

Piano Operativo

Relazione illustrativa

dicembre 2019

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni · giugno 2021
e a seguito della Conferenza paesaggistica · giugno 2022

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Monica Coletta, Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Massimiliano Rossi e Davide Giovannuzzi, ProGeo Engineering s.r.l.

Marco Benini, Studio associato Schiatti e Benini

Leonardo Lombardi e Alberto Chiti Batelli, NEMO Nature and Environment Management Operators s.r.l.

Martina Romeo

Gaetano Viciconte

con Archeo Tech & Survey s.r.l.

Sindaca: Giulia Mugnai

Assessore all'Urbanistica: Paolo Bianchini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Ilaria Occhini

Responsabile del procedimento: Angela Rosati

Comune di Figline e Incisa Valdarno

Sommario

Premessa	5
La costruzione del Piano Operativo	7
Richieste e contributi	16
La schedatura del patrimonio edilizio esistente	19
Il progetto del Piano Operativo	21
Previsioni e dimensionamento	21
Discipline generali	33
Gestione degli insediamenti esistenti	39
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	51
La Variante contestuale al Piano Strutturale	54

Il Piano Operativo del Comune di Figline e Incisa Valdarno è studiato e progettato da un gruppo interdisciplinare così composto: Roberto Vezzosi e Stefania Rizzotti impostano e guidano lo studio del piano e coordinano il gruppo di lavoro, curando anche gli aspetti comunicativi ed i rapporti istituzionali;

ldp studio, con la supervisione di Stefania Rizzotti, si occupa della realizzazione del Sistema informativo del piano e della redazione delle tavole, con il supporto di ldp progetti gis s.r.l. ed in particolare di Luca Gentili;

Massimiliano Rossi con ProGeo Engineering s.r.l. studia gli aspetti geologici, idraulici e sismici del territorio;

Marco Benini, con lo Studio associato Schiatti e Benini, si occupa degli studi idraulici di supporto al piano;

Monica Coletta, con lo Studio Tecnico Agostoli, studia gli aspetti naturalistici, paesaggistici e agronomici del territorio comunale;

Leonardo Lombardi e Alberto Chiti Batelli, con NEMO s.r.l., curano il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e lo Studio di Incidenza;

Gaetano Viciconte supporta il gruppo per quanto attiene agli aspetti giuridici;

Martina Romeo collabora alla redazione del piano;

Sara Cipriani ha svolto le attività di censimento e schedatura del patrimonio edilizio esistente, con il supporto di Martina Pinto e, nella fase iniziale, di Alessandro Bolis e Laura Grassi.

Archeo Tech & Survey (ATS s.r.l.) - Cristina Felici, Francesco Pericci e Matteo Sordini - si occupa degli approfondimenti sugli aspetti archeologici.

Dall'interno dell'Amministrazione Angela Rosati e Roberto Calussi collaborano con il gruppo di progettazione attraverso la direzione e la cura delle procedure amministrative e dei rapporti con la Giunta ed il Consiglio Comunale; i tecnici del Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente - in particolare Lorenzo Venturi, oltre a Fabio Bianchi, Anna Di Maso e Titti Gigante, insieme a Marco Mugnai del Servizio Opere Pubbliche - collaborano allo studio del piano, con il fondamentale contributo di esperienza e conoscenza del contesto locale.

Premessa

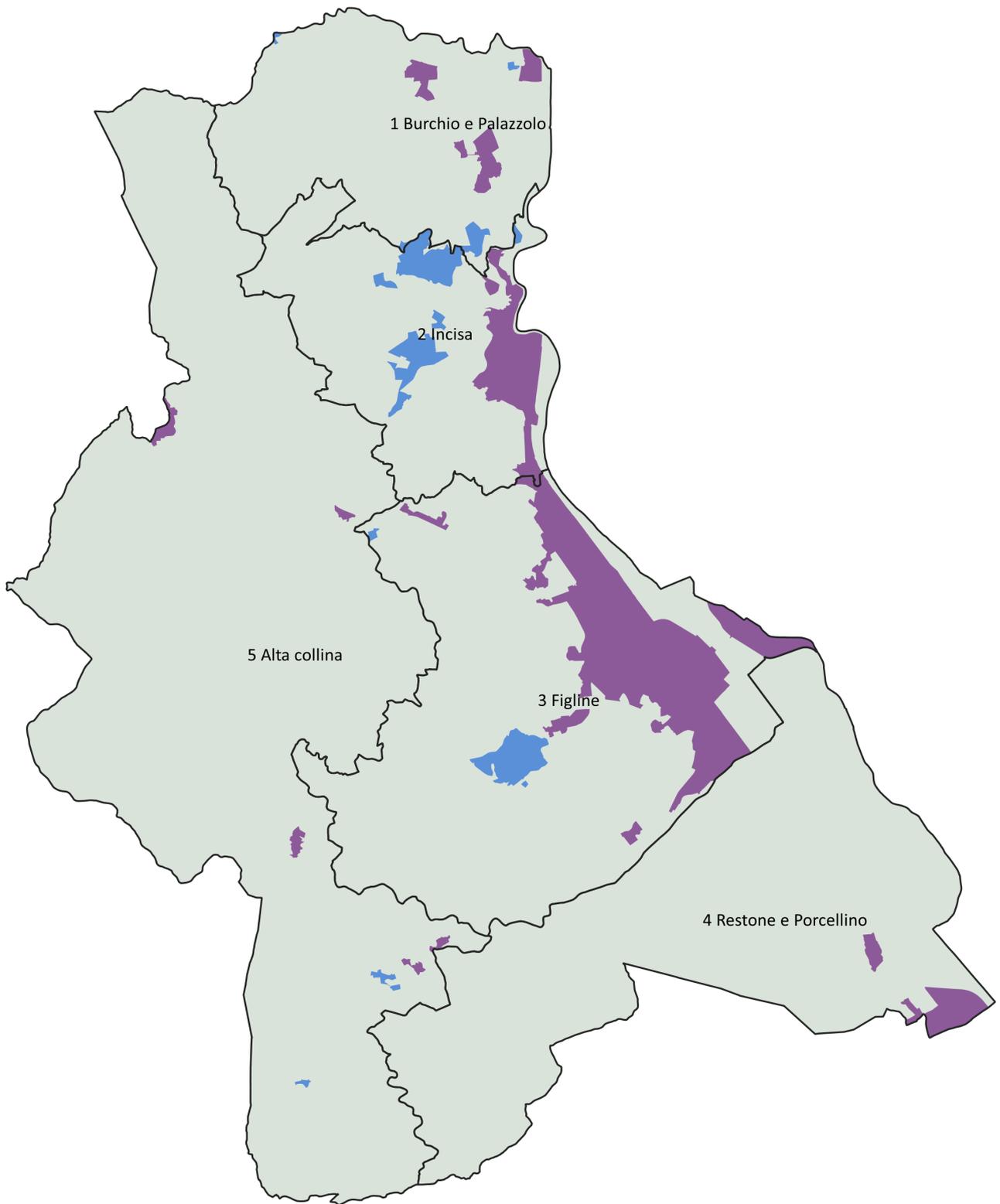
Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo ed i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il suo carattere "direttamente conformativo". Alla base del piano stanno gli indirizzi elaborati dall'Amministrazione ed i contributi pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini, nel corso di un lavoro nel quale si è provato per quanto possibile a calarsi nella realtà dei luoghi, cercando di cogliere con i sopralluoghi, gli incontri e i confronti, le pratiche ed i comportamenti sociali di questo territorio e di interpretarli proiettandoli in un prossimo possibile scenario, avendo come riferimento costante i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale.

È importante sottolineare che compito di questo piano è tradurre operativamente, appunto, quanto definito con il Piano Strutturale che per la prima volta ha studiato e progettato come unico un territorio prima diviso in due entità totalmente autonome e che per la prima volta è stato costruito in piena conformità con una legge che ha definitivamente fatto proprio il paradigma del contrasto al consumo di nuovo suolo, portando così a compimento un percorso iniziato fin dalla L.R. 5/1995, e con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. Sono questi due punti gli elementi chiave per la formazione il Piano Operativo: un territorio "nuovo" e più complesso, composto di una molteplicità di realtà e di luoghi, per quanto accomunati da una geografia e da una storia simili, e un obiettivo preminente di ottimizzazione delle risorse.

Dal punto di vista del progetto urbanistico questi cambiamenti non sono di poco conto, soprattutto se confrontati con gli strumenti urbanistici, cioè i Regolamenti Urbanistici dei due Comuni ora estinti, finora vigenti. In particolare un'impostazione che limita fortemente l'occupazione di aree non urbanizzate rappresenta una novità importante: i Regolamenti Urbanistici infatti comprendono ancora discrete previsioni di espansione, spesso "ereditate" da piani precedenti, che hanno portato a realizzare in anni recenti significativi incrementi dell'edificazione distribuiti un po' su tutti i centri abitati parte dei quali è tuttora in corso di attuazione o rimasta incompiuta e/o incompleta, diventando in quest'ultimo caso un ulteriore tema di approfondimento per il PO, che trova invece il suo principale focus nella riqualificazione degli insediamenti esistenti, con il completamento dei tessuti urbani e il recupero e/o la riconversione delle aree dismesse o sottoutilizzate e dei complessi e degli spazi incongrui. Gli stessi progetti che sono stati oggetto di copianificazione e gli altri interventi di trasformazione inclusi nel quadro strategico previsionale, che interessano aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, rientrano per la maggior parte nella medesima impostazione in quanto si tratta nella quasi totalità dei casi di operazioni previste in continuità con aree già urbanizzate, a completamento e ridefinizione dei margini, o di potenziamento e consolidamento di attività e complessi esistenti oppure ancora di recupero di nuclei in stato di abbandono.

Per ultimo va evidenziato che questo Piano Operativo è indirizzato anche a riordinare ed integrare la disciplina per la gestione del patrimonio edilizio esistente e per il territorio aperto rispetto ai due Regolamenti Urbanistici e tenendo conto delle innovazioni normative recentemente introdotte, semplificando senz'altro anche le attività ordinarie di gestione delle pratiche.

La relazione esplicita infine i contenuti della Variante puntuale al Piano Strutturale, che viene proposta contestualmente al Piano Operativo. Si tratta come vedremo di una variante finalizzata esclusivamente a garantire l'allineamento tra i due strumenti urbanistici e più in particolare a tenere conto della revisione della collocazione di un intervento di trasformazione nel territorio rurale, oggetto di copianificazione prima nel corso della stesura del PS e poi del PO. Allo stesso tempo con la variante il Quadro Conoscitivo del PS viene integrato per quanto riguarda le risorse archeologiche presenti sul territorio.



Piano Strutturale: in viola il territorio urbanizzato, in blu gli insediamenti accentrati, le strutture industriali artigianali recenti, il Centro di Loppiano e il Camping Village Norcenni, in verde chiaro il territorio rurale, le UTOE

La costruzione del Piano Operativo

La redazione del Piano Operativo porta a compimento la complessiva revisione della strumentazione urbanistica successiva alla fusione dei due Comuni che, con un iter iniziato a marzo/aprile del 2015, ha visto l'approvazione definitiva del nuovo Piano Strutturale a marzo 2019 e, a seguito della conclusione della Conferenza paesaggistica per la conformazione al PIT/PPR, l'entrata in vigore del nuovo PS, dopo la pubblicazione sul BURT, lo scorso settembre.

Dopo il conferimento dell'incarico ad agosto 2018, il primo passaggio fondamentale per la formazione del Piano Operativo è stato l'Avvio del procedimento, approvato dalla Giunta comunale a dicembre 2018, nel quale sono state esplicitate le linee guida per il nuovo piano.

I temi del piano sono individuati con una lettura trasversale rispetto ai luoghi ed ai ruoli delle diverse parti di città, ben sapendo come in realtà il progetto debba incrociare ed intrecciare tutti questi aspetti, che possono essere sinteticamente richiamati:

- *produzione e terziario*

da una parte è necessaria la riqualificazione delle aree industriali-artigianali esistenti, in particolare quella di Lagaccioni che, pur essendo esito di interventi piuttosto recenti per una quota abbastanza consistente, sconta sia una grave carenza di dotazioni di spazi pubblici e di appropriati rapporti tra edificato e spazi di pertinenza impermeabilizzati e non, sia una sensibile sottooccupazione degli edifici e degli spazi esistenti;

dall'altra si intende anche promuovere l'attivazione di nuove aree di insediamento a completamento della zona produttiva più importante, in particolare a La Massa e in via Kennedy, in aree già oggetto della Conferenza di Copianificazione del Piano Strutturale, analogamente al progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo in località Sant'Antonio;

per le altre zone produttive si possono considerare definite le potenzialità di espansione e quindi si deve limitare ulteriori interventi al completamento degli insediamenti esistenti, raggiungendo anche un migliore assetto complessivo e una migliore relazione con i tessuti urbani vicini;

caso a sé quello dello stabilimento della Bekaert (ex Pirelli); qui rispetto alla situazione all'Avvio del Procedimento, si resta ancora in attesa dell'attivazione di un processo di reindustrializzazione e ricollocazione e non è dunque possibile prefigurare al momento uno scenario attendibile; l'auspicio è che si aprano nuove prospettive, sempre a carattere produttivo;

- *i centri abitati, Figline, Matassino, Incisa*

un tema che riguarda in generale tutti i centri abitati è quello della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di non recente costruzione, in particolare quello a destinazione residenziale, realizzato a partire dal secondo dopoguerra, che presenta ormai prestazioni modeste o scarse sia dal punto di vista energetico che per la sicurezza rispetto al rischio sismico; ciò si abbina spesso ad esigenze di ampliamento; si tratta dunque di regolamentare correttamente l'adeguamento del patrimonio edilizio, a seconda delle caratteristiche dei manufatti e del contesto o del tessuto di appartenenza;

l'assetto urbanistico di Figline risulta ormai piuttosto chiaramente delineato e compiuto; la fascia a margine delle colline, prevalentemente residenziale, troverà compimento con la completa attuazione dei nuovi insediamenti in corso; ancora in parte da riorganizzare e integrare appare invece l'ambito compreso tra il centro antico e l'Arno, dove sono localizzate molte delle funzioni di rango principale;

le importanti opere infrastrutturali, già in esecuzione o in programma, offrono l'opportunità di riorganizzare e riqualificare la rete viaria interna, introducendo più chiare gerarchie nel sistema e considerando sistematicamente anche la componente ciclabile e il Trasporto Pubblico Locale;

gli elementi cardine del progetto saranno quindi i collegamenti tra i luoghi, gli attrattori e le emergenze della città, per rafforzare il sistema delle attrezzature e delle dotazioni a loro supporto, come nel caso dei parcheggi, e le connessioni fruibili e paesaggistiche;

a Matassino il progetto urbanistico dovrà puntare soprattutto a consolidare le aree che costituiscono i luoghi centrali ed a renderle meglio connesse con il tessuto esistente, come definito al margine verso il fiume dal tracciato della variante della S.R. 69, lungo il quale possono essere organizzati spazi di filtro e di uso collettivo;

la struttura urbana di Incisa si compone di parti giustapposte in sequenza lungo la viabilità principale: al nucleo più antico si succedono i quartieri moderni e contemporanei e un insediamento lineare che congiunge il nucleo della Massa e si salda alle zone produttive; anche qui l'assetto urbano risulta sostanzialmente compiuto, con qualche episodio singolare come l'area ex Italcementi e con altri luoghi dismessi o in transizione verso nuovi usi che ancora non hanno assunto un ruolo completamente definito, di volta in volta in relazione con elementi diversi - il lungo fiume, il borgo... - e con i progetti già realizzati, come i nuovi impianti sportivi e gli spazi completamente riqualificati; nello sviluppo lineare della città si riconosce una serie di spazi e di nodi da valorizzare e mettere a sistema – piazza del Municipio, piazza della Repubblica, piazza Capanni, piazza Parri... - in collegamento con gli altri spazi che organizzano i tessuti urbani e in rapporto con le connessioni trasversali esistenti e da recuperare;

a ciò si aggiunge l'esigenza di risoluzione di alcuni nodi critici della rete viaria (adeguamento di alcune sezioni stradali e completamento di alcuni tracciati a fondo cieco o interrotti) e di individuazione di una rete ciclabile in grado di fornire un'alternativa sicura alla mobilità carrabile anche negli spostamenti brevi;

- *centri antichi*

le discipline per i centri antichi devono favorire il recupero e l'attrattività senza compromettere gli elementi caratterizzanti l'edilizia storica, un patrimonio che rischia di essere marginalizzato rispetto ai processi di rinnovo urbano; la cura e la manutenzione possono restituire non solo l'immagine originaria degli edifici e degli spazi più antichi, sul carattere dei quali si è depositata la memoria collettiva, ma possono anche aiutarci ad adeguare gli uni e gli altri ai mutati comportamenti e ai diversi valori della società;

nei centri antichi e nei tessuti consolidati delle espansioni urbane fino alla metà del XX secolo si dovrà comunque disincentivare la trasformazione in residenza dei fondi al piano terra, perlomeno dove non si raggiungano adeguate prestazioni e comfort abitativi;

cultura, commercio e servizi sono gli elementi cardine su cui anche la residenzialità potrebbe nuovamente svilupparsi; in particolare per Incisa obiettivo primario è favorire il ritorno o il nuovo insediamento di attività e funzioni urbane lungo l'asse centrale, oggi caratterizzato da un evidente fenomeno di abbandono;

a questo si collega il tema della regolamentazione della distribuzione delle medie strutture di vendita, da affrontare valutando in primo luogo gli effetti cumulativi che si determinano nei casi di riutilizzo di manufatti esistenti precedentemente destinati ad altri usi;

- *piccoli centri di fondovalle e pedecolle e centri abitati dell'alta collina*

per Restone e Porcellino si tratta di definire compiutamente l'assetto urbano, soprattutto per quanto riguarda gli spazi aperti pubblici e collettivi individuando soluzioni migliorative per i problemi legati al traffico, aumentando la sicurezza della rete; analoghe tematiche riguardano Palazzolo e Burchio, dove si intende proporre un rafforzamento dei luoghi "centrali" e degli spazi di aggregazione, insieme al miglioramento dei collegamenti tra le aree urbane e con il territorio;

alcuni degli abitati altocollinari hanno subito un consistente sviluppo urbano in epoca contemporanea, il piano dunque sarà orientato a supportare la residenza stabile favorendo la permanenza e l'insediamento di funzioni e attività di servizio, soprattutto attraverso strutture polifunzionali, valorizzando il patrimonio edilizio di matrice storica e il contesto paesaggistico;

- *ospitalità*

il settore turistico-ricettivo è molto importante per l'economia locale: oltre alle numerose strutture agrituristiche, sono presenti attività ricettive di tipo "tradizionale" di un certo rilievo, come ad esempio il campeggio Norcenni, e attività non propriamente ricettive che però hanno nella ricettività una complementarietà evidente, come nel caso del Centro internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano; è del resto proprio attorno al tema dell'ospitalità che si sono manifestate il maggior numero di proposte per la Conferenza di Copianificazione;

il territorio comunale si presta senz'altro allo sviluppo di offerte turistiche diversificate, con la possibilità di fruizione di itinerari in ambiti di grande valore naturalistico e paesaggistico o per svolgere attività sportive all'aperto non confinate in impianti specificamente dedicati, ecc.; queste opportunità rappresentano modalità nuove di visitare un territorio e possono integrare positivamente la tradizionale funzione ricettiva, ma allo stesso tempo, in linea con le forme più qualificate di turismo sostenibile, possono valere per gli abitanti e per l'innalzamento della loro qualità della vita: la miglior qualificazione delle strutture ricettive deve diventare dunque una occasione di sviluppo integrato del territorio;

- *attività agricole e connesse*

nel territorio rurale, in particolar modo in quello collinare, rimane centrale e strategico il ruolo delle imprese agricole e forestali, per finalità produttive, per il presidio territoriale e per la riproduzione del paesaggio; le produzioni agrosilvopastorali rappresentano un motore di sviluppo ed occupazione e un attrattore da sostenere anche interpretandone potenzialità e bisogni reali; accanto ad esse possono rivestire ruoli importanti anche le attività compatibili capaci di interpretare il carattere multifunzionale della ruralità – ricreazione, escursionismo, attività sociali, produzione di energia solare, ricettività diffusa, ecc. – favorendo un'idea di economia circolare e di filiera corta in relazione con le aree più antropizzate del fondovalle che possono rappresentare i luoghi della trasformazione, della valorizzazione e del consumo dei prodotti del territorio;

questo dovrà anche contribuire a contrastare le criticità ambientali riscontrate, riconducibili principalmente al dissesto idrogeologico, alla perdita di fertilità dei suoli e al degrado paesaggistico;

- *viabilità principale e rete ciclopedonale*

il territorio di Figline e Incisa Valdarno è interessato da importanti programmi di miglioramento e modifica del sistema infrastrutturale di grande scala, come il potenziamento dell'Autostrada A1 (terza corsia) e la variante alla S.R. 69 Casello-Casello; quest'ultima in particolare – la cui definizione progettuale è però ancora in corso - comporta effetti non secondari a livello locale visto che lo spostamento del traffico di attraversamento e di scorrimento su un nuovo tracciato permetterebbe un utilizzo diverso, di tipo urbano, sul tracciato declassato e una maggiore qualità per le aree più direttamente influenzate dai flussi attuali, quindi per tutto l'abitato di Matassino;

tra gli interventi proposti alla Conferenza di Copianificazione del Piano Strutturale fra l'altro era stato incluso anche il nuovo ponte sull'Arno, che è indubbiamente un'infrastruttura strategica per il territorio, soprattutto ai fini del collegamento della zona di Lagaccioni con l'autostrada e più in generale per evitare l'improprio attraversamento dell'abitato di Figline per le percorrenze in transito; nel 2011 l'Amministrazione Provinciale di Firenze ha bandito un concorso di idee per il nuovo ponte, ma ad oggi l'opera non è ancora inserita tra le opere strategiche nella programmazione regionale e pertanto, non essendo finanziata, sarà difficilmente realizzabile nel breve termine; altro obiettivo strategico per la mobilità è l'implementazione della rete ciclabile - la cicloista dell'Arno dal confine con San Giovanni già raggiunge la stazione di Incisa - trattandosi di un tema, già accennato anche nei punti precedenti, che interessa tutta la fascia di fondovalle ed i principali centri abitati e costituisce un elemento fondamentale di aggregazione al loro interno e tra di essi.

Il successivo passaggio fondamentale è consistito nella Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, che si è svolta a fine marzo 2019. La convocazione della Conferenza è stata richiesta per l'esame delle proposte di trasformazione comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dal PS secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 65/2014.

Una prima Conferenza era stata svolta in occasione della redazione del Piano Strutturale; gli interventi esaminati e valutati positivamente in quella sede sono stati introdotti nella parte strategica del PS, che li disciplina specificamente pur rinviando al Piano Operativo il dettaglio del progetto e la normativa di attuazione. Tra questi alcuni interventi non sono stati riproposti alla copianificazione per la formazione del PO in quanto si è ritenuto che, sulla base degli approfondimenti progettuali svolti e degli ulteriori elementi forniti dai soggetti promotori, rientrino pienamente nella fattispecie del comma 2 lettera c) dell'art. 25 della L.R. 65/2014, cioè l'ampliamento delle strutture esistenti artigianali,

industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive” e dunque tra i casi di esclusione dalla procedura di valutazione tramite Conferenza – nel caso dell’ampliamento delle strutture ricettive La Palagina e La Borghetta, del centro di equitazione di Pavelli e dello stabilimento produttivo in località San Antonio -; seguendo gli stessi criteri non sono stati sottoposti alla Conferenza di Copianificazione gli altri interventi che riguardano l’ampliamento di strutture esistenti non precedentemente sottoposti alla valutazione della Conferenza stessa inseriti tra le previsioni del Piano Operativo, cioè l’ampliamento del complesso produttivo a Pian dell’Isola e della struttura ricettiva a Casanuova e l’integrazione alla struttura ricreativa-sportiva in via Del Puglia a Figline.

Rispetto a quanto originariamente portato in Conferenza di Copianificazione in fase di formazione del PS, non sono stati ripresentate le previsioni per l’area di recupero di Santa Barbara (in attesa di una più compiuta definizione del programma a livello sovracomunale), per il nuovo ponte sull’Arno (ancora non inserito tra le opere strategiche nella programmazione regionale) e per il campeggio/villaggio turistico Norcenni, per il quale non sono al momento individuabili e quantificabili specifiche esigenze di ampliamento delle strutture che non rientrino nell’ambito degli interventi di adeguamento “ordinario” cioè nella gestione del patrimonio edilizio esistente.

I progetti proposti alla Conferenza di Copianificazione per il PO sono stati i seguenti:

- *nuova area produttiva a Lagaccioni, via Kennedy*

l’area oggetto di intervento è localizzata a ridosso della zona industriale di Lagaccioni, oggi praticamente saturata, salvo un paio di lotti residui di modesta dimensione, e dove anche la possibilità di rigenerazione si scontra con le criticità legate al rischio idraulico che interessano buona parte del fondovalle; si tratta di un’area ineditata al margine della collina, lungo la viabilità interna, dove non sono presenti coltivazioni di particolare pregio né elementi vegetazionali di rilievo o sistemazioni agrarie tradizionali;

nel Regolamento Urbanistico l’area è destinata ad attività industriali e artigianali;

il Piano Strutturale individua in questo contesto la previsione di una nuova zona artigianale/industriale per una Superficie edificabile complessiva massima di 12.000 mq.;

la proposta riguarda dunque l’ampliamento della zona industriale/artigianale attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento a completamento e chiusura, verso monte, qualificando via Kennedy come strada attrezzata, con la predisposizione di una fascia verde di schermatura e filtro verso la campagna ed il mantenimento di una serie di varchi ed aperture visuali;



- *nuova area produttiva in località La Massa*

è un'area in continuità con le aree urbanizzate di Lagaccioni e La Massa, posta al piede del pendio che anticipa la bassa collina alle spalle dell'insediamento urbano, con una conformazione pianeggiante nella parte nord e in declivio prima dolce poi più accentuato soprattutto a sud; anche qui non sono presenti coltivazioni di particolare pregio né elementi vegetazionali di rilievo o sistemazioni agrarie tradizionali, pur conservando caratteri propri del paesaggio agrario ancora integri;

il Regolamento Urbanistico prevede per quest'area la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale;

il nuovo Piano Strutturale individua in questo contesto la previsione di una nuova zona artigianale/industriale per una Superficie edificabile complessiva massima di 7.000 mq.;

il Piano Operativo prevede invece la localizzazione di nuovi spazi a destinazione produttiva che, in considerazione delle problematiche geomorfologiche e idrauliche riscontrate, avranno una dimensione limitata e si dovranno configurare come un complesso unitario piuttosto che come una "ordinaria" lottizzazione industriale/artigianale; si dovrà dunque adottare una soluzione progettuale che asseconi il più possibile l'andamento attuale del suolo e riprenda/reinterpreti gli elementi che caratterizzano il paesaggio rurale circostante, con ampie aree verdi seminaturali da integrare con siepi e formazioni arboreo arbustive con funzione di filtro;



- *area a destinazione ricreativa e per attrezzature a Matassino, via Amendola*

si tratta di un'area compresa tra l'abitato di Matassino e la fascia infrastrutturale composta da autostrada, ferrovia e dal futuro tracciato della variante alla S.R. 69, attualmente è inedificata, tranne alcuni fabbricati e manufatti presumibilmente legati agli impianti dell'acquedotto in origine, non recenti ma privi di valore storico documentale e fortemente rimaneggiati, in cattive condizioni di conservazione, in stato di abbandono o utilizzati saltuariamente come deposito; buona parte dell'area è costituita da terreni agricoli incolti e improduttivi o comunque ormai non più coltivati, anche per la situazione di marginalità;

il Regolamento Urbanistico vi prevede un comparto di nuova edificazione a destinazione residenziale;

per il Piano Strutturale questo contesto è finalizzato alla realizzazione di aree verdi ad uso ricreativo e di servizi pubblici o di interesse pubblico;

il Piano Operativo propone di fare assumere a quest'area "residuale" un importante ruolo come spazio pubblico e collettivo, direttamente e agevolmente fruibile una volta declassata via Amendola; in questa fascia, opportunamente protetta e schermata dalla viabilità principale con alberature di mitigazione utili all'intero abitato, possono trovare spazio attività ricreative e di servizio, aree verdi e attrezzature a potenziamento di quelle esistenti a Matassino, con parcheggi e spazi per il gioco e l'attività sportiva anche informale oppure orti urbani, verificando anche l'eventuale riuso degli edifici esistenti; inoltre una parte può essere destinata ad attività di rimessaggio camper e per la sosta breve dei camper, con la realizzazione di minime strutture di supporto – spazi per uffici e servizi e tettoie per riparare i veicoli;



- *centro di riabilitazione e benessere in località l'Entrata*

l'area si trova accanto alla Villa dell'Entrata che, insieme alla vasta tenuta, è oggetto di un Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale e di un Piano di Recupero in corso di attuazione che prevedono fra l'altro l'utilizzo del complesso di antica formazione a fini turistico-ricettivi e il recupero del Mulino del Ramarro per attività agrituristiche;

l'area oggetto di intervento è costituita da un ampio pianoro, lievemente in pendio nella parte est, delimitata da una fascia di oliveto lungo la viabilità, a sud, e dal bosco verso nord;

nella strumentazione urbanistica del Comune di Incisa è stata inserita in quest'area la previsione di un centro sportivo con funzioni di foresteria e centro attrezzato per servizi; il progetto comprendeva studi medici, palestre, piscine, sale per la riabilitazione, foresteria, ristorante, sale relax e sala stampa e quattro campi da calcio regolamentari con tribune e campi da tennis: l'operazione era infatti strettamente legata alla squadra di calcio della Fiorentina; l'area è dunque riconosciuta nello statuto del territorio del PTCP di Firenze tra i Servizi ed attrezzature di rilievo sovracomunale di progetto (SP Poli sportivi e ricreativi con bacino di utenza rilevante);

a seguito di una riconsiderazione del programma imprenditoriale il progetto per l'area a monte della Villa è stato in parte riorientato ridimensionando il peso delle attività sportive a favore di quelle più specificamente dedicate a wellness, fitness e cura; recependo queste modifiche il Piano Strutturale individua in questo contesto la possibilità di realizzazione di una struttura, con annessa foresteria di 160 posti letto, attraverso nuove costruzioni per 7.500 mq. di Superficie edificabile;

la proposta del Piano Operativo prevede la realizzazione di un Centro riabilitazione e benessere, con locali e strutture di servizio quali studi medici, palestre, spa, sauna, spogliatoi, sale riunioni e conferenze, foresteria per gli

ospiti, ristorante e locali per il personale, spazi di vendita dei prodotti locali e sistemazione degli spazi aperti con giardini, percorsi e impianti sportivi complementari;

l'assetto prefigurato prevede di concentrare l'edificato nella fascia centrale, valorizzando l'asse corrispondente al percorso che attraversa ortogonalmente l'area a partire dallo spazio oggi occupato da tettoie e manufatti agricoli e destinato dal Piano di Recupero a parcheggio a raso a servizio della struttura ricettiva della Villa; le aree laterali possono così essere sistemate come parco, in parte attrezzato con impianti sportivi all'aperto; il pianoro, nonostante la rilevante estensione, rimane in effetti poco visibile sia dalla strada, grazie alla fascia dell'oliveta che la costeggia lungo tutto il tratto rettilineo, sia dai punti di maggiore rilievo panoramico, per la sua conformazione; il progetto deve perciò assecondare e valorizzare queste caratteristiche inserendo con discrezione le nuove strutture, in particolare adottando soluzioni seminterrate per una parte significativa dei volumi necessari alla struttura, ed evitando di introdurre forme e tipi estranei al territorio rurale, privilegiando piuttosto la reinterpretazione degli elementi propri del contesto;



- *nuova struttura ricettiva alla Fattoria di Castagneto*

la proposta interessa un complesso di rilevante valore storico architettonico, anche se attualmente sottoutilizzato e in condizioni di conservazione non soddisfacenti, così come il vicino podere Forre, anch'esso di valore storico documentale; la Fattoria occupa un piccolo poggio nella zona altocollinare con ampie visuali sul versante opposto del Valdarno, mentre la casa colonica occupa una posizione appartata lungo la strada che porta a Poggio alla Croce; il terreno circostante i due nuclei è piuttosto impervio e accidentato, con un piccolo impluvio regimentato, oliveti con impianti di tipo tradizionale che versano in avanzato stato di abbandono e altra vegetazione, mentre intorno alla fattoria e all'interno del muro di recinzione (purtroppo crollato in un tratto) sono presenti cipressi e addirittura palme; l'intero complesso, caratterizzato da uno stato di abbandono e degrado, è collocato in un contesto dalla forte connotazione agricola in cui si riconoscono sia la villa fattoria con il suo parco pertinenziale che elementi del territorio agricolo tradizionale di particolare pregio come acquidocci in pietra e muretti a secco e specie arboree tipiche quali salici e altre piante camporili;

il Regolamento Urbanistico classifica il complesso tra gli insediamenti per strutture turistico ricettive, con previsione di una struttura per 130 posti letto attraverso il riutilizzo della volumetria esistente;

per il Piano Strutturale in questo contesto può essere realizzata una struttura ricettiva con capienza fino a 100 posti letto attraverso il recupero delle costruzioni esistenti e la realizzazione di nuove costruzioni interrato con una Superficie edificabile massima di 500 mq. per attività complementari alla ricettività;

la proposta per il Piano Operativo ne prevede dunque il recupero a destinazione turistico ricettiva, comprendendo oltre al nucleo principale della villa/fattoria anche la casa colonica, nel rispetto delle caratteristiche costitutive e costruttive, delle tipologie e dei materiali caratterizzanti, con la possibilità di integrare spazi ed attrezzature non presenti nell'insediamento esistente e non ospitabili nelle strutture e nelle sistemazioni attuali attraverso una struttura seminterrata/interrata per attività complementari (spa, centro benessere) e aree attrezzate per attività di tempo libero di modesta estensione, limitando in ogni caso l'impermeabilizzazione del suolo ed evitando significativi rimodellamenti del terreno; l'idea è di concentrare le nuove strutture e attrezzature nell'area racchiusa dal muro di cinta e ora in stato di degrado e nel pianoro lungo la strada, tra la fattoria e il podere, recuperando il parco storico e mantenendo e valorizzando il più possibile gli oliveti terrazzati e le sistemazioni tradizionali;



- *integrazione delle strutture ricettive del Centro Internazionale di Loppiano*

il Centro Internazionale di Loppiano, che si occupa di formazione, attività didattiche, sociali e culturali, oltre che religiose, è organizzato su un ambito molto esteso ed è composto da strutture specialistiche di epoca piuttosto recente e da complessi di origine rurale di matrice prevalentemente antica recuperati e integrati da ulteriori fabbricati; i due poli principali sono posti intorno al Santuario Maria Theotokos e al Salone San Benedetto, a nord, e nella zona del centro universitario Sophia, in località Loppiano;

in conformità alla strumentazione urbanistica vigente per l'intero ambito è stato definito un Piano Particolareggiato (PP3 - 2013) che riunisce l'insieme di interventi che riguardano le varie aree e funzioni, al fine di migliorare e sviluppare le attività svolte, anche per quanto riguarda la residenza assistita e l'accoglienza; a tali interventi si accompagnano opere di compensazione degli oneri riferite principalmente ai percorsi nella parte nord e interventi di reintegrazione del sistema del verde; gli interventi previsti dal piano attuativo comprendono anche la sostituzione di alcuni volumi risalenti agli anni '60-'70 e la realizzazione di nuovi edifici;

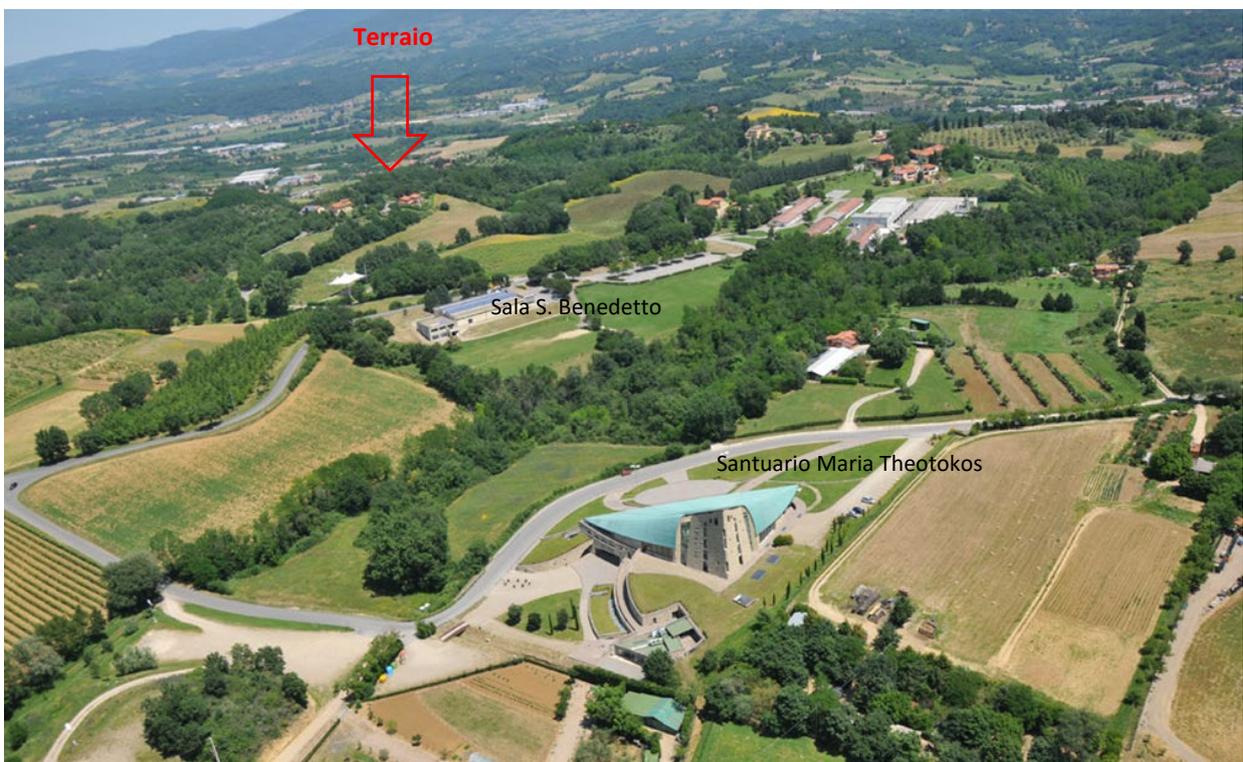
come spesso accade, in fase di attuazione del Piano Particolareggiato sono emerse esigenze in parte differenti in base alle quali ristudiare alcune delle localizzazioni individuate per gli interventi, per cui durante la formazione del

nuovo Piano Strutturale si è ritenuto opportuno sottoporre alla Conferenza di Copianificazione l'ipotesi di revisione del progetto, proponendo anche di incrementare le quantità previste per la ricettività legata al Centro con nuove potenzialità edificatorie da collocare in corrispondenza del nucleo di Case Scintilla (660 mq. di Superficie edificabile da riconversione di annessi agricoli e 1.600 mq. di nuova edificazione), all'esterno dell'ambito del Piano Particolareggiato;

ulteriori valutazioni da parte dei proponenti hanno portato nella redazione del Piano Operativo a riconsiderare le ipotesi sopra descritte, ridimensionando significativamente i nuovi programmi e delineando oggi uno scenario molto più semplice: in sostanza si intende portare a termine l'attuazione del Piano Particolareggiato così come approvato, fatti salvi eventuali modesti aggiustamenti gestibili come variante allo strumento attuativo – come nel caso di piccole modifiche ai perimetri delle unità di intervento -; l'unico intervento realmente differente è la nuova edificazione a destinazione ricettiva da collocare non più a Case Scintilla ma in località Terraio (sempre all'interno del perimetro del P.P.), dove già è prevista la realizzazione di nuovi spazi costruiti per 400 mq. di Superficie edificabile; l'area proposta ora alla copianificazione è quindi solo quella di Terraio;

si tratta di un complesso localizzato su un piccolo promontorio circondato dal bosco verso nord e inserito in un ambiente agrario che, seppur ben mantenuto, ha perso i segni caratteristici del paesaggio agrario di pregio; l'edificio principale conserva caratteristiche proprie dell'edilizia rurale tradizionale con l'aggiunta però di volumi recenti nella parte retrostante, verso nord, mentre a sud est è presente un edificio piuttosto recente, privo di valore storico-documentale;

l'idea è di privilegiare un impianto aggregato intorno all'edificio più antico, che occupa la posizione più elevata, disponendo i nuovi volumi nell'area recintata a nord est (racchiusa dal bosco e oggi caratterizzata da alberature sparse di varia specie ma non di particolare interesse o valore) e nel pendio a sud che digrada rapidamente verso l'impiuvio alberato sottostante, accanto all'area per l'ospitalità open-air.



La Conferenza di Copianificazione si è espressa positivamente su tutte le proposte, ritenendo tutti gli interventi conformi ma, in alcuni casi, con specifiche prescrizioni e più in particolare: nel caso della nuova area produttiva in località La Massa è stato richiesto di ridimensionare la previsione da 7.000 a 5.000 mq. di Superficie edificabile e di studiare una soluzione progettuale - attraverso un intervento unitario e non frazionabile - che garantisca un corretto inserimento

paesaggistico e il minore impatto; per il Centro di riabilitazione e benessere all'Entrata la prescrizione è di ridurre la Superficie edificabile da 7.500 a 6.000 mq., limitando il più possibile i volumi fuori terra e le altezze dei nuovi edifici; per le nuove strutture ricettive a Terraio è stato rilevato che la tipologia edilizia dovrà evitare il ricorso a soluzioni progettuali assimilabili a lottizzazioni residenziali in territorio aperto, rifacendosi per materiali forme e soluzioni tipologiche a quelli che sono gli edifici originari; per l'area a destinazione ricreativa e per attrezzature a Matassino, infine, è stato richiesto di armonizzare la previsione nelle fasi di formazione del PO col progetto del lotto 4 in fase di redazione.

Proprio in relazione agli interventi nell'area di Loppiano è così emersa la necessità di variare puntualmente il Piano Strutturale, in modo da allineare tra PS e PO la diversa collocazione per la previsione di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva. Ciò ha dato anche modo di recepire il nuovo Regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi, in particolare sostituendo la Superficie Utile Lorda (SUL) con la Superficie edificabile (o edificata) (SE), e di precisare alcuni punti per quanto riguarda il dimensionamento, come meglio esplicitato più avanti. Si è dunque proceduto ad integrare l'Avvio del procedimento in tal senso, senza alcuna necessità di adeguamento o aggiornamento del quadro generale degli obiettivi assunti per il PO.

Come per il nuovo Piano Strutturale, successivamente alla controdeduzione alle osservazioni anche per il Piano Operativo dovrà essere completato l'iter procedurale di cui al capo VII, art. 21, della Disciplina del PIT/PPR che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.lgs. 42/2004 ed in particolare dall'art. 145 in materia di conformazione e adeguamento degli strumenti di pianificazione ai piani paesaggistici, introduce nell'iter procedurale "standard" degli strumenti di pianificazione la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno strumento di pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004.

SIT del Comune di Figline e Incisa Valdarno
MAPPA DEI CONTRIBUTI AL PIANO OPERATIVO

vista iniziale natura ambiente cultura tempo libero mobilità viabilità divertirsi abitare lavorare

Satellite Ricerca

Contributi: natura ambiente cultura tempo libero mobilità viabilità divertirsi abitare lavorare

CONTRIBUTI AL PIANO OPERATIVO

Partecipa anche tu alla redazione del Piano Operativo: invia contributi, commenti e consigli indirizzati all'Amministrazione comunale seguendo pochi semplici passi.

- Individua sulla mappa il punto di interesse e successivamente clicca qui sotto su **Aggiungi un Contributo**

[Aggiungi un Contributo](#)

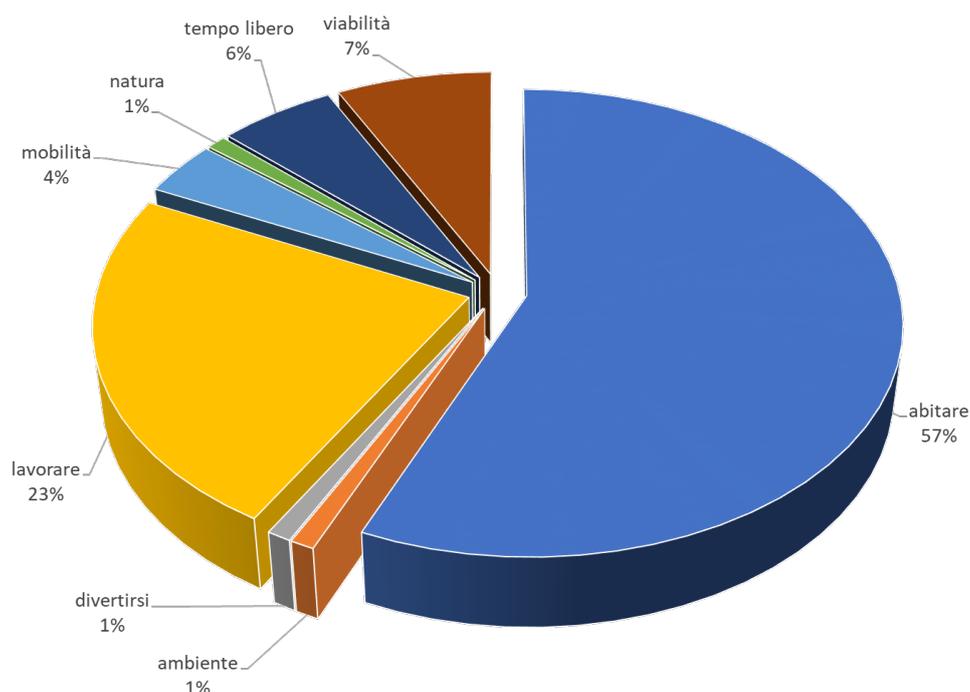
Richieste e contributi

Durante il percorso di formazione del Piano Operativo sono stati presentati numerosi contributi e richieste da parte dei cittadini e tecnici operanti sul territorio, a partire dalla pubblicazione dell'Avviso per la raccolta di manifestazioni di

interesse finalizzate alla stesura del nuovo piano, avvenuta a inizio novembre 2018; la fase di presentazione delle proposte avrebbe in realtà dovuto concludersi entro un mese ma di fatto le istanze hanno continuato ad arrivare fino a pochi giorni fa.

Oltre un centinaio sono state complessivamente le istanze pervenute, in parte trasmesse in forma cartacea o per posta elettronica/Posta Elettronica Certificata al Comune (più di settanta), in parte inviate attraverso la mappa interattiva dedicata alla partecipazione predisposta all'interno del portale web dedicato al Piano Operativo: si tratta di una *Googlemap* appositamente predisposta per l'inserimento di proposte/ricieste/segnalazioni dove le persone possono individuare la zona di interesse (in positivo o in negativo) e - "cliccandoci" sopra in modo da registrare automaticamente la posizione - inviare un commento in forma anonima, che è reso poi consultabile da tutti, una volta superato un semplice e indispensabile vaglio effettuato per evitare interventi non pertinenti o fuori luogo. Nella stessa mappa sono state riportate, quando riferite ad un ambito riconoscibile del territorio cioè "cartografabili", anche le altre istanze, sintetizzandone i contenuti, in modo da avere un quadro d'insieme dei contributi forniti.

Le istanze e le segnalazioni, pur essendo generalmente riferite a situazioni ed esigenze specifiche, mettono comunque in luce anche elementi concreti di interesse più generale. Come evidente dal grafico successivo in una lettura aggregata i contributi interessano più frequentemente temi legati all'abitare o all'ambito lavorativo, in misura minore le questioni legate alla viabilità o più in generale alla mobilità e marginalmente altri aspetti (l'ambiente, la natura, le attività del tempo libero).



Sul tema dell'abitare le istanze riguardano soprattutto l'individuazione di ulteriori lotti all'interno del tessuto edificato e nuove aree residenziali, la previsione di nuove sedi per alcune associazioni e per attività integrative alla residenza, la realizzazione di aree a verde attrezzato, la riconversione di aree urbane inutilizzate, il completamento dei progetti incompiuti, la riclassificazione di edifici esistenti, gli ampliamenti funzionali per le abitazioni anche recenti, la possibilità di cambio d'uso a residenza al piano terra nei centri e in generale nel territorio rurale e l'abbassamento della soglia minima per il frazionamento.

Sul tema del lavoro si richiede principalmente la possibilità di sviluppo di attività esistenti, il riconoscimento di attività esistenti e di commistione delle funzioni, l'introduzione di nuove tipologie di attività e di attività complementari e

integrative all'attività agricola, l'insediamento di nuove attività, compresi nuovi impianti di distribuzione carburanti, e l'attuabilità degli interventi attraverso progetti autonomi.

Per quanto riguarda la mobilità i contributi chiedono in primo luogo migliore qualità e sicurezza, con il completamento e la manutenzione delle strade urbane, la realizzazione di marciapiedi, la continuità della rete ciclabile e l'adozione di misure quali le barriere antirumore lungo l'autostrada.

Sugli altri temi le segnalazioni più ricorrenti attengono alla messa in sicurezza dal rischio, alla possibilità di riuso di spazi abbandonati ed all'individuazione di nuove aree per attività sportive legate al territorio aperto.

Come sempre avviene, spesso i contributi fanno poi riferimento ai Regolamenti Urbanistici vigenti – dell'ex Comune di Figline o dell'ex Comune di Incisa -, di volta in volta proponendone la conferma oppure la modifica delle previsioni. In alcuni casi le richieste attengono ad aspetti puntuali e di dettaglio oppure hanno natura tale da non potere essere affrontate dallo strumento urbanistico, ma sono comunque prese in esame dall'Amministrazione che potrà se opportuno provvedere con misure di altro tipo.

Le tematiche emerse sono state affrontate e discusse con l'Amministrazione, inquadrandole nella più ampia strategia di impostazione ed elaborazione del Piano Operativo - esplicitata nelle successive pagine -.

Avendo anche a mente questi contributi il Piano Operativo è stato indirizzato alla riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate, recuperando gli edifici di pregio architettonico e di valore storico documentale e riconvertendo i complessi non adeguati, alla revisione di progetti non attuati e al completamento dei progetti interrotti, al completamento del tessuto urbano e al potenziamento delle dotazioni pubbliche, con il miglioramento della viabilità, in particolare per la componente pedonale, e il potenziamento dei parcheggi, all'integrazione delle attrezzature pubbliche e collettive, a consolidare le attività presenti, a supportare il presidio e le attività agricole, anche minori, nel territorio rurale, e all'introduzione di maggiore flessibilità nelle discipline soprattutto nella gestione degli insediamenti esistenti e nelle modalità di attuazione.

Comune di Figline e Incisa Valdarno

Sistema Informativo Territoriale

- Home
- Piano Operativo
- Mappa Contributi al PO
- Piano Strutturale
- Segnalazioni dei Cittadini
- Mappa Segnalazioni
- Cartografia di Base
- Catasto
- Carta Tecnica Regionale
- Carta Tecnica Comunale

Home / Piano Operativo

Piano Operativo

Il Piano Operativo Comunale è lo strumento urbanistico che attua gli indirizzi del Piano Strutturale: stabilisce nel dettaglio dove, come e quanto si può intervenire nella trasformazione, valorizzazione e tutela del territorio comunale, sia nelle aree urbane che nelle aree agricole. Il Piano ha valenza quinquennale per quanto riguarda le previsioni di trasformazione, ha valenza a tempo indeterminato in merito alla gestione del patrimonio edilizio esistente.

Il nuovo strumento urbanistico, una volta approvato, sostituirà i Regolamenti Urbanistici degli estinti Comuni di Figline Valdarno e Incisa Val d'Arno.

Avvio del Procedimento

Con [Dellibera G.C. n. 236 del 27/12/2018](#), esecutiva ai sensi di legge, è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo secondo quanto previsto dalla [L.R. 65/2014](#) e dalla [L.R. 10/2010](#).

Il *Documento di Avvio del Procedimento* ed il *Documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* sono stati trasmessi rispettivamente agli enti ed organismi pubblici individuati ed ai soggetti pubblici competenti in materia ambientale e agli Enti territoriali interessati che nei successivi sessanta giorni potranno fornire pareri, contributi ed apporti utili alla formazione del Piano.

Allegati parte integrante della Delibera sono:

- [Documento di Avvio del procedimento](#) (3,5 MB)
- [Documento preliminare di VAS](#) (3,6 MB)

Copia cartacea della documentazione è disponibile presso il Servizio Pianificazione Urbanistica e Ambiente nei giorni e negli orari di apertura al pubblico.

Partecipazione

Partecipa alla redazione del Piano Operativo: invia all'Amministrazione le tue segnalazioni e proposte.

[Mappa dei Contributi](#)

Puoi inviare i tuoi contributi anche [per email](#) oppure in forma cartacea, indirizzandoli a Comune di Figline e Incisa Valdarno, Piazza del Municipio, 5 - 50063 Figline e Incisa Valdarno (FI).

Garante dell'informazione e della partecipazione

Ilaria Occhini
Puoi contattare il Garante della Comunicazione [per e-mail](#) oppure per posta tradizionale alla sede dell'Ufficio: Piazza IV Novembre, 3 - 50063 Figline e Incisa Valdarno (FI).

Responsabile del Procedimento

Angela Rosati

Le pagine web dedicate al nuovo piano nel portale del Sistema Informativo Territoriale, collegato al sito istituzionale del Comune, permettono di seguire il percorso di formazione del PO e il suo stato di avanzamento, scaricare i documenti via via prodotti e fornire propri contributi, attraverso la mappa interattiva sopra citata, in analogia a quanto avvenuto per il nuovo Piano Strutturale.



La schedatura del patrimonio edilizio esistente

Oltre alla parte di consultazione pubblica, il portale web del Sistema Informativo Territoriale comprende una parte con accesso riservato agli utenti autorizzati dall'Amministrazione – denominata *Virtual office* – nella quale sono contenute informazioni aggiornate di dettaglio e dati sensibili quali ad esempio tutti quelli relativi alle consistenze di fabbricati e terreni ed alle proprietà forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A partire da questi dati il gruppo di lavoro ha organizzato la schedatura del patrimonio edilizio esistente, che ha permesso la raccolta di numerose e ulteriori informazioni specifiche reperibili solo attraverso il rilievo sul campo e che sono confluite nello stesso archivio del Sistema Informativo Territoriale, in modo da implementare ed integrare le conoscenze già presenti e rendere immediatamente disponibili all'Amministrazione le nuove conoscenze; la schedatura del patrimonio edilizio esistente costituisce infatti non soltanto una base conoscitiva essenziale per la redazione del piano ma anche un prezioso archivio di riferimento per le attività di gestione urbanistica ed edilizia, tanto più utile se facilmente consultabile e confrontabile con gli altri archivi. Il sistema gestisce così l'archiviazione di tutti i dati relativi agli edifici ed alle loro pertinenze, comprese le informazioni raccolte nelle attività di schedatura.

Le modalità di rilievo del patrimonio edilizio esistente sono state strutturate secondo un modello congruente con quello di INTESA GIS (Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per l'implementazione dei Sistemi Informativi Territoriali); secondo tale modello le informazioni vengono organizzate su tre livelli: quello dell'Unità Volumetrica - cioè l'elemento costruito distinto in altezza rispetto ad eventuali elementi costruiti adiacenti -, alla quale sono riferite essenzialmente informazioni di tipo geometrico (superficie, altezza, numero di piani, codice CTR), quello dell'edificio (comprendente una o più unità volumetriche ed articolato in due tipi: gli edifici principali e gli edificati minori – manufatti secondari, baracche, tettoie ecc. –), che costituisce riferimento principale per gli altri dati - usi, stato di conservazione, valore... - e infine quello della scheda, che aggrega uno o più edifici appartenenti alla medesima pertinenza.

Il rilievo si compone di una prima parte di attività sul campo attraverso sopralluoghi "a tappeto" sull'intero territorio comunale per la raccolta delle informazioni e della documentazione fotografica di tutti gli edifici, utilizzando per questo dei dispositivi *mobile* (tablet) dotati di un apposito applicativo. Nella seconda parte si passa al caricamento dei dati nel portale in modo da rendere immediatamente consultabile via web da più utenti il materiale, produrre i report cioè la documentazione riassuntiva del rilievo, nonché estrarre i dati per elaborazione di analisi e statistiche. Il sistema permette inoltre più sessioni di rilievo e il progressivo aggiornamento dei dati, anche senza l'impiego di tablet e con la possibilità di integrazione di scansioni di documentazione storica.

Il software di gestione *webgis* e l'applicativo con la strumentazione *mobile* sono stati realizzati da Idp progetti gis s.r.l., che supporta il gruppo di lavoro per quanto riguarda la realizzazione del Sistema Informativo del piano.

Per disporre di un quadro conoscitivo affidabile dello stato del territorio e per lo svolgimento della campagna di rilievi sul campo è stata comunque necessaria una fase preparatoria di aggiornamento dell'edificato attraverso il confronto con i dati delle ortofoto più recenti e delle mappe catastali aggiornate; alle Unità Volumetriche riscontrabili anche nelle mappe catastali sono stati attribuiti gli estremi di riferimento di foglio e particella, in modo da poter disporre di un'utile chiave di raccordo ad altre banche dati.

Ad oggi il database cartografico comprende oltre 16.300 Unità Volumetriche, identificate catastalmente dove appartenenti a fabbricati presenti nelle mappe catastali, corrispondenti a circa 9.000 edifici principali o minori. Nel sistema sono ad oggi caricate complessivamente circa 2.100 schede, alle quali sono collegate oltre 21.000 fotografie. Il rilievo ha riguardato la quasi totalità del territorio rurale e buona parte dei contesti urbani, in particolare nell'area ricadente nell'ex Comune di Incisa, per la quale non è effettivamente disponibile una precedente schedatura, analoga alla schedatura dei "siti e manufatti di particolare rilevanza ambientale e storico-culturale" ai sensi della L.R. 59/1980 dell'ex Comune di Figline; la documentazione di quest'ultima, risalente al 1999, è stata molto preziosa anche per confrontare la situazione attuale con quella di allora anche per valutare gli esiti degli interventi effettuati durante questo periodo di tempo. Purtroppo non è stato possibile rilevare direttamente tutti gli edifici, anche a causa delle difficoltà di accesso che si sono riscontrate molto frequentemente soprattutto nel territorio rurale (fondi chiusi, viabilità non percorribile); in molti casi però il rilievo non è stato effettuato in quanto non è stato autorizzato dai proprietari, nonostante lo svolgimento di tale attività da parte del Comune sia del tutto legittimo, anche perché richiesta dalla normativa vigente nella formazione dello strumento urbanistico.

Le schede, oltre alla documentazione fotografica, riportano dati rilevati relativi alle destinazioni d'uso, alla tipologia, allo stato di conservazione, alla presenza di eventuali superfetazioni ed incongruenze ed alle caratteristiche degli spazi aperti di pertinenza (nel caso di complessi di particolare valore storico-architettonico), al periodo di costruzione ed una valutazione sintetica preliminare degli edifici e delle pertinenze utile alla loro classificazione e dunque all'attribuzione di appropriate discipline di intervento.

La schedatura ha confermato la presenza di un importante patrimonio edilizio di antica formazione; oltre alle emergenze storico-architettoniche note si riscontra la presenza di molti edifici, complessi e nuclei di interesse storico-documentale, ambientale e paesistico, generalmente conservati dal punto di vista dell'impianto e della tipologia, ma non sempre inalterati anche nei materiali, nei dettagli e/o nelle soluzioni costruttive, così come nelle sistemazioni esterne (ad esempio in conseguenza dell'introduzione di nuovi spazi ed attrezzature: piscine, parcheggi...). Spesso le modalità di recupero hanno privilegiato soluzioni tipiche "standard" della campagna toscana piuttosto che valorizzare le specifiche caratteristiche locali.

Comunque significativa nel territorio rurale è la presenza di complessi antichi dismessi – anche in aree facilmente accessibili, inaspettatamente -, in molti casi costituiti da edifici di notevole valore ed interesse, dove il lungo stato di abbandono e di incuria ne mette purtroppo seriamente a repentaglio la conservazione.



Il progetto del Piano Operativo

Come descritto in riferimento all'Avvio del procedimento, gli obiettivi generali che l'Amministrazione Comunale si è data per la formazione del Piano Operativo sono concepiti avendo a mente una visione integrata del governo del territorio – in questo caso per la prima volta progettato come un unico territorio - orientata verso il consolidamento e la riqualificazione del sistema insediativo e verso un nuovo ciclo di sviluppo che crei opportunità di lavoro e di impresa senza caricare ulteriormente il sistema ambientale ed anzi consenta il riequilibrio e la valorizzazione delle aree di fondovalle oltre alla tutela e alla messa in valore delle aree collinari ed altocollinari, creando opportunità dal policentrismo e dall'articolazione delle diverse componenti.

Avendo come orizzonte il perseguimento di questi obiettivi, il Piano Operativo è stato elaborato sviluppando due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati non molto recenti, per i quali appare opportuno intervenire soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica e più in generale le prestazioni per l'abitare e per le attività. Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale e non, evitando però che ciò si traduca in una ulteriore indiscriminata saturazione delle aree. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita. Le destinazioni d'uso sono regolamentate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, individuate a partire dall'articolazione in ambiti e sub-ambiti di paesaggio operata dal Piano Strutturale e tenendo conto delle aree fragili del territorio aperto individuate dal PTC di Firenze e delle connessioni ecologiche trasversali lungo i principali elementi del reticolo idrografico, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di ulteriori elementi di particolare pregio e/o di fattori di particolare criticità e/o fragilità; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in particolare le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali. Questi aspetti assumono indubbiamente un rilievo primario anche nel contesto di Figline e Incisa Valdarno dove comunque l'attività agricola contribuisce in modo non irrilevante all'economia ed è cruciale per la gestione e il presidio del territorio.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni specifiche per i complessi di matrice antica e per gli insediamenti accentrati.

Previsioni e dimensionamento

La legge regionale 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione impostano la formulazione del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, mentre all'esterno il quadro previsionale riguarda gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione e quelli di nuova edificazione indicati al comma 2 dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (non subordinati alla Conferenza); in entrambi i casi le quantità sono articolate oltre che secondo le categorie funzionali anche per tipologia di intervento cioè distinguendo la nuova edificazione dal riuso.

Nel caso di Figline e Incisa Valdarno il quadro previsionale quinquennale del Piano Operativo, in coerenza con il quadro previsionale del Piano Strutturale, comprende Piani Attuativi e Interventi Convenzionati con interventi di nuova edificazione o di riuso sia all'interno del territorio urbanizzato che all'esterno, tra i quali una quota significativa è costituita da progetti in corso di attuazione e da completare.

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione		senza Copianificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	23.720		2.000	6.535		1.050	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	36.399		0	5.000	17.000	450	1.600
commerciale al dettaglio	550		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	1.900	4.838	3.050
direzionale e di servizio	5.483		0	3.000	10.063	0	1.500
totali	66.152		2.000	14.535	28.963	6.338	6.150

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
	Nuova edificazione		Riuso	con Copianificazione			senza Copianificazione
	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	totale (NE+R) SE mq.	SE mq.
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	25.720	6.535	32.255		1.050	1.050	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	36.399	5.000	41.399	17.000	450	17.450	1.600
commerciale al dettaglio	550	0	550	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	1.900	4.838	6.738	3.050
direzionale e di servizio	5.483	3.000	8.483	10.063	0	10.063	1.500
totali	68.152	14.535	82.687	28.963	6.338	35.301	6.150

Il primo Piano Operativo mette ovviamente in gioco per il prossimo quinquennio soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale per il territorio urbanizzato: tenendo conto delle modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni e a seguito della Conferenza paesaggistica, per l'intero territorio comunale, considerando tutte le categorie funzionali, per la nuova edificazione la quota è pari quasi al 50%, per il riuso al 21,5% e complessivamente la quota ammonta al 40% del totale di PS. Va comunque osservato che le caratteristiche del territorio comunale e del sistema insediativo fanno sì che l'incidenza della rigenerazione urbana sia piuttosto bassa, in assenza di numerose consistenti aree di riconversione o degradate da recuperare, mentre per quanto riguarda la nuova edificazione come già ricordato la maggior parte delle quantità deriva da progetti vigenti in corso di esecuzione o da completare.

Il dimensionamento complessivo del PO per la destinazione residenziale (pari quasi al 53% del totale stabilito dal PS), che comprende anche esercizi di vicinato ad essa integrati, si traduce così in circa 370 nuovi alloggi (considerando una SE media di circa 90 mq. ad alloggio), pari al 3% del numero complessivo di unità immobiliari residenziali risultanti dai dati dell'Agenzia delle Entrate a fine aprile 2021 (11.748 U.I.). La popolazione residente nel Comune di Figline e Incisa Valdarno dal 2014 – data della fusione tra i due Comuni - si mantiene sostanzialmente stabile intorno a 23.500 abitanti, così come il numero di famiglie (poco più di 9.600), pur continuando il trend di decremento della media dei componenti (ora pari a 2,39); dunque è ragionevole dare spazio ad una ulteriore offerta, lasciando un margine "fisiologico" al mercato della casa.

Per quanto riguarda l'Edilizia Residenziale Sociale il Comune di Figline e Incisa Valdarno peraltro non rientra tra i Comuni ad alta tensione abitativa. Attualmente il patrimonio comunale comprende 202 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica gestiti, dopo l'assegnazione, da Casa Spa, e 17 mini-appartamenti gestiti direttamente dal Comune con proprio regolamento; su questo tema si evidenziano soprattutto esigenze che esulano dal campo urbanistico in quanto relative alla manutenzione e all'adeguamento degli immobili per carenza di fondi. Il primo PO non prevede quindi interventi

specifici per l'Edilizia Residenziale Sociale in aggiunta a quello già previsto e in corso di realizzazione a Palazzolo, denominato NRp5 (per 600 mq. di SE) ma ulteriori dotazioni di alloggi potranno essere reperite attraverso forme di convenzionamento di quote di alloggi nel caso degli interventi di dimensione più rilevante.

Nel territorio urbanizzato il dimensionamento per la residenza è pari al 56,2% del totale stabilito dal PS.

Per la categoria funzionale industriale-artigianale (che include anche un'eventuale quota per commerciale all'ingrosso e depositi) nel territorio urbanizzato il dimensionamento del PO si attesta sul 44% del totale stabilito dal PS, per le attività direzionali e di servizio sul 35,7% e per le attività commerciali al dettaglio (non considerando eventuali esercizi di vicinato inclusi nel dimensionamento residenziale) sul 3,6%. Non sono invece attribuite specifiche potenzialità - per gli interventi inclusi nel quadro previsionale strategico, che non comprendono le trasformazioni della gestione ordinaria del patrimonio edilizio esistente, cioè i cambi di destinazione d'uso e gli interventi edilizi fino alla demolizione e ricostruzione e all'ampliamento consentiti dalle discipline di intervento - alle attività turistico-ricettive.

Esternamente al territorio urbanizzato il Piano Operativo prevede quantità riferite agli interventi valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione oppure a interventi di ampliamento di attività esistenti, riguardanti principalmente strutture ricettive; a tali quantità sono aggiunte, anche in questo caso, le potenzialità derivanti dai progetti in corso di attuazione o da completare, tra i quali quello più rilevante è il Piano Attuativo di Loppiano (PP3). Nell'UTOE 3 il dimensionamento della categoria funzionale del turistico-ricettivo per gli interventi di nuova edificazione nel territorio rurale usufruisce della possibilità di spostamento di Superficie edificabile tra UTOE stabilito dal Piano Strutturale entro la soglia massima del 20% delle quantità previste nell'UTOE ricevente: attingendo dall'UTOE 5 sono così trasferiti 200 mq. di SE, pari al 7% della quantità prevista dal PS per l'UTOE 3 (2.850 mq. di SE). Inoltre nell'U.T.O.E. 1 il dimensionamento della categoria funzionale residenziale per gli interventi di nuova edificazione con premialità connesse a interventi di riuso nel territorio urbanizzato usufruisce della ulteriore possibilità di spostamento di Superficie edificabile tra U.T.O.E. stabilito dal Piano Strutturale nel caso di delocalizzazione di quantità derivanti da piani attuativi vigenti con formazione di comparti discontinui: tale dimensionamento è quindi pari alla quantità prevista dal PS (1.000 mq. di SE) incrementata di 1.000 mq. di SE trasferiti dall'U.T.O.E. 2.

Le quote più significative previste dal Piano Operativo sono quelle attribuite alla destinazione industriale-artigianale, finalizzate a fornire soluzioni alternative per dare supporto al settore produttivo in un territorio che proprio nelle parti morfologicamente più adatte ad insediamenti di quel tipo - cioè nel fondovalle - trova fortissime limitazioni a causa dell'elevato rischio idraulico. A queste gravi criticità dovranno contribuire a dare risposta le tante opere di messa in sicurezza in fase di esecuzione o di progettazione da parte della Regione, che interessano fra l'altro vaste aree del territorio comunale, così sostanzialmente sottratte agli stessi usi agricoli produttivi; nel PO trovano dunque specifica individuazione le casse di espansione già definite (Pizziconi), le aree destinate a casse di espansione (Prulli, Restone) e a sistemazioni del reticolo idraulico di pertinenza oggetto di esproprio nonché le aree soggette a salvaguardia per la futura eventuale localizzazione di opere finalizzate alla riduzione del rischio idraulico.

Considerando complessivamente le quantità del quadro previsionale nel territorio rurale, tenendo conto che il Piano Strutturale non distingue gli interventi di ampliamento delle attività esistenti dalle previsioni di nuova edificazione oggetto di copianificazione, il Piano Operativo stanziava circa il 75% delle potenzialità stabilite dal PS. Il non inserimento del 100% del dimensionamento è dovuto in parte alla mancata conferma o al ridimensionamento di previsioni decadute dopo l'approvazione del PS in parte alla riduzione delle quantità operata dalla Conferenza di Copianificazione e dalla Conferenza paesaggistica su alcuni progetti.

Nelle tabelle seguenti viene riportato il confronto tra il dimensionamento del PS e quello del PO per singole UTOE e complessivamente per l'intero territorio comunale.

PREVISIONI PER UTOE 1 Burchio-Palazzolo / Piano Strutturale							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	1.600	500	2.100		0	0	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	12.000	1.000	13.000	0	0	0	0
COMMERCIALE al dettaglio	0	4.000	4.000	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	900	1.200	2.100	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	1.000	1.500	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	15.000	7.700	22.700	0	0	0	0

PREVISIONI PER UTOE 1 Burchio-Palazzolo / Piano Operativo							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	1.600*	0	1.600		0	0	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	12.000	0	12.000	0	0	0	0
COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	0	500	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	14.100	0	14.100	0	0	0	0

* 1.000 mq. di SE, attribuiti a questa UTOE attraverso la delocalizzazione di quantità con comparti discontinui, sono computati nella categoria Riuso nella UTOE 2 (spostamento di potenzialità del Piano ex Italcementi a Incisa)

PREVISIONI PER UTOE 2 Incisa / Piano Strutturale							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	8.119	8.550	16.669		1.480	1.480	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	4.000	2.000	6.000	3.600	0	3.600	0
COMMERCIALE al dettaglio	1.000	1.059	2.059	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	600	1.500	2.100	1.600	0	1.600	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.000	3.600	5.600	11.563	0	11.563	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	15.719	16.709	32.428	16.763	1.480	18.243	0

PREVISIONI PER UTOE 2 Incisa / Piano Operativo							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	6.753	2.000*	8.753		0	0	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	3.600	0	3.600	0
COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	1.600	0	1.600	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	815	0	815	10.063	0	10.063	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	7.568	2.000	9.568	15.263	0	15.263	0

* 1.000 mq. di SE sono trasferiti nella UTOE 1 nella categoria Nuova edificazione (spostamento di potenzialità del Piano ex Italcementi a Incisa)

PREVISIONI PER UTOE 3 Figline / Piano Strutturale							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE	
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	22.147	10.865	33.012		2.285	2.285	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	6.800	6.400	13.200	19.000	0	19.000	0
COMMERCIALE al dettaglio	3.000	6.000	9.000	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	4.200	6.000	10.200	2.850	2.730	5.580	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	4.000	11.000	15.000	2.300	0	2.300	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	40.147	40.265	80.412	24.150	5.015	29.165	0

PREVISIONI PER UTOE 3 Figline / Piano Operativo							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE	
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	14.012	4.085	18.097		190	190	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	8.399	5.000	13.399	15.000	0	15.000	0
COMMERCIALE al dettaglio	550	0	550	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	2.850*	138	2.988	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	4.000	3.000	7.000	1.500	0	1.500	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	26.961	12.085	39.046	19.350	328	19.678	0

* 200 mq. di SE, attribuiti a questa UTOE attraverso lo spostamento previsto dalle norme di PS, sono computati nella UTOE 5

PREVISIONI PER UTOE 4 Restone e Porcellino / Piano Strutturale							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE	
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	300	2.200	2.500		260	260	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	59.508	2.000	61.508	0	0	0	0
COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	500	700	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	60.008	4.700	64.708	0	260	260	0

PREVISIONI PER UTOE 4 Restone e Porcellino / Piano Operativo							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE	
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	160	1.450	1.610		260	260	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	16.000	0	16.000	0	0	0	0
COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	0	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	16.160	1.450	17.610	0	260	260	0

PREVISIONI PER UTOE 5 Centri abitati minori dell'alta collina / Piano Strutturale							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE	
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	2.495	400	2.895		1.700	1.700	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	500	500	0	450	450	0
COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	600	1.500	2.100	500	4.700	5.200	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	468	500	968	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	3.563	2.900	6.463	500	6.850	7.350	0

PREVISIONI PER UTOE 5 Centri abitati minori dell'alta collina / Piano Operativo							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE	
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	2.195	0	2.195		600	600	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	0	450	450	0
COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	500*	4.700	5.200	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	168	0	168	0	0	0	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							
totali	2.363	0	2.363	500	5.750	6.250	0

* 200 mq. di SE sono trasferiti nella UTOE 3 attraverso lo spostamento previsto dalle norme di PS

PREVISIONI PER INTERO TERRITORIO COMUNALE · Piano Strutturale							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE	
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	34.661	22.515	57.176		5.725	5.725	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	82.308	11.900	94.208	22.600	450	23.050	0
COMMERCIALE al dettaglio	4.000	11.059	15.059	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	6.300	10.200	16.500	4.950	7.430	12.380	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	7.168	16.600	23.768	13.863	0	13.863	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							0
totali	134.437	72.274	206.711	41.413	13.605	55.018	0

PREVISIONI PER INTERO TERRITORIO COMUNALE · Piano Operativo							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE	
				NE – Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R – Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE – Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	24.720	7.535	32.255		1.050	1.050	
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	36.399	5.000	41.399	18.600	450	19.050	0
COMMERCIALE al dettaglio	550	0	550	0	0	0	0
TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	4.950	4.838	9.788	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	5.483	3.000	8.483	11.563	0	11.563	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi							0
totali	67.152	15.535	82.687	35.113	6.338	41.451	0

	standard esistenti e di progetto									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1 Burchio e Palazzolo (1.033 + 76 abitanti)	0	0,00	9.410	8,49	7.895	7,12	51.560	46,49	68.865	62,10
UTOE 2 Incisa (5.145 + 228 abitanti)	16.740	3,12	44.247	8,24	36.200	6,74	145.395	27,06	242.582	45,15
UTOE 3 Figline (14.755 + 538 abitanti)	75.070	4,91	103.490	6,77	112.038	7,33	375.630	24,57	666.228	43,57
UTOE 4 Restone e Porcellino (1.707 + 55 abitanti)	0	0,00	5.440	3,09	19.147	10,87	14.240	8,08	38.827	22,04
UTOE 5 Alta collina (780 + 82 abitanti)	2.110	2,45	11.450	13,28	1.160	1,35	6.620	7,68	21.340	24,76
territorio comunale	93.920	3,86	174.037	7,14	176.440	7,24	593.445	24,36		
parametri Piano Operativo per 24.400 abitanti	1.037.842									
(totale approssimato della somma: 23.420 abitanti al 31/12/2016 + 979 nuovi abitanti teorici da dimensionamento residenziale considerando 34 mq. SE/abitante)	42,60									

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Strutturale stabilisce per gli insediamenti residenziali parametri superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968 pari complessivamente a 45 mq. ad abitante e differenziati per le diverse UTOE - 60 mq./ab. per l'UTOE 1 (Burchio e Palazzolo), 45 mq./ab. per le UTOE 2-3-5 (Incisa, Figline, Alta collina), 35 mq./ab. per l'UTOE 4 (Restone e Porcellino); per gli insediamenti artigianali e/o industriali e commerciali e direzionali conferma in sostanza i parametri minimi di legge, cioè il 10% della Superficie Territoriale nel primo caso e 80 mq. ogni 100 mq. di Superficie edificabile (o edificata) nel secondo.

Il quadro previsionale strategico del Piano Operativo, applicando il parametro di 34 mq. di Superficie edificabile (o edificata) ad abitante indicato dal PS, implica una popolazione insediabile complessiva di circa 24.400 unità (24.399 unità, considerando un incremento di 979 residenti rispetto ai 23.420 registrati al 31/12/2016).

Qualora tutte le previsioni fossero attuate e considerando l'incremento di abitanti teorico derivante dai nuovi insediamenti residenziali, le dotazioni sarebbero complessivamente pari a quasi 43 mq. per abitante, computando anche gli spazi e le attrezzature pubbliche localizzate nelle zone produttive, con un miglioramento della dotazione attuale (pari a circa 41 mq.) pur non raggiungendo ancora l'obiettivo di PS. Va però considerato che per gli spazi ed i servizi pubblici e/o di uso pubblico si deve tenere conto anche della popolazione "temporanea", non irrilevante numericamente.

Il dato negativo riguarda le dotazioni per l'istruzione per le quali rimane non garantito il pieno rispetto dei parametri standard, anche se in contesti come questo e con le attuali politiche scolastiche è difficile limitare l'ambito di riferimento al territorio comunale; tale carenza risulta in parte compensata dalle altre attrezzature (ricreative, sociali, culturali). Anche dal punto di vista della distribuzione territoriale è evidente che non è pensabile raggiungere una omogeneità di servizi su tutto il territorio, presupponendo ad esempio nel caso di Figline e di Incisa una maggiore dotazione di servizi in funzione del ruolo di riferimento per l'intero comune.

A livello di singola UTOE i parametri obiettivo del PS vengono pienamente raggiunti nell'UTOE 1 di Burchio e Palazzolo e nell'UTOE 2 di Incisa, mentre per l'UTOE 3 di Figline e l'UTOE 4 di Restone e Porcellino la dotazione per abitante migliora ma rimane al di sotto del valore stabilito; nell'UTOE 5 dell'alta collina la dotazione per abitante si riduce leggermente ma comunque resta ampiamente superiore al minimo di legge.

Analogamente nella definizione del quadro previsionale strategico per il prossimo quinquennio – e di conseguenza nella definizione dei progetti di trasformazione inseriti nel Piano Operativo - non è stato assunto un criterio uniforme rispetto alle varie parti del territorio comunale. Si è così evitata una distribuzione indiscriminata sul territorio o meglio su tutti i centri abitati di ulteriori potenzialità, tenendo conto delle consistenti quantità comunque ancora in procinto di essere attuate attraverso previsioni dei due Regolamenti Urbanistici tutt'ora efficaci già più volte ricordate e che interessano non soltanto i centri principali ma anche le frazioni e i centri minori collinari; il progetto del PO è indirizzato piuttosto al consolidamento ed alla qualificazione degli abitati secondo l'identità e il ruolo di ciascuno, introducendo nuove previsioni solo dove realmente funzionali e sostenibili. Preme inoltre sottolineare l'attenzione che il Piano Operativo riserva al rafforzamento ed al miglioramento delle dotazioni di interesse collettivo, oltre che attraverso i Piani Attuativi anche attraverso gli Interventi Convenzionati, cioè i permessi di costruire ciascuno dei quali, proporzionalmente al tipo

ed all'entità dell'intervento previsto, dà un contributo in termini di opere e/o servizi, e con gli interventi di iniziativa pubblica individuati dalle aree soggette ad esproprio e dalle opere pubbliche.

Per quanto concerne la destinazione residenziale tutte le previsioni introdotte dal Piano Operativo rientrano nella categoria del riuso. Un'operazione molto importante tra queste riguarda l'area ex Italcementi a Incisa, oggetto di un Piano Attuativo oggi decaduto e attuato solo in parte: il progetto, ideato in un periodo molto diverso da quello che oggi caratterizza il contesto socio-economico e il mercato immobiliare locale, prevedeva quantità edificatorie molto cospicue in sostituzione dell'impianto produttivo dismesso e si è dimostrato del tutto sovradimensionato anche nelle funzioni realmente insediabili nel centro di Incisa, con il risultato di rimanere interrotto e di rappresentare quasi un elemento detrattore nel tessuto urbano. Come già ipotizzato dal PS, il PO prevede dunque un sostanziale ridimensionamento delle potenzialità edificatorie residue attribuite all'intervento ed il trasferimento di tali potenzialità in altre aree interne al territorio urbanizzato: nell'area ex Italcementi è previsto solo il completamento degli spazi pubblici di interesse collettivo – innanzitutto la piazza e il percorso di collegamento alla Casa Petrarca – e la riqualificazione delle aree ora in condizioni di degrado; parte della volumetria potrà essere trasferita in località Caprilli, sempre a Incisa, vicino al parcheggio a servizio del centro storico, e parte a Burchio, nell'area attualmente occupata da un maneggio, in continuità con l'insediamento esistente.

Per l'abitato di Figline invece si individuano interventi di riuso di dimensione più limitata ma più diffusi. Il tessuto qui è del resto più frequentemente caratterizzato dalla frammistione di insediamenti prevalentemente residenziali e complessi produttivi ed in passato sono stati realizzati diversi interventi di sostituzione, generalmente con densità molto alte ed effetti non proprio convincenti sull'assetto urbano, per cui alcuni di essi – rimasti incompiuti – sono stati rivalutati dal PO e ripianificati per renderli più congruenti alla scala dello specifico contesto e portare più qualità allo stesso contesto. Il PO dunque seleziona alcuni luoghi, di volta in volta prefigurando una totale riconfigurazione dell'edificato oppure il reale riuso di alcuni fabbricati di interesse storico-documentale o comunque rifunzionalizzabili senza una loro radicale trasformazione, come il complesso dismesso in via della Resistenza o quello in via Torino o ancora quello in via Fratelli Cervi (con destinazione non residenziale); tra questi rientrano anche alcuni piccoli interventi all'interno del centro antico di Figline, via via Frittelli e in via Castel Guinelli, finalizzati alla riqualificazione di spazi in condizioni di abbandono o di sottoutilizzo.

Altro importante intervento di recupero urbano a destinazione residenziale è quello di Porcellino, dove si prevede la riconversione di una fabbrica dismessa (ex galvanica).

Gli interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale previsti nel PO derivano in prevalenza da piani attuativi in corso di esecuzione o non completati. Questi ultimi - ad eccezione dei Piani Attuativi per i quali è decorso il termine per la realizzazione ma che, essendo stati assolti tutti gli adempimenti previsti dalla convenzione, possono essere completati in conformità ai parametri approvati – sono stati rivalutati dal PO e in alcuni casi ripianificati, ove opportuno per assicurare piena compatibilità e sostenibilità degli interventi e per garantire adeguati contributi in termini di dotazioni e servizi di interesse pubblico. A questi si aggiunge un numero molto limitato di modesti interventi di completamento residenziale, localizzati principalmente all'interno dei tessuti recenti nell'area urbana di Figline.

Per le attività produttive invece il Piano Operativo, assumendo quanto presupposto nel Piano Strutturale, intende ampliare in modo significativo l'offerta di nuove aree, tema centrale anche per la copianificazione. Vengono dunque proposti in particolare due nuovi insediamenti ad integrazione della zona produttiva/terziaria di Lagaccioni, che costituisce uno dei principali poli del territorio, in modo da permettere l'insediamento di nuove aziende o lo sviluppo di quelle già presenti: un'area a nord, vicina a La Massa, ed un'area, suddivisa in due comparti, a sud, a completamento del tessuto urbano lungo via Kennedy. Altrettanto importanti sono gli interventi mirati a consentire l'ampliamento di complessi industriali esistenti, previsti in località Sant'Antonio e a Pian dell'Isola. Va segnalato comunque che l'attuazione degli interventi, in considerazione delle forti criticità geomorfologiche e/o idrauliche che si riscontrano soprattutto nel fondovalle, è subordinata a condizionamenti non irrilevanti.

Considerazioni analoghe, che evidenziano la difficoltà di reperire spazi per nuove attività anche all'interno del tessuto insediativo esistente a causa delle limitazioni indotte dalle condizioni di pericolosità, possono essere svolte per la categoria funzionale del direzionale. Le quantità inserite nel dimensionamento del PO per queste destinazioni derivano quindi da limitati interventi di completamento e di riconversione, localizzati principalmente nell'area di Figline, come nel caso del riuso dell'area dell'ex vivaio; tra questi rientrano anche le previsioni per la sede della Croce Rossa Italiana a Incisa e per la Croce Azzurra/Pubblica Assistenza a Figline. Alla categoria funzionale delle attività direzionali e di servizio fanno poi riferimento, in ambito rurale, il progetto per una struttura per la riabilitazione e il benessere in località l'Entrata e l'integrazione al centro di equitazione di Pavelli, già oggetto di copianificazione anche per il PS.

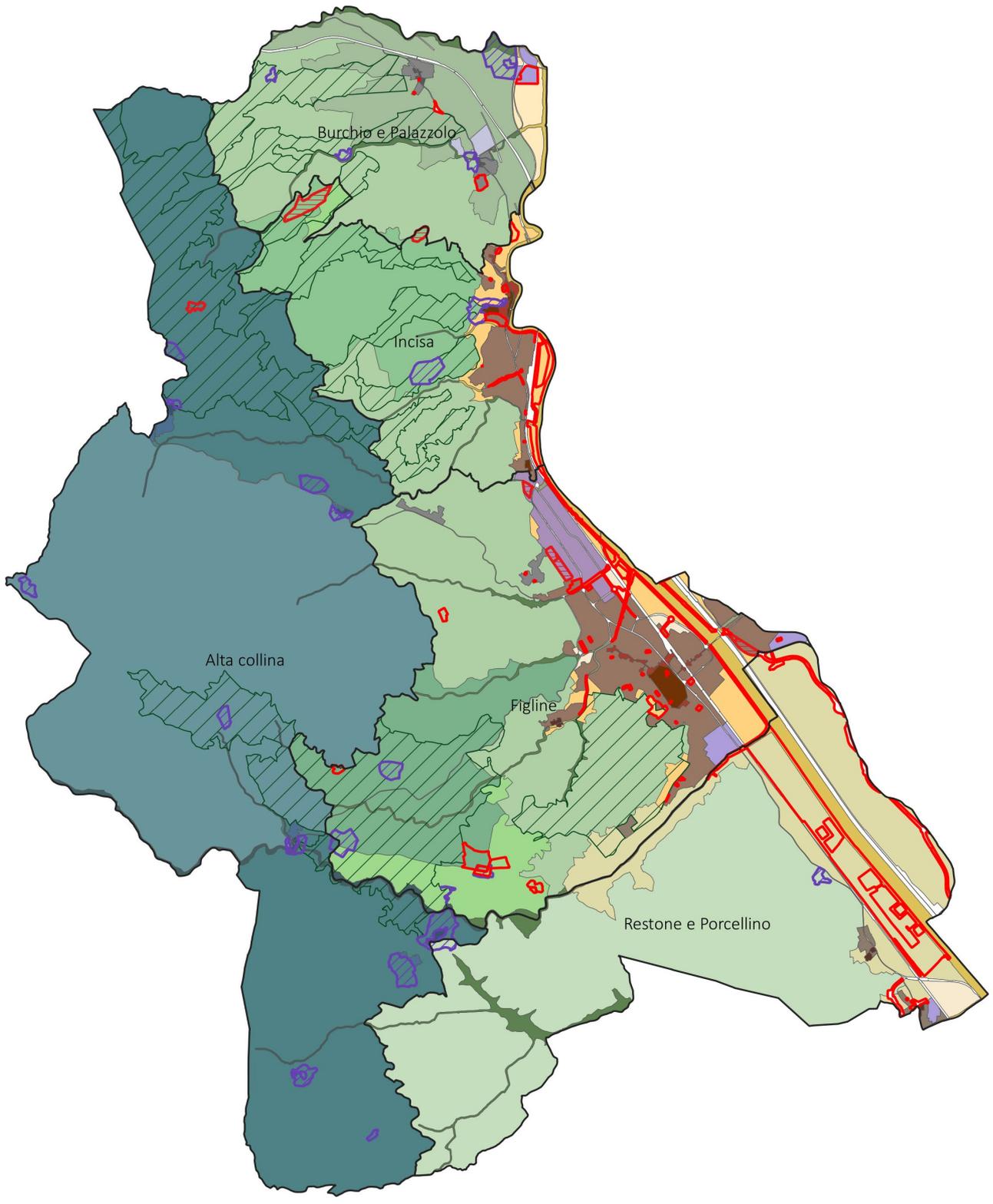
Per quanto riguarda la destinazione per attività turistico-ricettive le previsioni del PO interessano soltanto aree appartenenti al territorio rurale ma si tratta di interventi di potenziamento di strutture ricettive esistenti – la Borghetta, la Palagina e Casanuova, oltre al Centro di Loppiano (in località Terraio) – oppure del recupero di un complesso di antica formazione in stato di abbandono – Fattoria di Castagneto e Podere Forre -.

Una parte fondamentale delle principali trasformazioni inserite nel primo Piano Operativo è infine costituita dagli interventi di iniziativa pubblica, descritti nel seguito, che, a parte le opere di mitigazione del rischio idraulico e i progetti per la viabilità di rango sovracomunale, sono sempre orientati al miglioramento degli insediamenti ed in particolare a rendere la città più vivibile e facilmente fruibile, ad esempio con nuovi percorsi pedonali e marciapiedi adeguati oppure con una più diffusa dotazione di parcheggi, da inquadrare comunque in un'ottica di sinergia e reciproca integrazione tra intervento pubblico e intervento privato.

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme - riportata a seguire - in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:20.000, che mostra l'articolazione in ambiti – aree urbane, mobilità e territorio rurale -, e le principali aree di trasformazione previste. Nell'immagine nelle pagine seguenti questi elementi sono sintetizzati insieme con la suddivisione in Unità Territoriali Organiche Elementari.

Parte I Discipline generali	Titolo I · Caratteri del Piano		
	Titolo II · Usi		
	Titolo III · Interventi		
	Titolo IV · Tutele delle risorse	Capo I · Aria e energia	
		Capo II · Suolo, sottosuolo e acque	
		Capo III · Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
Capo IV · Aree di interesse naturalistico			
Capo V · Beni paesaggistici			
Capo VI · Rischio archeologico			
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo V · Aree urbane	Capo I · Articolazione delle aree urbane	
		Capo II · Aree urbane con disciplina specifica	
	Titolo VI · Mobilità		
	Titolo VII · Territorio rurale	Capo I · Articolazione del territorio rurale	
		Capo II · Tutela e valorizzazione	
		Capo III · Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura	
		Capo IV · Edifici esistenti	
		Capo V · Pertinenze degli edifici	
		Capo VI · Aree nel territorio rurale con disciplina specifica	
	Parte III Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo VIII · Quadro previsionale	
		Titolo IX · Disposizioni generali per le trasformazioni	
Titolo X · Interventi Convenzionati		Capo I · Interventi Convenzionati nella U.T.O.E. 1 Burchio e Palazuolo	
		Capo II · Interventi Convenzionati nella U.T.O.E. 2 Incisa	
		Capo III · Interventi Convenzionati nella U.T.O.E. 3 Figline	
		Capo IV · Interventi Convenzionati nella U.T.O.E. 4 Restone e Porcellino	
		Capo V · Interventi Convenzionati nella U.T.O.E. 5 Centri abitati minori dell'alta collina	
Titolo XI · Piani Attuativi		Capo I · Piani Attuativi nella U.T.O.E. 1 Burchio e Palazuolo	
		Capo II · Piani Attuativi nella U.T.O.E. 2 Incisa	
		Capo III · Piani Attuativi nella U.T.O.E. 3 Figline	
		Capo IV · Piani Attuativi nella U.T.O.E. 4 Restone e Porcellino	
		Capo V · Piani Attuativi nella U.T.O.E. 5 Centri abitati minori dell'alta collina	
Titolo XII · Infrastrutture e beni soggetti a esproprio e opere pubbliche			



Aree urbane	
	tessuti di antico impianto dei centri principali (U1.1)
	tessuti consolidati dei centri principali (U1.2)
	tessuti di antico impianto e consolidati degli altri centri (U1.3)
	tessuti recenti dei centri principali (U1.4)
	tessuti recenti degli altri centri (U1.5)
	area produttiva e commerciale (U1.6)
	altre aree produttive di fondovalle (U1.7)
	rete ecologica in area urbana di fondovalle (U1.8)
	tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di bassa e media collina (U2.1)
	tessuti recenti dei centri di bassa e media collina (U2.2)
	aree produttive di bassa e media collina (U2.3)
	rete ecologica in area urbana di bassa e media collina (U2.4)
	tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di alta collina (U3.1)
	tessuti recenti dei centri di alta collina (U3.2)
	rete ecologica in area urbana di alta collina (U3.3)

Mobilità	
	autostrada (M1)
	ferrovia (M2)
	viabilità principale (M3) - tratti urbani (M3.1)
	viabilità di collegamento trasversale (M4) - tratti urbani (M4.1)

Territorio rurale	
	ambito a prevalente caratterizzazione rurale (R1.1)
	ambito a prevalente caratterizzazione urbana e infrastrutturale (R1.2)
	ambito di contenimento del rischio idraulico (R1.3)
	connessione fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti (R1.4)
	ambito di fondovalle a trasformazione differita (R1.5)
	ambito dei seminativi (R2.1)
	ambito a morfologia accidentata (R2.2)
	area fragile di Loppiano (R2.3)
	area fragile del Chianti nella bassa e media collina (R2.4)
	ambito di mezzacosta (R2.5)
	ambito dell'ex miniera di Santa Barbara (R2.6)
	connessioni nella bassa e media collina lungo i corsi d'acqua (R2.7)
	ambito a prevalente caratterizzazione forestale (R3.1)
	area fragile del Chianti in alta collina (R3.2)
	connessioni in alta collina lungo i corsi d'acqua (R3.3)

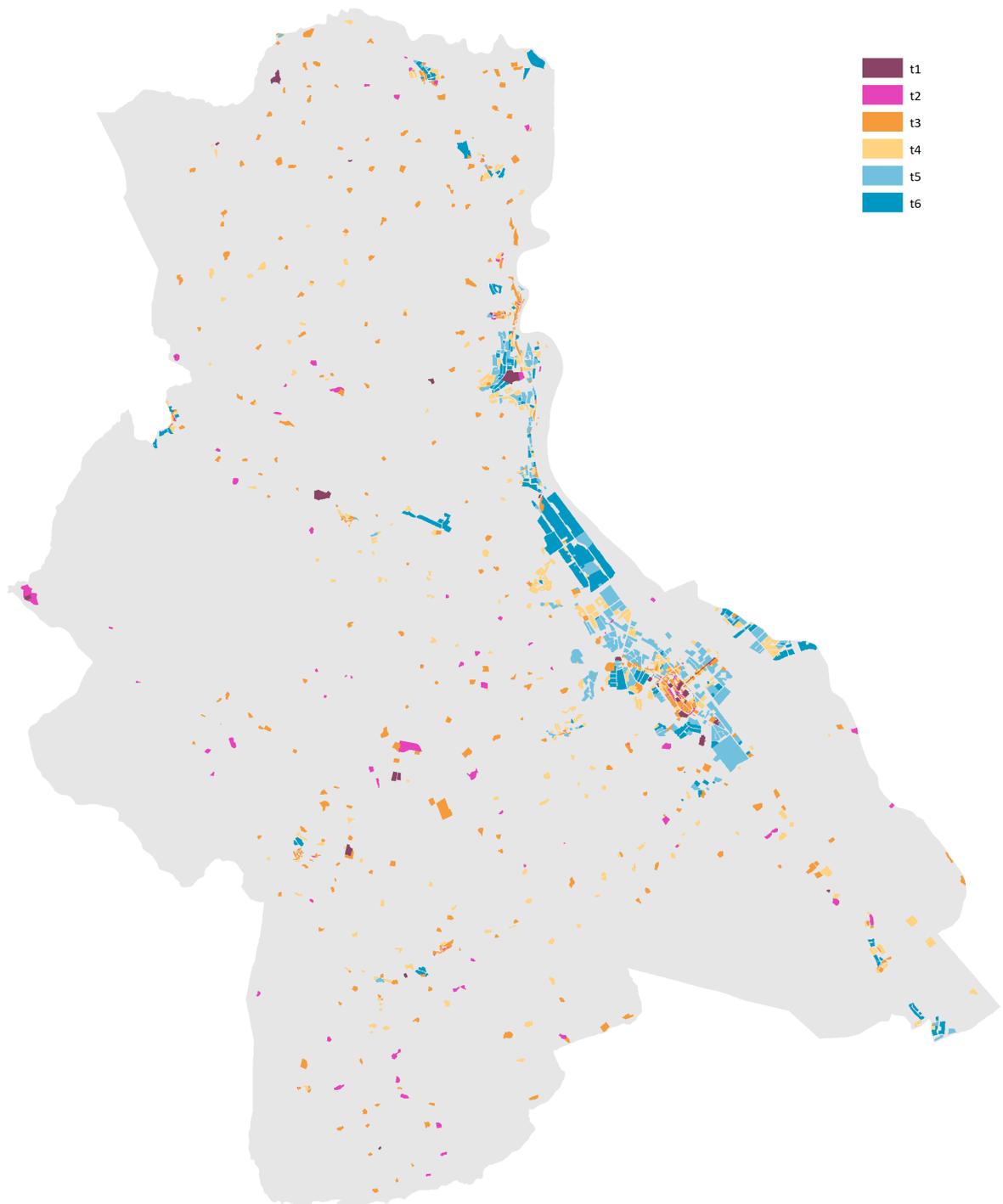
Principali aree di trasformazione	
	aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)
	interventi soggetti a convenzione (IC) e interventi diretti (ID)
	piani attuativi (PA)
	piani attuativi decaduti e progetti con interventi di completamento (IR)
	aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato oggetto di copianificazione

Altre indicazioni	
	aree di protezione storico ambientale
	ambiti di pertinenza dei centri storici, dei nuclei storici e dei beni culturali

Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale. Al Titolo I si stabiliscono i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie; sono specificati inoltre gli elaborati costitutivi del piano. Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso, a partire dalle categorie funzionali principali stabilite dalla legge regionale, in modo che la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con adeguata flessibilità ma garantendo le opportune compatibilità e sia appropriata alle caratteristiche dello specifico contesto.

Il Titolo III delinea la disciplina per gli interventi, comprese le disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, esplicitando i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla quale sono regolamentate le opere ammissibili.



Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 3/2017, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione, per come risultanti dai sopralluoghi e dalla schedatura e/o dalle fonti documentarie disponibili e ne gradua e discipline di intervento secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene.

Si individuano così sei tipi di discipline di intervento che regolamentano le opere ammissibili:

- la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) è attribuita a edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti classificati di particolare pregio architettonico e storico-documentale, compresi in particolare gli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, per i quali gli interventi devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale;
- la disciplina di intervento di tipo 2 (t2) si applica a edifici, ai complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione classificati di rilevante valore architettonico e storico-documentale; in questi casi il riuso e la rifunzionalizzazione non possono prescindere dal primario obiettivo di conservazione dei manufatti nelle forme, nelle caratteristiche e nei materiali che li caratterizzano, richiedendo pertanto alla progettazione le soluzioni più attente ed accurate per tutelare e valorizzare gli elementi di pregio e di antica formazione che ancora permangono intatti o sostanzialmente inalterati;
- la disciplina di intervento di tipo (t3) è riferita a edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti connotati dall'appartenenza a tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, in particolare i borghi, oppure a edifici e complessi di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, riconosciuti di valore storico-documentale, oppure ancora a complessi unitari di formazione recente e di valore identitario nel contesto urbano o comunque di interesse architettonico; per questi edifici sono possibili alcune parziali modifiche, purché nel rispetto degli elementi che ne contraddistinguono il tessuto e la tipologia e/o degli elementi di caratterizzazione identitaria/unitaria;
- la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) è attribuita a edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di matrice storica non caratterizzati da particolare valore storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie, oppure a edifici e complessi di formazione recente posti all'interno della città antica ed in continuità con il principio insediativo consolidato ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica, oppure a edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti esito di interventi unitari recenti; per questi edifici sono ammissibili modifiche più estese, mantenendo comunque il principio insediativo e la conformazione generale dei volumi quale elemento consolidato del contesto;
- la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) riguarda edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di formazione recente privi di valore architettonico o storico-documentale appartenenti a tessuti urbani a densità edilizia media/alta o disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti, oppure non caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale appartenenti agli insediamenti accentrati recenti nel territorio rurale, oppure edifici e complessi generalmente di formazione recente non caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale diffusi nel territorio rurale; in questi casi si ritiene possibile una modifica complessiva, anche per consentire una migliore qualificazione degli spazi ed un loro adeguamento, senza comunque alterare l'impianto del tessuto urbano o l'insediamento di appartenenza;
- la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), infine, è attribuita a edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di formazione recente privi di valore architettonico o storico-documentale appartenenti a tessuti urbani a densità edilizia media/bassa o a tessuti urbani a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali sono ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione e di addizione volumetrica di più ampia portata.



edifici con disciplina di intervento t1



edifici con disciplina di intervento t2



edifici con disciplina di intervento t2



edifici con disciplina di intervento t3



edifici con disciplina di intervento t3



edifici con disciplina di intervento t4



edifici con disciplina di intervento t5



edifici con disciplina di intervento t6

Il Titolo IV tratta la tutela delle risorse. Il Capo I riassume le norme generali relative ad aria ed energia. Il Capo II si occupa di suolo, sottosuolo e acque.

Il Capo III definisce le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, attribuita dal Piano Operativo tramite le mappe di dettaglio per le aree disciplinate in scala 1:2.000 e per tutti gli interventi di trasformazione, per i quali sono

predisposte specifiche schede di fattibilità, mentre per gli interventi diffusi nel territorio rurale si devono utilizzare gli abachi con riferimento alle classi di pericolosità (geologica, idraulica e sismica) stabilite dal Piano Strutturale.

Il Capo IV è riferito alle aree naturalistiche e agli elementi della struttura ecosistemica, mutuati dal PS, compresa la Zona Speciale di Conservazione Monti del Chianti IT5190002.

Il Capo V del Titolo IV contiene le discipline specificamente riferite ai beni paesaggistici, individuati con decreto (art. 136 del Codice) oppure derivanti da tutele *ex lege* (art. 142 del Codice); la normativa qui riporta le disposizioni, recepite ed approfondite sulla scorta di obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR (disciplina e schede) ed ulteriormente sviluppate dal Piano Strutturale, che nello specifico sono pertinenti agli immobili ed alle aree di interesse pubblico oppure alle fasce lungo i corsi d'acqua, ai laghi, ai boschi ed alle zone di interesse archeologico.

Il Capo VI, infine, dà disposizioni in merito alle classi di rischio archeologico, sulla scorta delle integrazioni al Quadro Conoscitivo del PS relativamente alle evidenze archeologiche censite sul territorio comunale.

Gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione operata dal Piano Strutturale del territorio urbanizzato e di quello rurale, oltre alla mobilità, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.

Il Piano Operativo riprende le analisi del Piano Strutturale e precisa le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione.

Per quanto riguarda le aree urbane la distinzione operata dal Piano Strutturale in tessuti di antico impianto, tessuti consolidati, tessuti recenti e aree produttive viene articolata con riferimento alla suddivisione del territorio nei tre ambiti di paesaggio – fondovalle, bassa e media collina, alta collina -, individuando inoltre gli ambiti della rete ecologica che, pur all'interno del territorio urbanizzato, rappresentano connessioni di rilevante valenza ambientale.



tessuti di antico impianto dei centri principali (U1.1) e tessuti consolidati dei centri principali (U1.2)



tessuti di antico impianto dei centri principali (U1.1) e tessuti consolidati dei centri principali (U1.2)



tessuti di antico impianto e consolidati degli altri centri (U1.3)



tessuti recenti dei centri principali (U1.4) e tessuti recenti degli altri centri (U1.5)



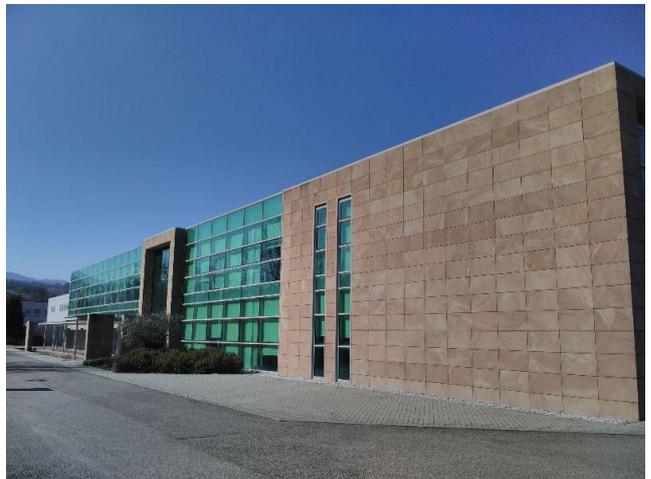
tessuti recenti dei centri principali (U1.4) e tessuti recenti degli altri centri (U1.5)



area produttiva e commerciale (U1.6) e altre aree produttive di fondovalle (U1.7)



tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di bassa e media collina (U2.1)



tessuti recenti dei centri di bassa e media collina (U2.2) e aree produttive di bassa e media collina (U2.3)



tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di alta collina (U3.1)



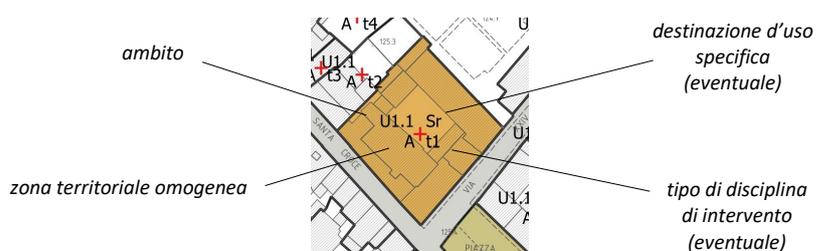
tessuti recenti dei centri di alta collina (U3.2)

All'interno degli insediamenti vengono così identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti, determinati anche dall'appartenenza a diversi ambiti di paesaggio: in questo modo è possibile definire discipline appropriate ai diversi contesti, distinguendo ad esempio i centri antichi di Figline e Incisa dai centri minori di antica formazione dell'area collinare, piuttosto che l'area produttiva e commerciale di Lagaccioni dalla zona artigianale e direzionale del Burchio.

Per ciascun ambito al Titolo V il Piano Operativo definisce quindi gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi ed ulteriori regole specificamente riferite alle caratteristiche ed al ruolo di ciascuno. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti o con le caratteristiche fisiche del contesto, considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle pertinenze e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), tipo di disciplina di intervento (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.

Le aree urbane – Palazzolo, Pian dell'Isola, Burchio, Incisa, La Massa, Lagaccioni, Figline, Matassino, Restone, Porcellino, Poggio alla Croce, Brollo, Pian delle Macchie, Ponte agli Stolli, Cesto e Gaville - e gli insediamenti accentrati (appartenenti al territorio rurale) - Santa Maria Maddalena e Santa Lucia-Casa Castiglioni, Le Valli, Brollo nuovo e la Croce di Gaville - sono disciplinati alla scala 1:2.000. A seguire è riportata la legenda ed un estratto della tavola di progetto in scala 1:2.000.



	Aree urbane		
	tessuti di antico impianto dei centri principali (U1.1)		
	tessuti consolidati dei centri principali (U1.2)		
	tessuti di antico impianto e consolidati degli altri centri (U1.3)		
	tessuti recenti dei centri principali (U1.4)		
	tessuti recenti degli altri centri (U1.5)		
	area produttiva e commerciale (U1.6)		
	altre aree produttive di fondovalle (U1.7)		
	rete ecologica in area urbana di fondovalle (U1.8)		
	tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di bassa e media collina (U2.1)		
	tessuti recenti dei centri di bassa e media collina (U2.2)		
	aree produttive di bassa e media collina (U2.3)		
	rete ecologica in area urbana di bassa e media collina (U2.4)		
	tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di alta collina (U3.1)		
	tessuti recenti dei centri di alta collina (U3.2)		
	rete ecologica in area urbana di alta collina (U3.3)		
	Mobilità		
	autostrada (M1)		fascia di salvaguardia (terza corsia dell'autostrada A1)
	ferrovia (M2)		
	viabilità principale (M3) - tratti urbani (M3.1)		fascia di salvaguardia (lotto 4 della variante alla S.R. 69)
	viabilità di collegamento trasversale (M4) - tratti urbani (M4.1)		
	ciclopista dell'Arno		
	rete ciclabile e ciclopedonale		
	rete dei percorsi escursionistici		
	Territorio rurale		
	ambito a prevalente caratterizzazione rurale (R1.1)		
	ambito a prevalente caratterizzazione urbana e infrastrutturale (R1.2)		
	ambito di contenimento del rischio idraulico (R1.3)		
	connessione fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti (R1.4)		
	ambito di fondovalle a trasformazione differita (R1.5)		
	ambito dei seminativi (R2.1)		
	ambito a morfologia accidentata (R2.2)		
	area fragile di Loppiano (R2.3)		
	area fragile del Chianti nella bassa e media collina (R2.4)		
	ambito di mezzacosta (R2.5)		
	ambito dell'ex miniera di Santa Barbara (R2.6)		
	connessioni nella bassa e media collina lungo i corsi d'acqua (R2.7)		
	ambito a prevalente caratterizzazione forestale (R3.1)		
	area fragile del Chianti in alta collina (R3.2)		
	connessioni in alta collina lungo i corsi d'acqua (R3.3)		
	insediamenti accentrati di antica formazione		
	insediamenti accentrati recenti		
	complessi di matrice antica		
	Destinazioni d'uso		
	residenza (R)		
	attività industriali ed artigianali (I)		
	fabbriche ed officine (Ii)		autodemolizioni, recupero e riciclaggio materiali (Ir)
	impianti di trasformazione prodotti agricoli (Ia)		artigianato di servizio o di produzione di beni artistici (Is)
	deposito e lavorazione di materiali all'aperto (Id)		
	attività commerciali all'ingrosso e depositi (G)		
	attività commerciali al dettaglio (C)		
	esercizi di vicinato e somministrazione (Ce)		impianti per la distribuzione di carburanti (Cc)
	medie strutture di vendita (Cm)		
	attività turistico-ricettive (T)		
	alberghi, RTA, case per ferie, ostelli (Tr)		campeggi (Tc1); aree di sosta (Tc2)
	attività direzionali e di servizio (D)		

	attrezzature di servizio pubbliche (S)		servizi sportivi coperti (Sf)
	servizi amministrativi (Su)		servizi per la mobilità (Sm)
	servizi per l'istruzione di base (Sb)		impianti sportivi all'aperto (Sa)
	servizi per l'assistenza sanitaria (Sh)		parchi e giardini pubblici (Sv); parchi territoriali (Svt)
	servizi culturali (Sd)		orti sociali (So)
	servizi sociali e ricreativi (Ss)		piazze e spazi pedonali pubblici (Sz)
	servizi per il culto (Sr)		parcheggi pubblici a raso (Sp) e coperti e in struttura (Spc)
	servizi cimiteriali (Sc)		aree per la riduzione del rischio idraulico (Si)
	servizi tecnici (St)		
	aree agricole (A)		
	aree individuate per la localizzazione di casse di espansione finalizzate alla riduzione del rischio idraulico (Ai)		

Discipline di intervento
 tipo n° (t1, t2, t3, t4, t5, t6)

Zone territoriali omogenee
 zone A
 zone B
 zone C
 zone D
 zone E
 zone F

Aree con discipline specifiche
 aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)
 interventi soggetti a convenzione (IC)
 interventi diretti (ID)
 piani attuativi (PA)
 piani attuativi/progetti decaduti con interventi di completamento (IR)
 aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato oggetto di copianificazione
 verde
 piazze e spazi pedonali
 percorsi pedonali
 servizi
 parcheggi
 viabilità
 piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV)
 altre aree con disciplina specifica in area urbana (SU) o nel territorio rurale (SR)

Altre indicazioni
 Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Monti del Chianti
 area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) Garzaia
 ambiti di reperimento per aree naturali protette
 varchi di connessione
 passaggi faunistici
 principali visuali panoramiche
 aree di protezione storico ambientale
 ambiti di pertinenza dei centri storici, dei nuclei storici e dei beni culturali
 edicole, tabernacoli e croci votive
 viabilità minore di matrice storica
 strade di antico impianto pavimentate in pietra
 altre strade
 percorsi/strade pedonali
 aree da mantenere libere da manufatti

Per la mobilità il Titolo VI si occupa dei tracciati appartenenti alla viabilità principale e di collegamento trasversale, oltre all'autostrada e a tracciati ed aree ferroviarie, dei percorsi escursionistici e della rete ciclabile e ciclopedonale; riporta inoltre i criteri per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

Il Titolo VII tratta il territorio rurale, disciplinato alla scala 1:10.000, per il quale il PO contiene una disciplina organica sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) – declinate secondo le molteplici tipologie individuate dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento di attuazione anche in rapporto al soggetto promotore - sia per i cambi di destinazione d'uso e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso (o la riconversione) non determinino la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano.

Le discipline sono comunque orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie, dell'escursionismo o dell'osservazione naturalistica e della formazione ambientale). Come meglio esplicitato nella Relazione agronomica, il territorio rurale di Figline e Incisa Valdarno si caratterizza molto per funzioni e forme di fruizione che vanno oltre quelle propriamente agricole, non soltanto per la multifunzionalità a livello aziendale già sviluppata ma anche per la compresenza di attività diverse e non strettamente connesse alla produzione agricola, come il campeggio, i resort e il Centro di Loppiano; cionondimeno è fondamentale rafforzare il comparto agricolo, anche nei confronti delle realtà produttive minori e di quelle amatoriali, che svolgono insieme anche un ruolo sociale per niente secondario.

La rappresentazione nelle tavole di progetto del Piano Operativo per il territorio rurale – come esemplificato dall'estratto cartografico riportato nelle pagine seguenti - è analoga a quella delle aree urbane e degli insediamenti accentrati. Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto anche di ulteriori elementi di tutela e valorizzazione quali le aree di protezione storico ambientale (zona di Celle, zona dei Cappuccini e i crinali di mezza costa, corrispondenti ad un vasto territorio a nord di Poggio alla Croce e del Borro di Moriano fino a Palazzolo), gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e dei beni culturali, i varchi di connessione, la viabilità minore di matrice storica e le principali visuali panoramiche.

Come in precedenza anticipato, il territorio rurale è articolato a partire dalla definizione di ambiti e sub-ambiti di paesaggio operata dal Piano Strutturale tenendo conto dell'individuazione delle aree fragili del PTC (zona di Loppiano e area del Chianti) e della rete delle connessioni ecologiche trasversali lungo i principali corsi d'acqua. All'interno di tali ambiti vengono individuati e specificamente disciplinati gli insediamenti accentrati (di antica formazione o di epoca recente) ed i complessi di matrice storica con le relative pertinenze che hanno mantenuto il valore testimoniale rappresentativo della struttura insediativa antica.

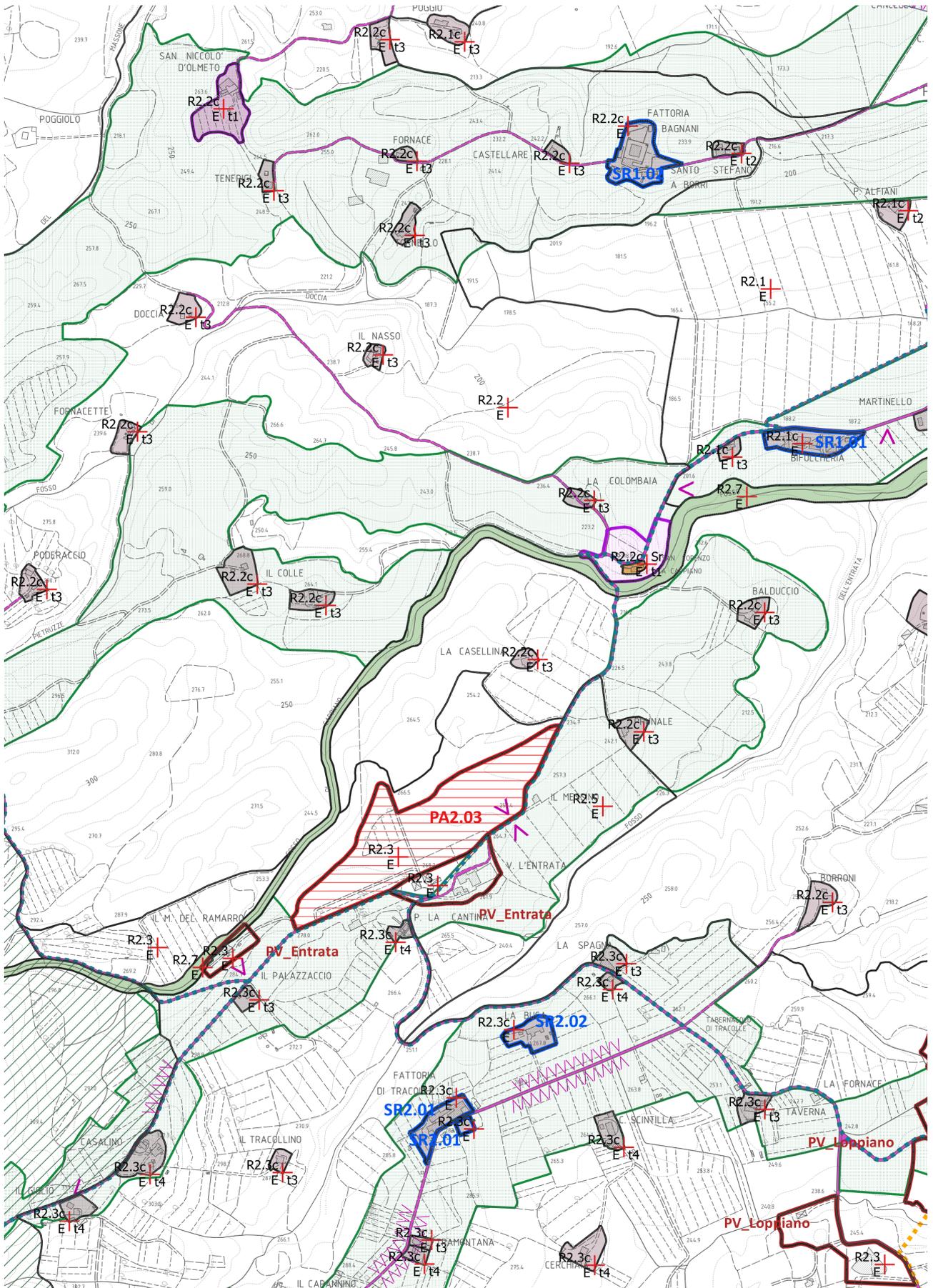
I contesti prevalentemente inedificati inclusi dal Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ma non oggetto di interventi di trasformazione nel primo Piano Operativo, ricadenti esclusivamente nell'ambito di paesaggio di fondovalle, sono qualificati come ambiti a trasformazione differita: in tali aree si applicano le discipline per il territorio rurale con esclusione degli interventi di costruzione di nuovi edifici o manufatti che possano pregiudicare l'eventuale futura attivazione delle trasformazioni di carattere urbano (è sostanzialmente il caso di aree in continuità con gli insediamenti esistenti con classificazione di pericolosità elevata, l'utilizzazione delle quali è subordinata alla realizzazione delle opere di difesa dal rischio idraulico, e dell'area del comparto C1.11 Porcellino est, decaduto dopo l'approvazione del PS).

Oltre a queste classificazioni ed alle tutele specifiche sopra citate si devono poi considerare le sovrapposizioni con le aree naturalistiche riconosciute della Zona Speciale di Conservazione Monti del Chianti e della Garzaia e gli ambiti di

reperimento per aree naturali protette (A12 Arno – area rivierasca di fondovalle, Parco fluviale dell’Arno; A04 Monti del Chianti – Monte Lisoni Monte Acuto e A08 Colline fiorentine – Monte Muro Poggio Citerna: alta collina ad elevato valore naturalistico). Un ulteriore elemento di attenzione è rappresentato dalla fascia di salvaguardia lungo l’Autostrada per la realizzazione della terza corsia e delle opere connesse e la salvaguardia riferita alla realizzazione del lotto 4 della variante alla S.R. 69 a Matassino.



insediamenti accentrati di antica formazione e recenti (S. Maria Maddalena, C. Castiglioni, Brollo nuovo, la Croce di Gaville, Valli)



Sia nelle aree urbane che nel territorio rurale per alcune aree il Piano Operativo definisce una disciplina specifica, necessaria per rispondere alle peculiari caratteristiche e/o situazioni riscontrate, non gestibili soltanto attraverso le discipline riferite ad ambiti, interventi ed usi; tali discipline specifiche sono da intendersi comunque valide a tempo indeterminato, in quanto non attengono a trasformazioni del quadro strategico previsionale quinquennale. Le aree oggetto di disciplina specifica sono segnalate sulle tavole di progetto del PO con perimetro e sigla blu (SU per le aree urbane, SR per il territorio rurale).

Si tratta in prevalenza di complessi di origine rurale connotati da evidente disomogeneità nel valore e nello stato di conservazione degli edifici e degli spazi aperti, per i quali è quindi opportuno articolare e precisare le discipline di intervento più in dettaglio.

In questo modo il PO individua anche i siti con procedura di bonifica e i siti da recuperare, tra i quali l'ex area mineraria di Santa Barbara.

Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche eventuali altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.

La Parte III delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo; essi comprendono gli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato che sono stati valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione. Tali aree sono individuate sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossi.

Per ciascuna area di trasformazione sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di alloggi, numero di piani, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

I principi perequativi prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'area oggetto di trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature o altro tipo di beneficio, garantito dalla stipula di una apposita convenzione.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono dove necessario sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto. Analogamente hanno carattere indicativo gli schemi riportati nel testo normativo

relativamente a singoli interventi di trasformazione quale riferimento per gli approfondimenti in fase di progettazione attuativa; nei casi in cui i progetti debbano essere più specificatamente orientati all'assetto definito in sede di Conferenza di paesaggio, per la conformazione al PIT-PPR (ex art. 21 della Disciplina di Piano), gli schemi grafici – comprese eventuali sezioni ambientali –, in coerenza e ad integrazione delle disposizioni testuali, costituiscono il riferimento per la definizione dell'impianto, l'organizzazione spaziale complessiva e l'inserimento paesaggistico dell'intervento, da sviluppare nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia.

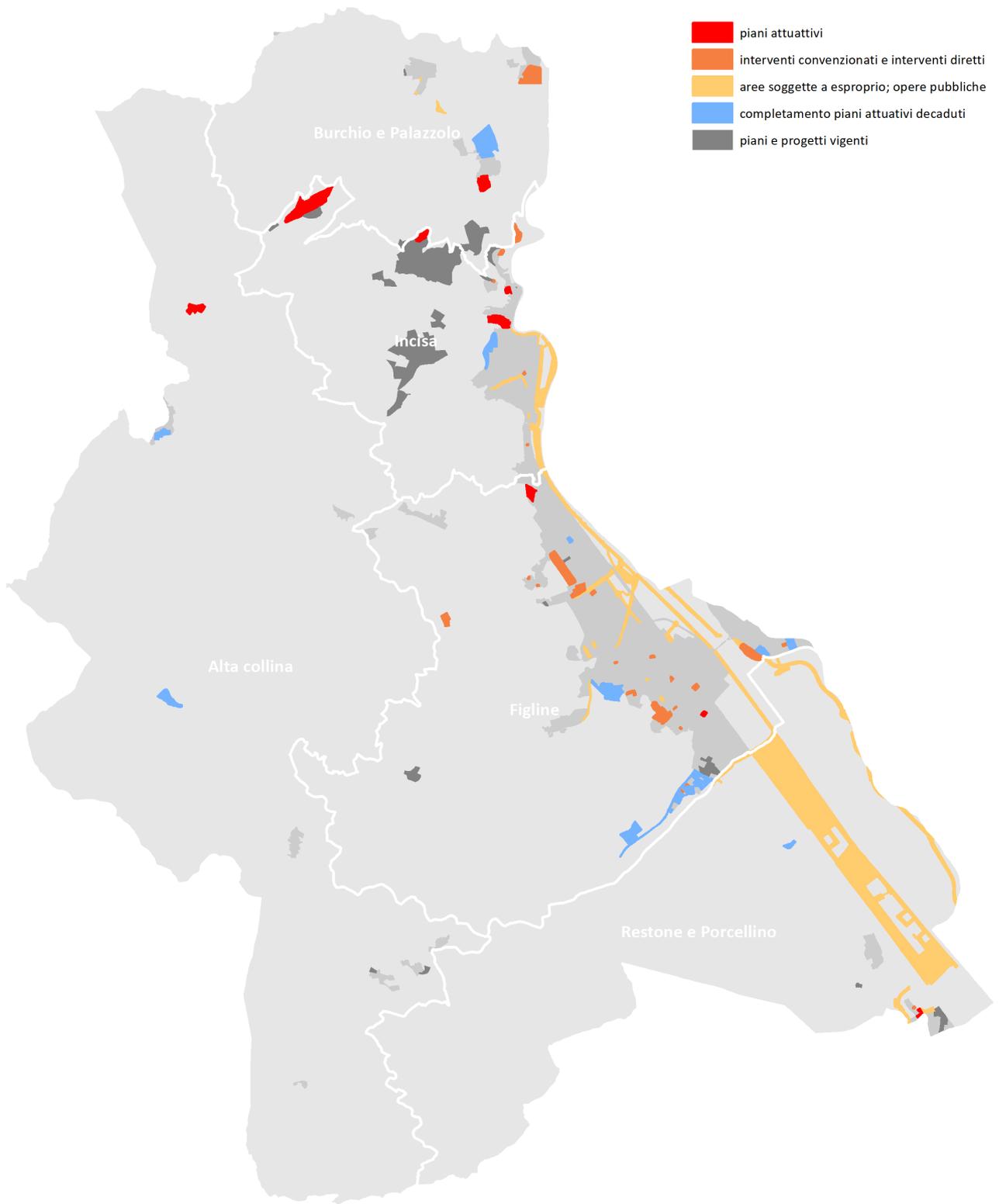
Le trasformazioni degli assetti insediativi che fanno parte del quadro previsionale strategico comprendono le previsioni di maggiore complessità, che richiedono la redazione di un Piano Attuativo (identificate dalla sigla PA), quelle soggette a intervento diretto (identificate dalla sigla ID) o a intervento diretto convenzionato (identificate dalla sigla IC) e gli interventi convenzionati per il completamento di Piani Attuativi o progetti convenzionati decaduti (identificati dalla sigla IR), oltre ai Piani Attuativi e agli Interventi Convenzionati vigenti e agli altri interventi diretti in corso di esecuzione (identificati dalla sigla PV), ai quali il Piano Operativo rinvia entro i relativi termini di efficacia.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le opere pubbliche e le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle aree di trasformazione; anch'esse sono segnalate con campitura e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto.

Si tratta soprattutto di interventi riguardanti la viabilità, che vanno da opere viarie di una certa rilevanza e generalmente già in stato di progettazione avanzata, come nel caso del nuovo tracciato (in parte in galleria) tra la S.R. 69 e la S.P. 14 a Porcellino, del completamento della cosiddetta "variantina" a Figline e del breve tratto in variante alla S.P. 1, presso il fosso dei Bagnani, a opere di miglioramento della maglia viaria locale, come nel caso del collegamento tra via Pertini e il parcheggio vicino alla stazione ferroviaria a Figline o della rotatoria a Porcellino (per il collegamento alla zona produttiva), a importanti opere di adeguamento stradale per la percorribilità pedonale (e il miglioramento della sicurezza), come in via Roma a Incisa, in via di Gaville a Figline e in via di Norcenni tra Stecco vecchio e Stecco nuovo e a Palazzolo.

Ci sono poi i parcheggi pubblici ad integrazione delle dotazioni esistenti, carenti soprattutto nell'area centrale di Figline – ampliamento del parcheggio di piazza Caduti Pian dell'Albero, del parcheggio in via Del Puglia e in via Galilei – e a Matassino, oltre all'ampliamento del parcheggio del cimitero insieme all'ampliamento della stessa area destinata a servizi cimiteriali, ancora a Figline. L'ampliamento del cimitero è previsto anche a Palazzolo. Va ricordata infine la previsione di un percorso-parco lungo il borro dei Bagnoli e lungo via Roma a Incisa, che si spera possa diventare il primo passo per il recupero e la riappropriazione da parte della comunità di un'area da tempo abbandonata ma potenzialmente strategica per la città.

Tra questi sono comprese inoltre le aree destinate alla variante alla S.R. 69 (lotto 5) e alla realizzazione di opere di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di competenza regionale.



le principali aree di trasformazione, le UTOE, le aree urbane e gli insediamenti accentrati e il territorio rurale

La Variante contestuale al Piano Strutturale

Nel corso della redazione del Piano Operativo, come abbiamo visto, è risultato necessario modificare il Piano Strutturale per allineare i due strumenti in riferimento alla previsione di nuova edificazione ad integrazione delle capacità ricettive del Centro di Loppiano: i soggetti promotori hanno infatti proposto di concentrare il nuovo intervento in località Terraio, all'interno del perimetro del Piano Attuativo vigente, denominato PP3, che qui già prevede la nuova edificazione, piuttosto che interessare un ulteriore contesto quale quello in località Scintilla – precedentemente individuato – dove si ipotizzava anche la riconversione di volumi esistenti privi di valore storico-documentale, e in base alle valutazioni svolte per il Piano Operativo e nella stessa Conferenza di Copianificazione che ha esaminato la proposta si è ritenuto opportuno adottare la nuova soluzione.

Questo comporta la modifica del comma 5.4 dell'art. 3.15 UTOE 2 di Incisa e della tabella del dimensionamento per la stessa UTOE 2 (con una riduzione delle quantità assegnate alla categoria funzionale turistico-ricettiva, conseguente all'eliminazione della previsione di riconversione in località Scintilla), nonché l'aggiornamento della tavola STR2.1 – Disciplina delle unità territoriali organiche elementari.

Nella revisione delle tabelle del dimensionamento è poi emersa la necessità di apportare alcune modifiche puntuali, finalizzate ad una più precisa definizione delle previsioni: ciò ha riguardato nello specifico nell'UTOE 2 le quantità attribuite alla nuova edificazione del Piano Attuativo di Loppiano (PP3 vigente) – 2.000 mq. di SE con destinazione industriale-artigianale e 4.063 mq. di SE con destinazione direzionale e di servizio -, che sono da computare come previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, e nell'UTOE 5 la quantità di 500 mq. di SE attribuita alla nuova edificazione nell'intervento TR5.1 Castagneto, da computare nella categoria funzionale turistico-ricettiva invece che direzionale e di servizio. Queste ulteriori modifiche non comportano di fatto alcuna alterazione del quadro previsione strategico, potendosi qualificare in pratica come mere correzioni.

Il testo normativo è stato infine aggiornato per recepire il nuovo Regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi, in particolare sostituendo la Superficie Utile Lorda (SUL) con la Superficie edificabile (o edificata) (SE).

In occasione della stesura del Piano Operativo sono stati inoltre svolti gli approfondimenti sugli aspetti archeologici che non era stato possibile in sede di Conferenza di paesaggio per la conformazione del Piano Strutturale al PIT/PPR.

Il gruppo di esperti che fa capo a Archeo Tech & Survey (ATS s.r.l.), con la collaborazione di Pierluigi Giroladini, funzionario Archeologo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato, ha quindi messo a punto lo Schedario delle evidenze archeologiche e la Carta del potenziale archeologico che integrano il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.

La Carta del potenziale archeologico – come definito nel nuovo art. 2.16 della Disciplina di Piano - classifica i ritrovamenti archeologici editi e le informazioni inedite o parzialmente edite con cinque gradi di potenzialità archeologica, secondo consistenza del rinvenimento, grado di conoscenza e affidabilità sia della fonte sia del posizionamento.

Dai dati sul potenziale archeologico è poi derivata la Carta del rischio archeologico che fa parte degli elaborati del Piano Operativo. La classificazione del rischio archeologico individua una gradazione della probabilità che gli interventi previsti sul territorio possano interferire con le presenze archeologiche note: il rischio basso riguarda zone conosciute da fonti bibliografiche o di archivio, aree prive di testimonianze di frequentazioni antiche oppure a distanza sufficiente da garantire un'adeguata tutela da aree con presenze archeologiche attestate; il rischio medio si attribuisce a zone di rinvenimenti sporadici o limitrofe ad aree archeologiche; il rischio archeologico alto interessa zone conosciute come aree archeologiche, con presenza di dati materiali che testimoniano uno o più contesti di rilevanza archeologica o la diretta vicinanza. A tali classi corrispondono nelle Norme Tecniche del PO specifiche prescrizioni da osservare per i progetti e in fase di esecuzione degli interventi.

Del lavoro effettuato si dà dettagliatamente conto nella Relazione sulle risorse archeologiche nel territorio comunale che accompagna lo Schedario.