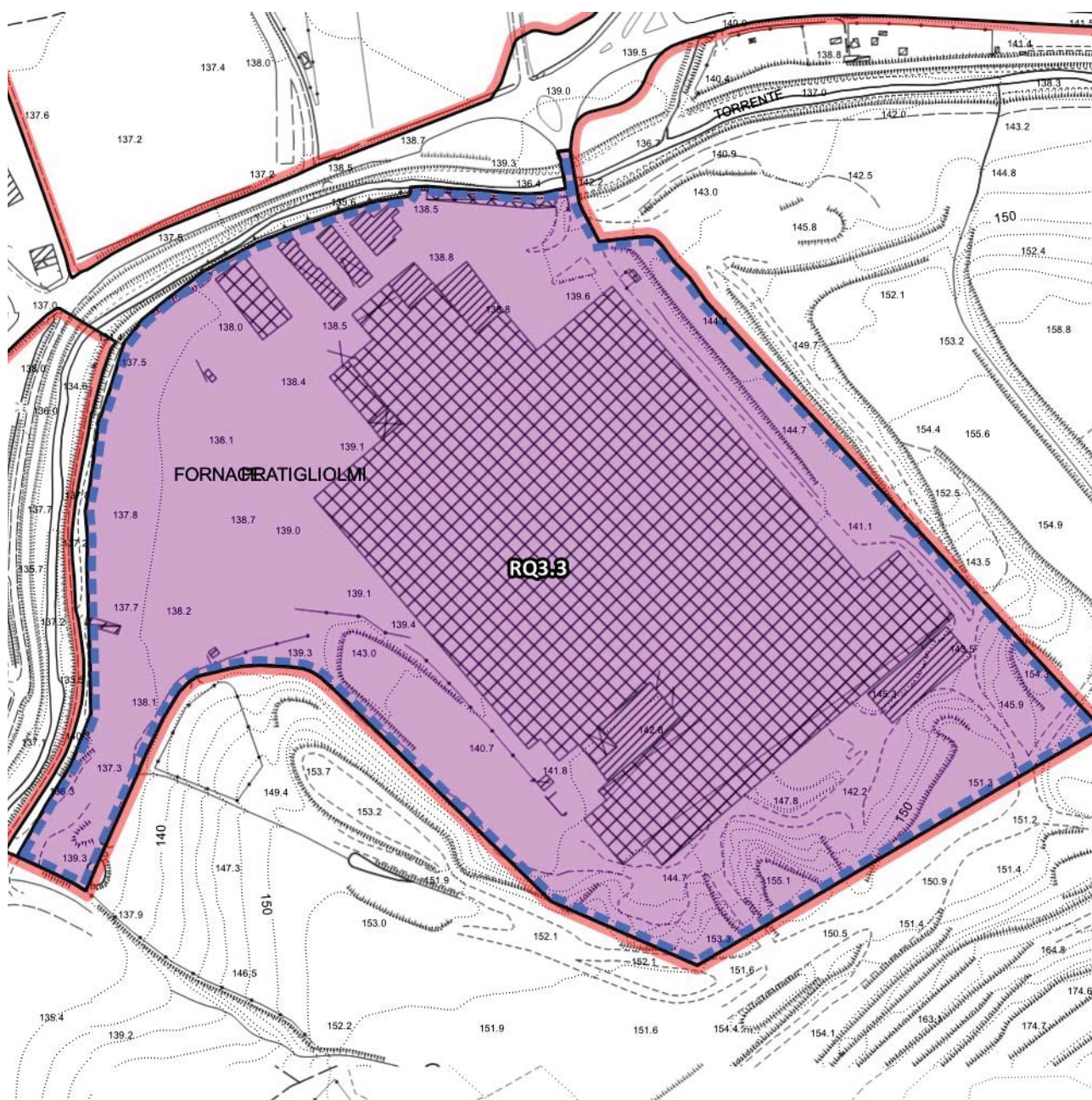



<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 3.3 Loc. Faella – Ex Pratigliolmi</b>	



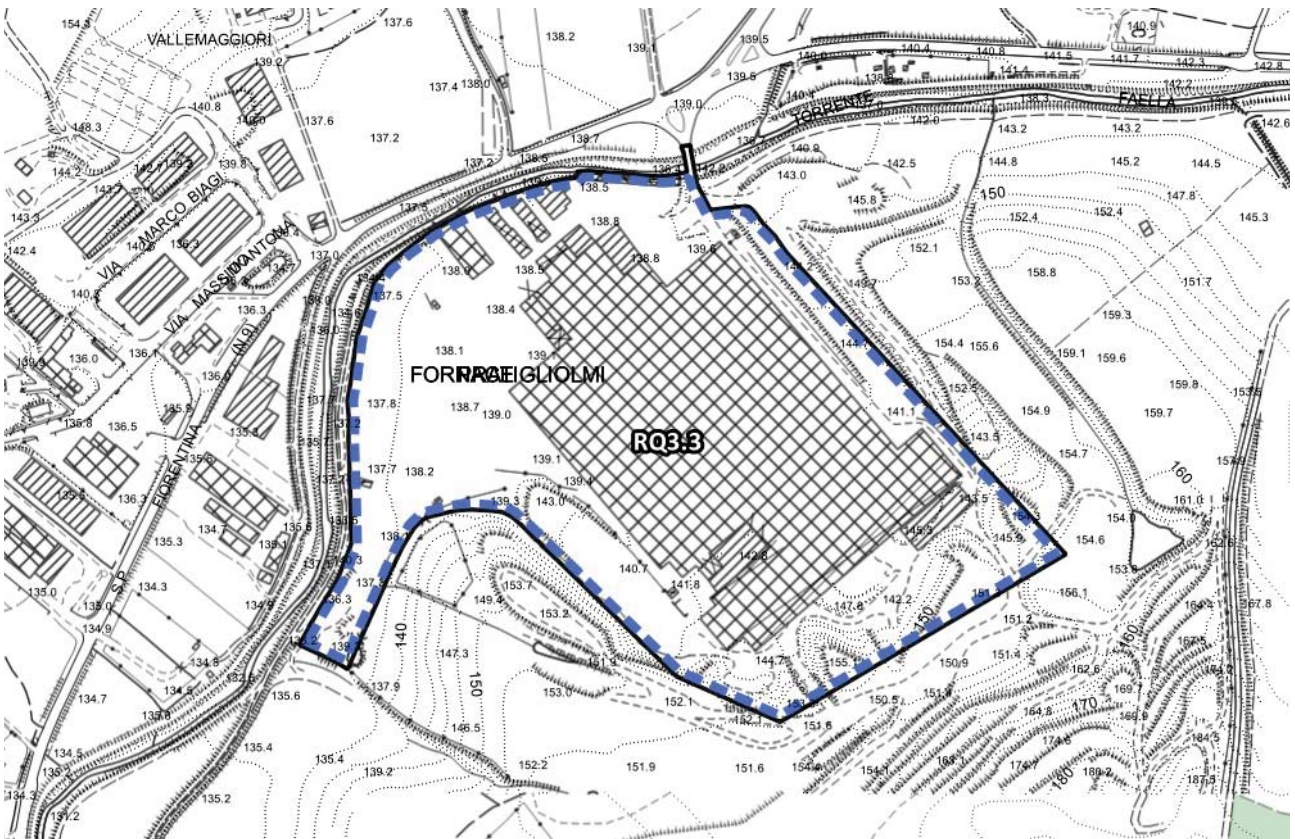
Scala 1:3.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	104.722 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	Pari alla superficie territoriale al netto delle aree a standard da realizzare, come indicato nella presente scheda norma
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari all'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %

<p><b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b></p>	<p>15,0 metri, con possibilità di aumento in caso di particolari esigenze di impianti tecnologici e tenendo sempre in considerazione come “linea di base” virtuale, ai sensi del D.P.G.R. 39\2018, la “quota altimetrica media” del piazzale antistante il complesso produttivo ed il torrente Faella, cosicché l’”estremità superiore”, come definita dal suddetto regolamento, degli edifici retrostanti eventualmente posti ad una quota più alta non ecceda i 15 metri rispetto alla suddetta “quota altimetrica media”</p>
<p><b>DESTINAZIONE D’USO</b></p>	<p>Sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industriale e Artigianale e logistica produttiva,</li> <li>- Commerciale all’ingrosso, depositi e logistica commerciale.</li> </ul> <p>Non sono ammessi destinazioni d’uso riferibili ad impianti di stoccaggio od a trattamenti di materiali di rifiuti.</p> <p>Non sono inoltre ammessi impianti per la produzione e/o trasformazione e/o realizzazione di conglomerati cementizi, bituminosi e affini.</p> <p>La pianificazione attuativa sarà subordinata alla stipula di un atto convenzionale con il quale il soggetto attuatore rinunci per i successivi dieci anni alla possibilità di presentare la richiesta di futuri titoli ad altri enti che comportino variante automatica allo strumento urbanistico nei casi consentiti dalla legge.</p>
<p><b>OPERE PUBBLICHE</b></p>	
<p><b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b></p>	<p>Minimo come da D.M. 1444/68 da individuarsi all’interno del comparto in sede di Piano Attuativo.</p>
<p><b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b></p>	<p>Minimo come da D.M. 1444/68 da individuarsi all’interno del comparto in sede di Piano Attuativo.</p>
<p><b>ELEMENTI GRAFICI</b></p>	
<p> Area accentrato edificato</p>	



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:5.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso una delle seguenti casistiche:

a) Demolizione e ricostruzione in loco delle volumetrie tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.4 delle NTA.

b) Demolizione e recupero del credito edilizio per la ricostruzione in altra area, tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 52.1.3 delle presenti NTA, contestuale con quanto previsto nei comparti di atterraggio.

c) Fino all'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma ai punti **a)** e **b)**, su i fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Straordinaria come definita all'art.25.2 delle NTA e/o interventi di ristrutturazione conservativa R2 come definita all'art. 25.4.2. Non sono comunque consentiti cambi di destinazione d'uso anche parziali e frazionamenti degli immobili.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti e la creazione di un polo tecnologico-produttivo o con le destinazioni ammesse dalla presente scheda norma.

L'intervento prevede la riqualificazione urbana e ambientale dell'area tramite la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti

Nel caso dell'acquisizione di *credito edilizio*, si considera la S.E. esistente al momento dell'adozione del Piano Operativo e con le modalità dell'art. 52.2 delle NTA.

Nel caso la ricostruzione avvenga in loco sono ammessi i seguenti parametri:

- **S.E. R-Riuso** = pari all'esistente da certificare da apposita perizia
- **IC** = 50%
- **HF** = 15,0 metri secondo quanto specificato nella sovrastante tabella "PARAMETRI PRESCRITTIVI".
- **destinazione d'uso:** secondo quanto specificato nella sovrastante tabella "PARAMETRI PRESCRITTIVI"

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** È ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti con l'acquisizione del credito edilizio ai sensi dell'art. 52.2.1 delle NTA del PO.

---

-----  
Nel caso della demolizione dei fabbricati esistenti per acquisizione del credito edilizio, dovrà essere prevista la completa bonifica dell'area e la realizzazione di un progetto complessivo di riqualificazione paesaggistica e ambientale della stessa.

I nuovi edifici, ovvero il nuovo edificio, derivanti dal recupero dovranno essere realizzati con tipologie edilizie moderne, con qualità architettonica elevata e impiego di paramenti verticali verdi al fine di tutelare le visuali dal centro abitato di Faella e lungo la S.P. 9 Fiorentina.

Non sono ammessi interventi che prevedano il rialzamento del piano di campagna, salva la possibilità di eseguire gli interventi di sbancamento mediante asporto di materiale per eventuali livellamenti.

I nuovi interventi edificatori dovranno essere posti al di fuori delle eventuali aree boscate presenti nel comparto, mantenendo e tutelando le piantumazioni boschive esistenti.

L'area pertinenziale dovrà essere mantenuta il più possibile permeabile, riducendone al minimo l'impermeabilizzazione riconducibile alle sole viabilità interne ed eventuali percorsi pedonali e piazzali, mentre i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati con soluzioni verdi che garantiscano la permeabilità degli stalli.

Il Piano di Recupero dovrà contenere una *valutazione di impatto* dei nuovi usi, qualora variati rispetto alla produzione di laterizi, sulla viabilità esistente e del traffico veicolare, che tenga conto dell'utilizzo dell'attuale ponte esistente, la previsione di PRC presente a sud-est della scheda norma e l'eventuale contemporanea attività di coltivazione della cava.

Al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico, la nuova previsione dovrà prevedere l'inserimento di idonee misure di mitigazione paesistica quali fasce tampone alberate, con alberature sempreverdi, tra la riedificazione del complesso edilizio esistente e il territorio rurale.

La riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area dovrà porre particolare attenzione al recupero e potenziamento dei corridoio ecologico preesistente o interrotto dall'attività esistente lungo il margine nord corrispondente al Torrente Faella, indicato come contesto fluviale da riqualificare, allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con alberature sempreverdi, con funzione di connessione territoriale, cortina verde di tutela delle visuali e mantenimento dell'equilibrio ambientale, aventi una profondità di almeno 20 ml dalle sponde del corso d'acqua. Eventuali fabbricati legittimi esistenti posti all'interno di tale fascia, dovranno essere demoliti e ridefiniti nell'ambito della riqualificazione generale.

-----

-----  
Il Piano di Recupero dovrà necessariamente prevedere l'ampliamento della viabilità (ponte) di accesso all'area, secondo le esigenze della nuova articolazione funzionale dell'area, purché non interferisca con i valori ecosistemici del corso d'acqua Torrente Faella. L'effettiva dimensione dell'ampliamento del ponte dovrà essere adeguatamente determinata nel Piano di Recupero.  
-----

**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:

- parcheggio pubblico (PP2) per una superficie minima come da D.M. 1444/68, da individuare all'interno del comparto in sede di Piano Attuativo.
- verde pubblico (F2.2) per una superficie minima come da D.M. 1444/68, da individuare all'interno del comparto in sede di Piano Attuativo;

Per le suddette opere resta salva la possibilità di procedere a monetizzazione ai sensi dell'art. 140 della L.R. Toscana 65 del 2024, laddove venga dimostrata l'irreperibilità degli spazi all'interno del comparto.

La stipula della relativa convenzione urbanistica, conseguente all'approvazione del piano di recupero presentato dal soggetto attuatore, è subordinata:

- a) salvo il caso di monetizzazione, al contestuale impegno, garantito da polizza fideiussoria, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a standards all'interno del comparto (parcheggio pubblico e verde pubblico da individuare in sede di Piano Attuativo) a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge, nonché alla cessione gratuita delle stesse all'Amministrazione comunale;
  - b) al contestuale impegno, garantito da polizza fideiussoria, alla presentazione a propria cura e spese, entro il termine e con le modalità fissate in convenzione, del progetto per la realizzazione della rotatoria extra-comparto, nonché dell'ampliamento della viabilità (ponte) di accesso all'area, da sottoporre all'eventuale approvazione della conferenza di servizi ed in base al quale l'Amministrazione comunale procederà all'acquisizione delle relative aree con costi a carico del soggetto attuatore promotore dell'espropriazione ai sensi del D.P.R. 327 del 2000.
  - c) al contestuale impegno, garantito da polizza fideiussoria, alla realizzazione, entro il termine e con le modalità fissate in convenzione, della rotatoria extra-comparto, nonché
-

-----  
dell'ampliamento della viabilità (ponte) di accesso all'area, nei termini previsti in convenzione e secondo il progetto approvato, a cura e spese del medesimo soggetto attuatore  
-----

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

Realizzazione di una fascia tampone tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, con l'inserimento di piantumazioni autoctone omogenee ad alto fusto da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti, con in ruolo di schermatura "verde" dell'edificato verso il centro abitato di Faella, da realizzarsi mediante sistemi mediante sistemi ripariali a vegetazione arborea ed arbustiva.

Le recinzioni, dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti.

Nelle aree a parcheggio (sia pubblici che privati) e lungo le viabilità interne dovrà essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari albera di specie autoctone con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura.

- appropriato sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
  - contenimento consumi
  - contenimento inquinamento luminoso;
  - contenimento inquinamento aria;
  - piantagione di specie arboree/arbustive tipiche delle biocenosi esistenti a compensazione delle emissioni e orientata alle specie maggiormente in grado di assorbire il carico inquinante;
  - impianto vegetazionale con differenziate formazioni arboree e/o arbustive e tipologie di impianto, prevedendo un'adeguata fascia tampone di separazione tra la nuova edificazione e tutto il margine verso il territorio rurale che qualifichi l'intervento da un punto di vista paesaggistico; inoltre dovranno essere previsti fasce di penetrazione e attraversamento di verde di tipo naturalistico con funzione di corridoio ecologico continuo tra insediamento urbanizzato e la tessuto rurale esterno, con l'inserimento anche di slarghi, piccole aree o piazze verdi, sia per differenziare la struttura del verde ma anche con funzione di controllo del microclima e dell'effetto albedo.
  - progettazione architettonica di qualità con uso di materiali e tecniche a basso impatto secondo i principi della ecosostenibilità e orientata alla minimizzazione delle visuali da e verso il territorio rurale, anche con l'impiego della tecnologia del verde verticale, coperture piane verdi;
  - opere di difesa del suolo come da disciplina e di settore;
  - necessita di adeguamento di aree per la sosta, viabilità e verde ad uso pubblico;
  - anche nella progettazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, si dovrà privilegiare l'uso di tecniche e materiali a basso impatto e minimizzare l'estensione delle superfici impermeabili;
  - Verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica e del
-

-----  
conferimento dei reflui in accordo con il gestore del servizio;

- previsione di un sistema di accumulo e riuso delle acque meteoriche;
- progettazione edilizia, delle opere a verde ed uso materiali a basso impatto secondo i principi della eco-sostenibilità.
- Adeguato inserimento paesaggistico come da condizioni alla trasformazione.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** L'intervento non dovrà interferire o impedire l'attuazione della previsione di  
**E PTC** percorso ciclo-pedonale di collegamento tra la località Montalpero e la località Faella, come indicato da strategia del PTC provinciale, e individuato negli elaborati grafici del presente Piano Operativo comunale come "percorso ciclopedonale di progetto" e "corridoio ciclopedonale" disciplinati all'art. 39 delle NTA del PO.

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

-----

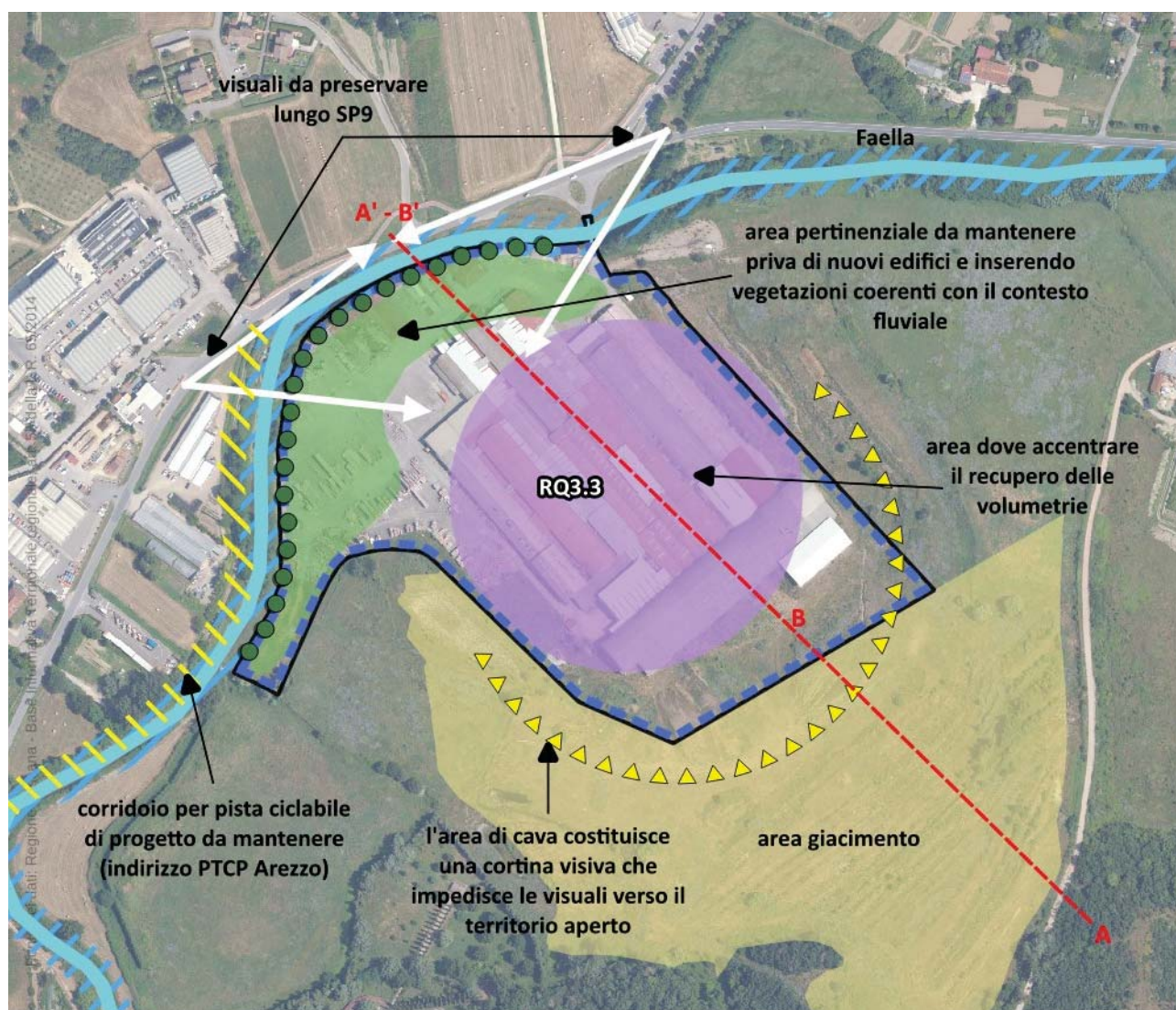
L'intervento consiste in una riqualificazione complessiva dell'insediamento produttivo di Pratigliolmi. La Scheda Norma prevede il riordino delle aree pertinenziali e il rispetto di una fascia di almeno 20 metri dal corso d'acqua Faella, con l'obiettivo di valorizzarne la funzione ecologica.

L'area pertinenziale fronte strada sarà destinata a servizi, attraverso la demolizione degli edifici esistenti e l'arretramento del nuovo edificato, che verrà concentrato in corrispondenza dell'attuale volume principale. Inoltre, la Scheda Norma stabilisce come quota altimetrica di progetto la "quota media" del piazzale antistante il complesso produttivo e il torrente Faella. Di conseguenza, nella porzione sud dell'intervento, l'altezza massima consentita corrisponderà a quella degli edifici attualmente visibili, che – a causa della morfologia del terreno – risultano posizionati a una quota superiore rispetto al piazzale di riferimento.

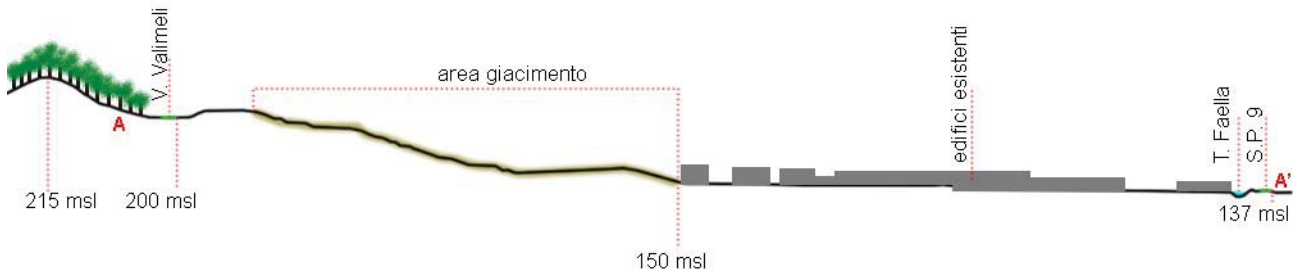
L'area di cava situata a sud continuerà a svolgere una funzione di cortina visiva, impedendo l'apertura di visuali dirette verso il paesaggio circostante.

L'arretramento dell'edificazione rispetto al fronte strada comporta anche un miglioramento delle visuali dalla SP9, in particolare verso l'abitato di Faella e le balze a nord della località. Poiché entrambi questi elementi si trovano a nord della SP9, mentre l'intervento è collocato a sud, non si prevedono impatti negativi sul contesto paesaggistico.

Infine, l'area adiacente al torrente Faella potrà ospitare la realizzazione di una pista ciclabile, in linea con le previsioni del PTCP della Provincia di Arezzo.



Indirizzi progettuali – scala 1:5.000



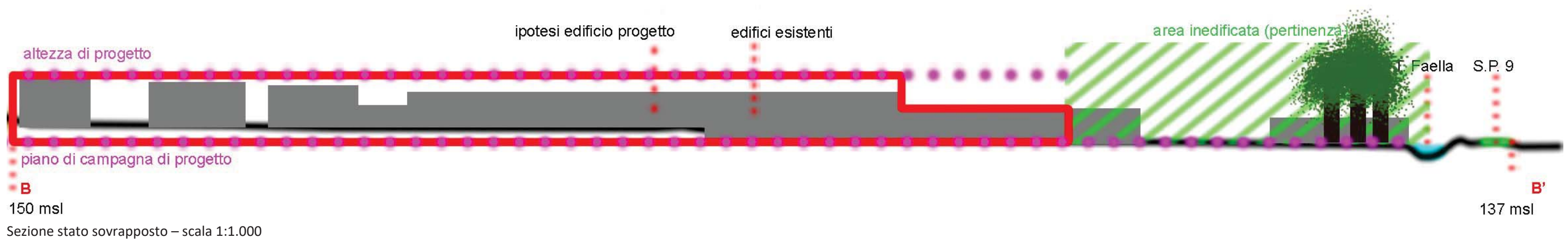
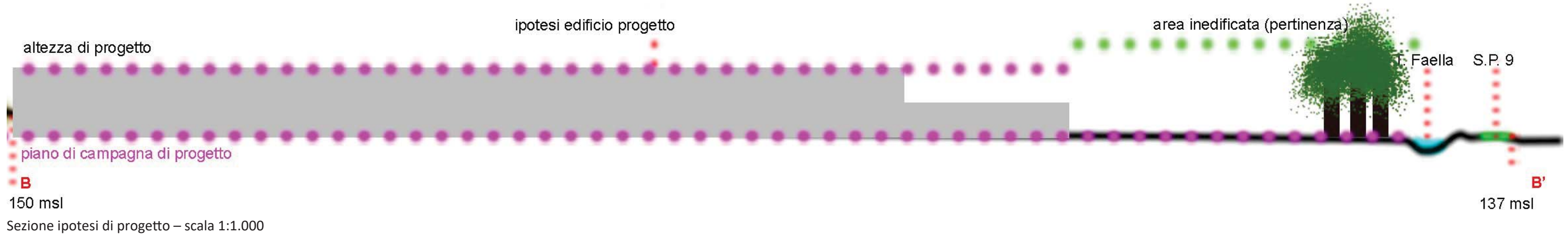
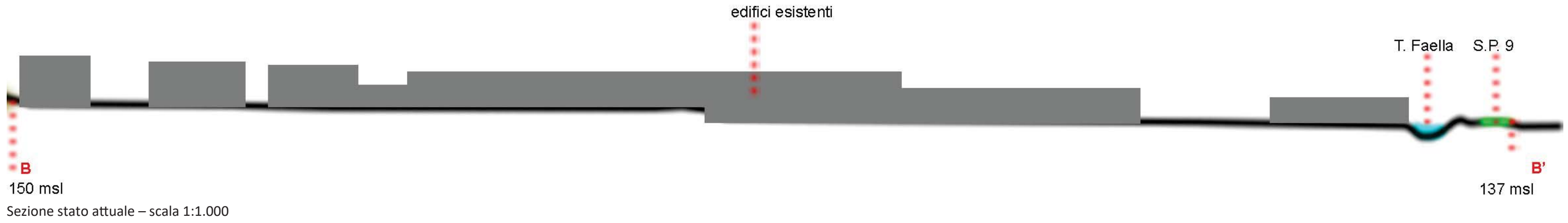
Sezione stato attuale – scala 1:5.000



Sezione ipotesi di progetto – scala 1:5.000



Sezione stato sovrapposto – scala 1:5.000





Vista nord-sud – attuale



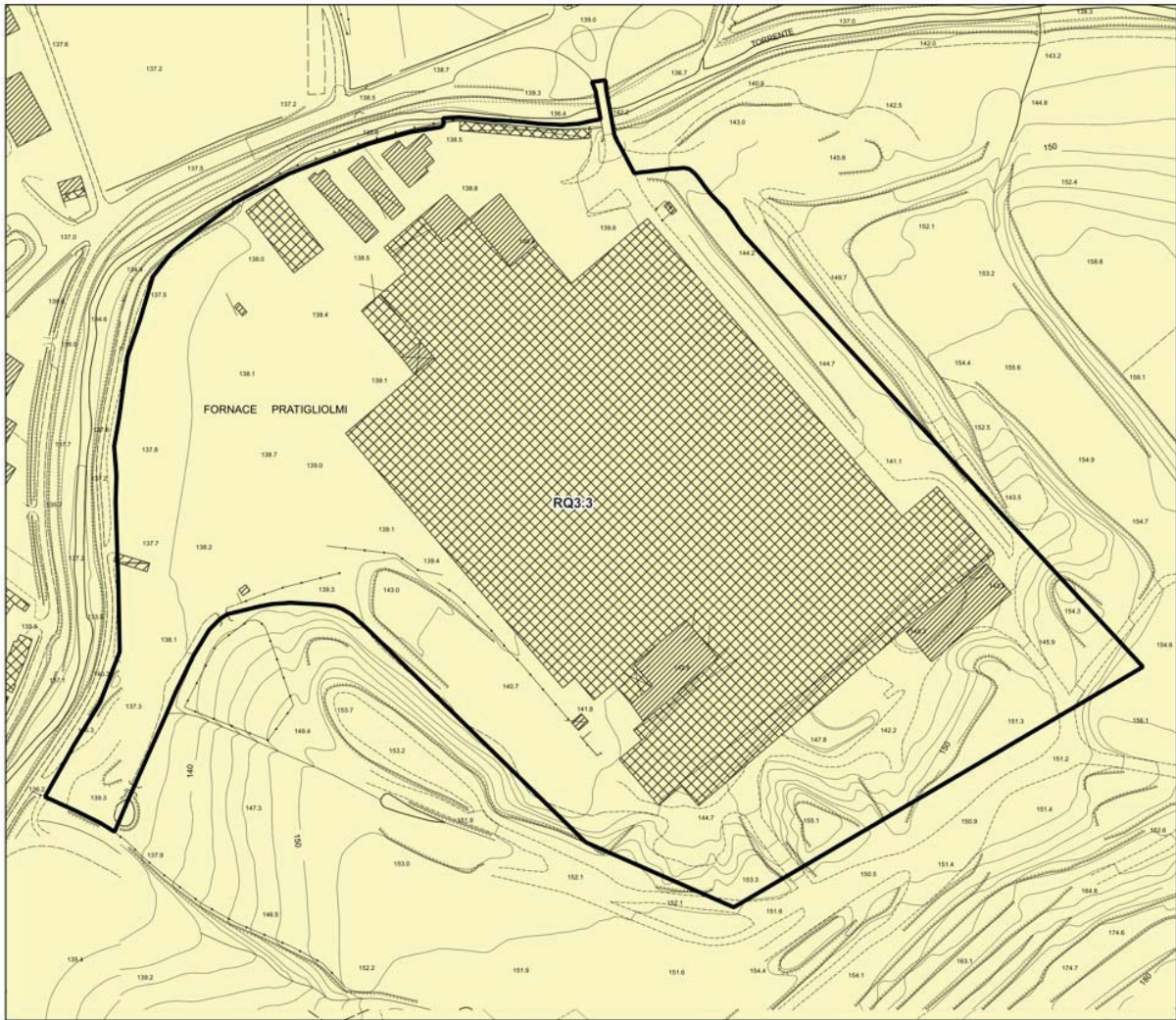
Vista nord-sud – ipotesi di progetto







Vista sud-nord – attuale





Vista sud-nord - ipotesi di progetto



**PERICOLOSITA' GEOLOGICA D.P.G.R. 5/R/2020**






-  G1 - Pericolosità Geologica bassa
-  G2 - Pericolosità Geologica media
-  G3 - Pericolosità Geologica elevata
-  G4 - Pericolosità Geologica molto elevata

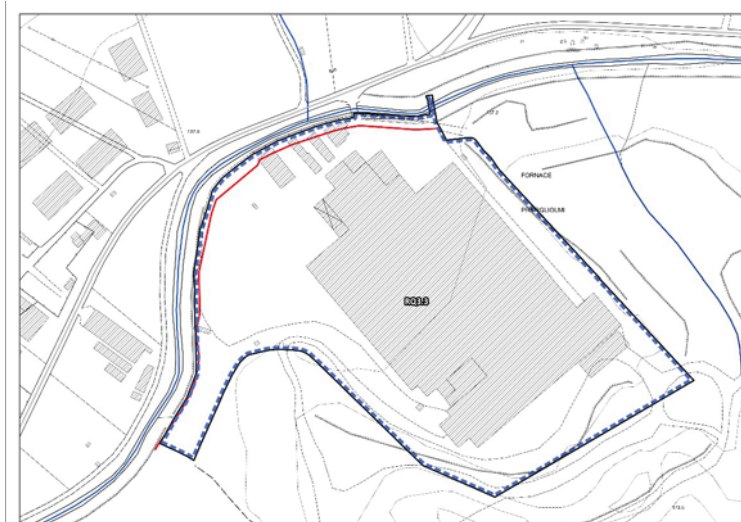
**PAI DISTRETTO APPENNINO SETTENTRIONALE  
Pericolosità da dissesti di natura geomorfologica**

-  G4 - Pericolosità Geologica molto elevata  
(P4 ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)
-  G3 - Pericolosità Geologica elevata  
(P3a ai sensi del PAI Distretto Appennino Settentrionale)

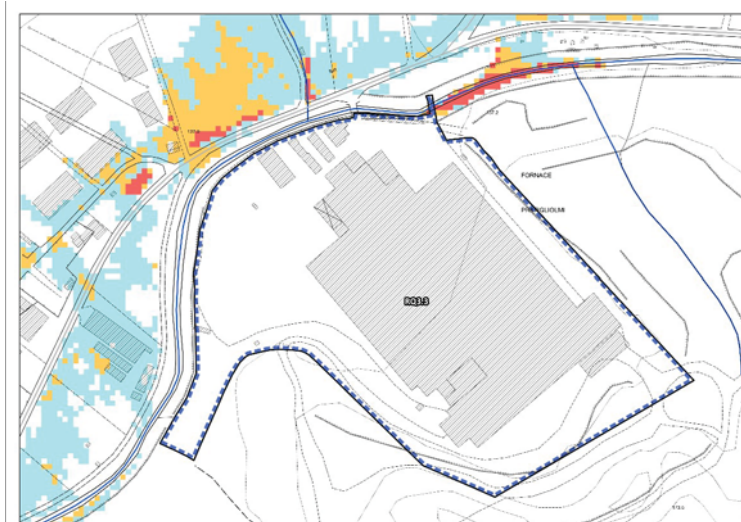


**PERICOLOSITA' SISMICA D.P.G.R. 5/R/2020**

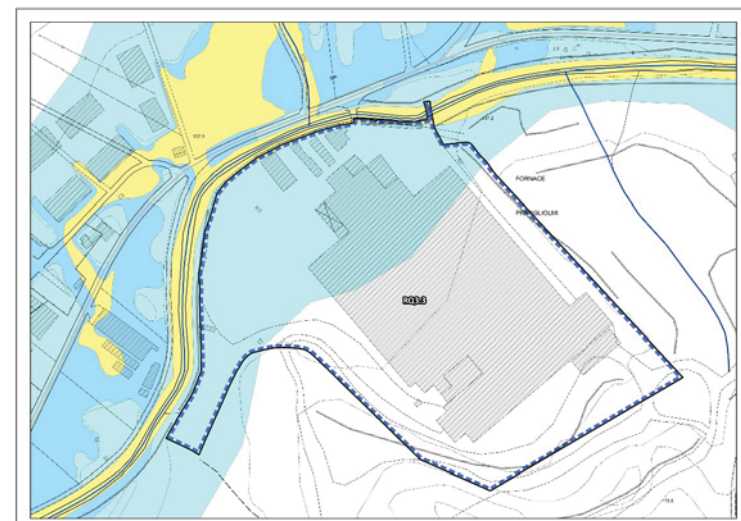
-  S.1 - Pericolosità sismica locale bassa (assente)
-  S2 - Pericolosità sismica locale media
-  S.2\* - Pericolosità sismica locale media ( $f_0 < 1$  Hz)
-  S3 - Pericolosità sismica locale elevata
-  S4 - Pericolosità sismica locale molto elevata



Individuazione fascia 10m (RD523/1904) – scala 1:2500



Magnitudo idraulica – scala 1:2500



Pericolosità idraulica – scala 1:2500

**Pericolosità geologica**

La pericolosità geologica del sito corrisponde alla classe G2, pericolosità media.

#### **Pericolosità sismica**

Il comparto ricade nella classe S3, pericolosità elevata per potenziali fenomeni di amplificazione stratigrafica e in parte per possibili fenomeni di liquefazione essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno. Fanno eccezione alcune porzioni che ricadono nella classe S2\* essendo ricomprese nelle aree con frequenza fondamentale inferiore ad 1 Hz, caratterizzate da valori di  $FA_{01-05}$  bassi ( $\leq 1,4$ ) con gli altri fattori ad alto periodo elevati ( $>1,4$ ).

#### **Pericolosità da alluvioni**

La porzione meridionale del comparto, più alta in quota è esterna alle aree con fragilità evidenziate dagli studi idraulici condotti in questa sede. La zona più bassa in quota è ricompresa nella classe P1, aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità, ai sensi del D.P.G.R. 5/r 2020.

Il bordo nord del comparto è inoltre rappresentato dagli argini del Torrente Faella.

#### **Criteri generali di Fattibilità**

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPGR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrauliche puntuali del sito.

#### **Criteri di fattibilità geologica e sismica**

Relativamente agli aspetti geologici, considerando la genesi dei depositi antropici e in minima parte alluvionali, e la prossimità del contatto con i depositi più antichi della formazione dei Limi di Terranuova, le indagini da condurre in fase di intervento dovranno verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e dovranno essere condotte in numero sufficiente a definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per il corretto posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine geologica dovrà far emergere e rendere esplicita la eventuale presenza di contaminazioni dovute all'attività pregressa attivando, se necessario, la procedura di verifica secondo le disposizioni normative vigenti.

Per le zone ricomprese nelle aree con frequenza fondamentale inferiore ad 1 Hz, caratterizzate da valori di  $FA_{01-05}$  bassi ( $\leq 1,4$ ) con gli altri fattori ad alto periodo elevati ( $>1,4$ ), nel rispetto del paragrafo 3.6.5 del D.P.G.R. 5/R/2020, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tener conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

L'indagine sismica inoltre dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Non potendo escludere a priori il rischio di liquefazione, l'area è stata inserita tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

### **Criteria di fattibilità idraulica**

Relativamente agli aspetti idraulici, all'interno dell'area è presente un corso d'acqua inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana con denominato Torrente Faella.

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del Torrente Faella e le prescrizioni relative alla tutela dei corsi d'acqua, come indicato nel Regio decreto 523 del 1904 e nella L.R. 41/2018. La distanza di 10 mt dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dovrà essere misurata in loco in fase di progetto esecutivo.

Nella gestione del reticolo idrografico minore si dovranno attuare le salvaguardie indicate dalla Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore.

Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliata la regimazione delle acque meteoriche affluenti sul lotto e dovranno essere adottati accorgimenti in grado di mantenere la funzionalità del recapito finale nel rispetto dell'invarianza idraulica, eliminando eventuali situazioni di fragilità. Tale invarianza dovrà essere valutata con riferimento ad eventi con tempo di ritorno almeno ventennale (Tr20).

Considerando che la zona di trasformazione ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, per interventi di nuova costruzione sono da prevedersi misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione civile comunale.