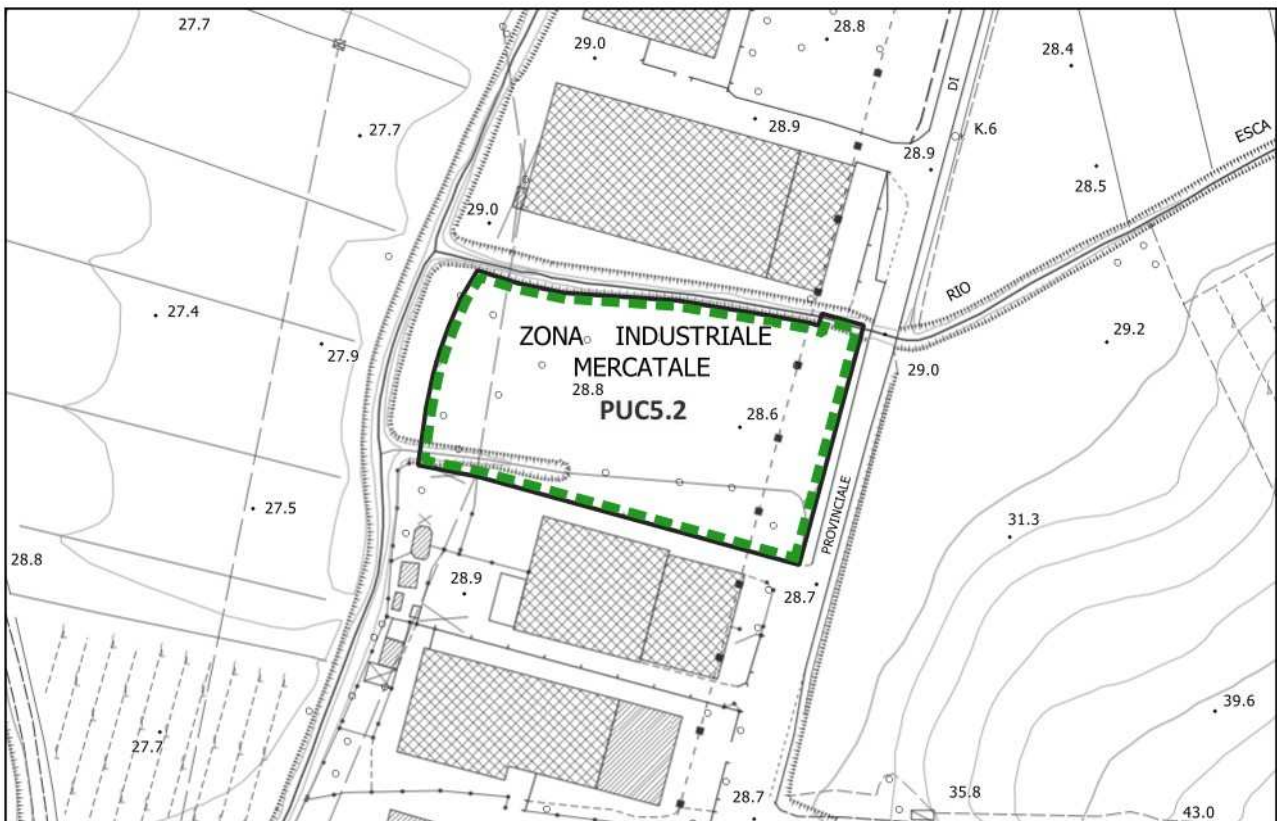
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	6.103 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	5.348 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	Servizi

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	300 mq minimo
	VIABILITA’ PUBBLICA DI PROGETTO	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	af - Area fondiaria per accentrimento nuova edificazione



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 alla sistemazione del centro operativo di Alia posto nell'area produttiva di Mercatale, tramite l'ampliamento dei fabbricati esistenti per la realizzazione di uffici e spazi per rimessaggio mezzi.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **Servizi** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 1.000 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi fabbricati dovranno essere realizzate in allineamento con il tessuto produttivo esistente, in modo da compattare l'edificazione così da ricucire i limiti urbani e contemporaneamente mantenere varchi ecologici e panoramici ineditati.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

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:

- 300 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 parallelo alla S.P. 13 come asse di servizio alle attività esistenti, di larghezza non inferiore a 5 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

La convenzione potrà stabilire la sola cessione delle aree destinate a parcheggio

---

-----  
pubblico di progetto (PP2) e della viabilità pubblica di progetto senza la loro realizzazione, in assenza di un progetto unitario riferito all'interno intervento di interesse pubblico relativo a tutta la zone produttiva di Mercatale.

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**

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui, dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

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.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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.

I bordi di contatto tra l'intervento e il tessuto agrario adiacente dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti in

-----

-----  
 continuità con quelle già esistenti.  
 -----

**PRESCRIZIONI PIT** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente  
**E PTCP** al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della  
 piattaforma produttiva esistenti e tutelando così le visuali che si hanno verso il  
 territorio collinare circostante, in coerenza con l'**obiettivo 1 e 3** della Scheda  
 d'**Ambito 05** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
 -----

CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'

PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	La realizzazione di nuova edificazione è subordinata, già a livello di PUC, alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Nessuna condizione di fattibilità.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

<b>CONTESTO IDRAULICO</b>	<p>Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secondario: Torrente Streda, BV4895 (reticolo minore afferente al Torrente Streda)</li> </ul> <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: 0.68 m                  Livello medio TR 200 anni: 29.31 m slm; livello massimo TR 200 anni: 29.47 m slm                  Magnitudo Idraulica LR 41/18: variabile, da moderata a molto severa                  Franco di sicurezza: 0.30 m                  Quota di sicurezza: 29.77 m slm</p>
---------------------------	--

### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' DA ALLUVIONI AI SENSI DEL PGRA</b>	Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA prevalentemente P3, con presenza di aree minimali caratterizzate da pericolosità P2.
---	---

### CRITERI DI FATTIBILITA'

### PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI IDRAULICI</b>	<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 e relative pertinenze è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018.</p> <p>Per la realizzazione del parcheggio si può fare riferimento all'articolo 13 della LR 41/2018, comma 4. 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 adibita a parcheggio 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>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</p>
--------------------------	--

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.

I volumi di esondazione che interessano il comparto sono pari a circa 4161 m<sup>3</sup>. L'aliquota effettiva dei volumi da compensare sarà definita in sede di progetto dell'intervento, sulla base della prevista articolazione del lotto.

Per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli si rimanda alle NTA di Piano Operativo.

*Comparto di trasformazione PUC5.2*

