

Piano Operativo

Relazione di conformazione al PIT/PPR Allegato: Interventi del quadro previsionale strategico

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

Il presente documento è redatto nell'ambito del procedimento di conformazione al PIT/PPR del Piano Operativo del Comune di Figline e Incisa Valdarno e restituisce sinteticamente la verifica di conformità al PIT/PPR per le aree di trasformazione previste dal Piano Operativo, cioè gli interventi da attuare mediante piani attuativi o interventi diretti convenzionati e le opere pubbliche in aree soggette a vincolo espropriativo (con esclusione degli interventi di competenza provinciale e regionale e opere correlate).

L'analisi è svolta con riferimento a ciascuna area urbana, dove sono presenti interventi compresi nel quadro previsionale strategico, e a ciascun intervento posto all'esterno del territorio urbanizzato, per ogni UTOE:

UTOE 1		pag. 5
	Pian dell'Isola	pag. 5
	Palazzolo	pag. 9
	Burchio	pag. 13
	intervento sulla S.P. 1 al fosso di Bagnani	pag. 23
UTOE 2		pag. 34
	Incisa	pag. 34
	intervento in località S. Antonio	pag. 52
	intervento in località l'Entrata	pag. 55
	intervento in località Terraio	pag. 64
UTOE 3		pag. 79
	Lagaccioni e la Massa, Poggiolino	pag. 79
	Figline	pag. 100
	Matassino	pag. 133
	intervento a Casanuova	pag. 141
	intervento a La Palagina	pag. 145
	interventi a Pavelli	pag. 150
	intervento a La Borghetta	pag. 156
UTOE 4		pag. 176
	Porcellino	pag. 176
	intervento in località Fattoio	pag. 183
UTOE 5		pag. 190
	Poggio alla Croce	pag. 190
	intervento in località Castagneto	pag. 193
	intervento al Castello di Celle	pag. 201

Pian dell'Isola

A Pian dell'Isola nel quadro previsionale strategico del Piano Operativo è compreso soltanto un intervento di ampliamento di uno dei principali stabilimenti industriali esistenti nella zona produttiva (IC1.01).



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 124 Intervento soggetto a Convenzione in via Santa Maddalena a Pian dell'Isola (IC1.01)

1. Il progetto prevede l'ampliamento dello stabilimento industriale esistente, con l'integrazione degli spazi per la progettazione, la produzione e attività complementari (auditorium, outlet aziendale) e la riorganizzazione degli spazi di parcheggio e di smistamento delle merci.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 48.323 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 8.000 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: Altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti; è ammessa un'Altezza massima di 12,50 ml. nella parte prospettante il parcheggio pubblico esistente, destinata ad attività complementari

Indice di Copertura massimo (intero complesso): 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico a raso (Sp) per almeno 50 posti auto in ampliamento al parcheggio esistente; l'area di sosta dovrà realizzata con pavimentazione semipermeabile e piantumata per l'ombreggiamento e l'ambientazione;
- cessione dell'area (superficie minima di 4.300 mq.) a sud dell'area di proprietà pubblica, posta tra lo stabilimento e l'Arno, ed in continuità con essa e sistemazione ed attrezzatura di entrambe come giardino, con la predisposizione di idonee modalità di accesso pedonale e ciclabile da nord e di collegamento con la ciclopista dell'Arno.

3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;
- ambito perimetrato dall'Autorità di Bacino dell'Arno e recepito dal Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni come "misure di regolazione dei deflussi idrici, quali casse di espansione, arginature, diversivi, scolmatori, opere idrauliche in genere, interventi di rimozione/riabilitazione di opere di protezione, interventi di miglioramento di strutture idrauliche esistenti" (misura di protezione M32): si tratta in questo caso della "cassa di espansione Burchio" (codice M036), classificata tra le opere a priorità moderata; non essendo possibile reperire aree alternative per l'ampliamento dello stabilimento si ritiene necessario proporre la riduzione marginale dell'ambito da destinare alla cassa di espansione.

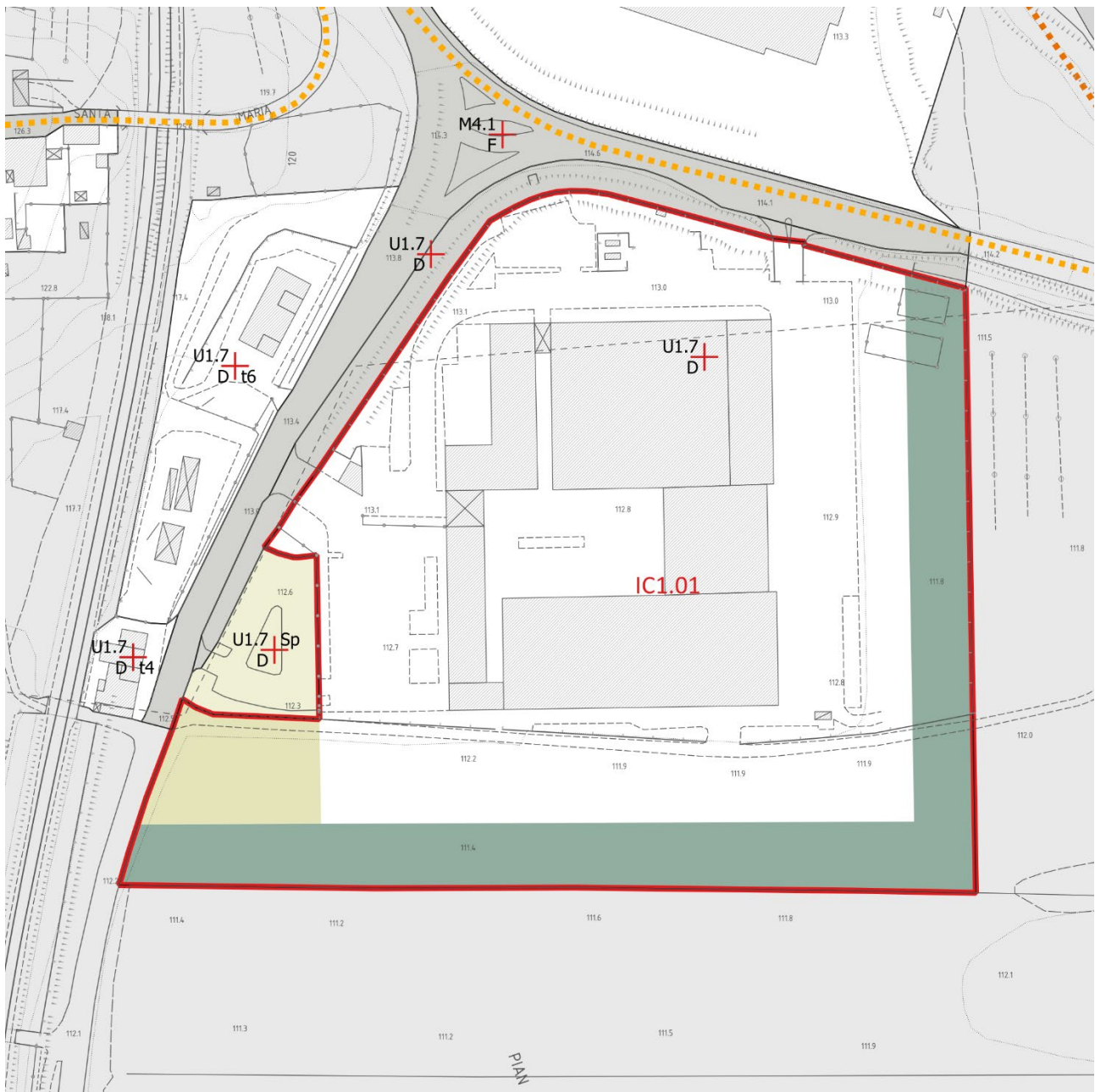
4. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno essere integrati al complesso esistente, garantendo unitarietà dei materiali e delle finiture.

L'intervento dovrà prevedere la contestuale realizzazione di fasce verdi di filtro e di ambientazione, in particolare ad est, verso l'Arno, e a sud, sul margine verso la campagna, evitando comunque l'effetto barriera verde attraverso l'impiego di formazioni vegetali miste arboree ed arbustive informali, in analogia a quelle del contesto rurale circostante. Dovrà essere mantenuta la sistemazione a prato con alberature lungo la viabilità principale.

Dovranno inoltre essere limitate le superfici impermeabilizzate.

È ammessa la realizzazione in più fasi, funzionali ad una adeguata gestione delle attività produttive; fino all'attuazione dell'ampliamento previsto sono comunque consentiti gli interventi di efficientamento energetico – anche eccedenti la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) -, con eventuali modifiche dei prospetti e delle coperture se finalizzati a un migliore inserimento paesaggistico e all'integrazione architettonica degli impianti tecnologici, purché nei limiti della altezza massima esistente.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Schede di approfondimento

L'intervento **IC1.01** è finalizzato ad ampliare l'insediamento produttivo esistente, aggiungendo dei nuovi spazi collegati alla struttura attuale, organizzata con un impianto a corte. È un complesso con caratteristiche fortemente unitarie, estese anche alle sistemazioni esterne e ai manufatti tecnologici.

Il margine lungo la viabilità è definito da una fascia verde a prato alberata; il complesso si trova ad una quota più bassa rispetto alla strada.



vista d'insieme (da Google Streetview)



viste da sud-ovest e da est



Palazzolo

Nell'area urbana di Palazzolo nel quadro previsionale strategico del Piano Operativo sono compresi i seguenti interventi:

- l'ampliamento del cimitero (OP1.02);
- un intervento di adeguamento della viabilità in via Fiorentina (AE1.01).



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 159 Aree soggette a vincolo espropriativo

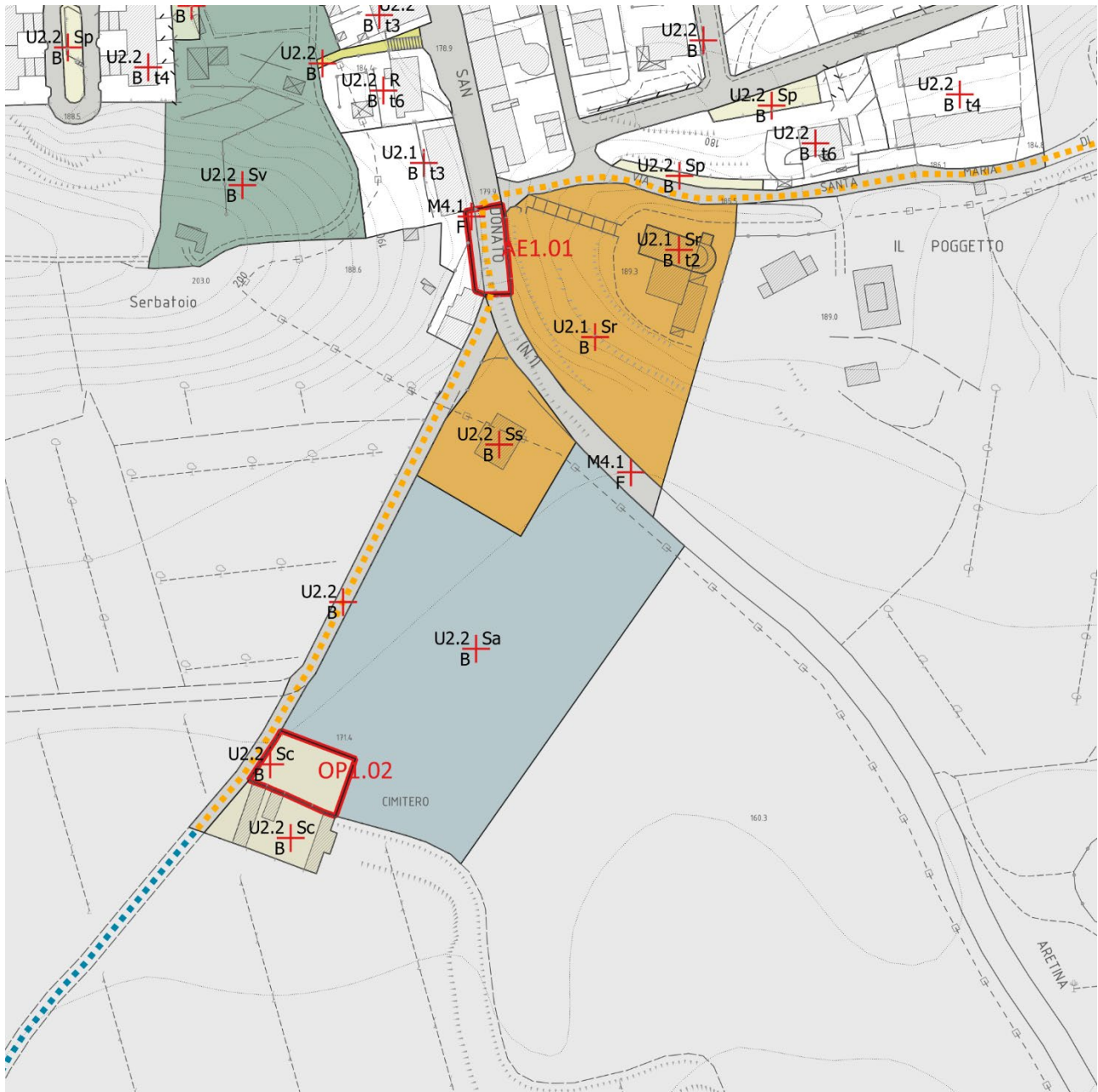
(...)

- AE1.01 · adeguamento della viabilità in via Fiorentina a Palazzolo
riferimenti catastali: sezione B, foglio 6, particelle 20, 22 e 23 (in parte);
l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975) e - Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967);

Art. 160 Opere pubbliche

(...)

- OP1.02 · ampliamento del cimitero di Palazzolo; area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975);



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Schede di approfondimento

L'intervento **AE1.01** prevede l'allargamento di via Fiorentina per ricavare un adeguato spazio di transito pedonale, con arretramento del muro di contenimento; ciò permetterà, in particolare, il collegamento in sicurezza tra il centro abitato e il Circolo ARCI e la zona del cimitero, nel tratto lungo la viabilità principale (S.P. 1).



foto da Google Streetview

L'intervento **OP1.02** prevede l'ampliamento del cimitero di Palazzolo, a monte della struttura esistente, al margine del pianoro destinato a impianti sportivi all'aperto di proprietà comunale.





foto da Google Streetview

Burchio

Nell'area urbana di Burchio nel quadro previsionale strategico del Piano Operativo sono compresi i seguenti interventi:

- un nuovo insediamento residenziale (PA1.01) collegato alla riqualificazione dell'area ex Italcementi a Incisa, con delocalizzazione di parte delle potenzialità edificatorie originariamente previste nel Piano Attuativo a Incisa;
- il completamento di una lottizzazione approvata e decaduta (IR_APb1).



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 148 Piano Attuativo in via di San Quirico a Burchio (PA1.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, a completamento della frazione di Burchio, riqualificando gli spazi in precedenza utilizzati come maneggio.

Con l'intervento vengono delocalizzate parte delle quantità edificatorie originariamente previste nel Piano Attuativo ex Italcementi a Incisa; l'intervento PA2.01 e l'intervento PA1.01 dovranno essere oggetto di un unico Piano Attuativo.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 22.813 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 2.000 mq. a destinazione residenziale

numero alloggi massimo: 20

numero piani massimo fuori terra: 2 Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 20 posti auto;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 1.250 mq.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975), in parte;
- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata nella parte a nord in continuità con l'insediamento residenziale esistente.

Per l'accesso carrabile saranno utilizzati esclusivamente i tracciati viari esistenti, da mantenere nell'attuale configurazione e consistenza materica fatti salvi minimi adeguamenti ove indispensabili per motivi di sicurezza. Il percorso lungo il quale sono attualmente disposti i manufatti del maneggio, in particolare, sarà utilizzato, adeguandolo, come viabilità interna di servizio alle abitazioni e per l'accesso ai parcheggi a raso e alle autorimesse privati.

In particolare dovranno essere tutelati, riqualificati e potenziati i filari alberati che caratterizzano la strada che si collega alla S.P. 1.

Il verde pubblico sarà localizzato nella parte centrale, recuperando aree in precedenza utilizzate per il maneggio, e lungo il fosso a est, con accesso pedonale anche da via San Quirico a nord, in modo da facilitare il collegamento con le vicine aree residenziali. In prossimità del verde pubblico, sempre con accesso carrabile tramite tracciati esistenti, saranno localizzati anche gli spazi pubblici per la sosta carrabile, da realizzare con sistemazioni a basso impatto, con materiali permeabili o semipermeabili e alberati.

Lungo l'impluvio sul margine est dovranno essere salvaguardati e potenziati gli elementi vegetazionali.

Le aree verdi private comprese tra il nuovo insediamento residenziale e i limiti sud e ovest del comparto dovranno essere mantenute con le caratteristiche attuali, riproponendo, nelle parti alterate dalla precedente attività del maneggio, sistemazioni appropriate e coerenti al contesto rurale.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 125 Interventi soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 1 di Burchio e Palazzolo

1. IR APb1 a Burchio

lottizzazione approvata con D.C.C. n. 35 del 31/03/2003 (variante approvata con D.C.C. n. 82 del 30/09/2004); lotto A convenzione del 31/10/2003; lotto B convenzione del 26/06/2003

Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975) e - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967), entrambi in parte;
- fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte;
- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte.

Il lotto A è concluso per quanto riguarda l'edificazione ma resta da completare la cessione delle opere ed aree pubbliche previste dal piano (parcheggio e verde).

Al lotto B è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 4.000 mq. per attività industriali ed artigianali e attività commerciali all'ingrosso e depositi e di 500 mq. per attività direzionali e di servizio, con Indice di Copertura massimo del 50%.

I nuovi volumi dovranno rispettare l'allineamento sul fronte prospettante la viabilità pubblica del complesso adiacente, adottando soluzioni architettoniche quanto più possibile omogenee all'edificio esistente per forme, colori e materiali; analogamente l'altezza non potrà essere superiore a quella dell'edificio adiacente, in modo da non determinare modifiche significative delle visuali oggi percepibili dall'Autostrada verso le colline del Chianti. L'intervento è subordinato alla contestuale realizzazione e cessione di parcheggi pubblici lungo la viabilità principale per almeno 25 posti auto, oltre alla predisposizione di una fascia verde di filtro e ambientazione lungo il margine est.

Fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali assunti sono previsti interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per gli edifici già completati.

Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Schede di approfondimento

L'intervento **PA1.01**, direttamente collegato al completamento della riqualificazione dell'area Italcementi in centro a Incisa per il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria in origine prevista in quell'area, costituisce la chiusura dell'insediamento contemporaneo di Burchio – esito dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico su via San Quirico (AR.b1), con un impianto a densità piuttosto alta – e la ridefinizione del margine dell'abitato attraverso il riutilizzo e la riqualificazione dell'area occupata da un maneggio con relative strutture di supporto.



*viste dell'area dalla strada secondaria che collega la S.P. 1 e via San Quirico (località Poggio di Burchio);
in alto, a destra, il punto di accesso carrabile al nuovo insediamento (da Google Streetview)*





viste da monte (via San Quirico, località Poggio di Burchio) (da Google Streetview)

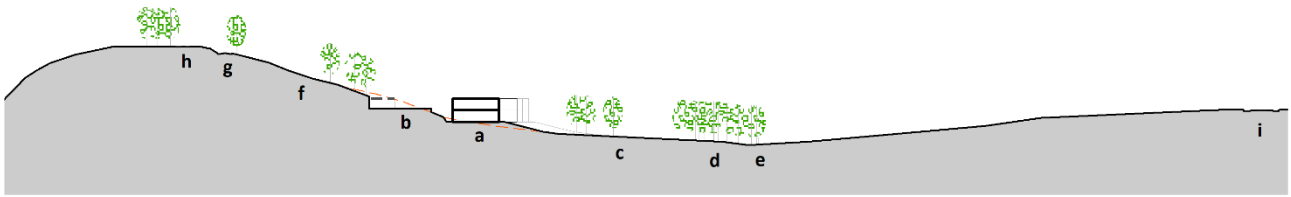


viste da valle da via San Quirico (da Google Streetview)



Schema di riferimento:

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani) e spazi aperti privati di pertinenza (8)*
- 2 – adeguamento del percorso esistente come viabilità di servizio al nuovo insediamento*
- 3 – spazi destinati ai parcheggi a raso privati e/o alle autorimesse*
- 4 – viabilità esistente da mantenere, di servizio agli spazi pubblici*
- 5 – parcheggio pubblico a raso alberato con pavimentazione permeabile o semipermeabile*
- 6 – verde pubblico con accesso pedonale anche da via San Quirico (7), con potenziamento della vegetazione lungo il fosso*
- 9 – aree a verde privato da mantenere con sistemazioni coerenti al contesto rurale circostante*
- 10 – viabilità esistente da conservare nelle caratteristiche attuali*
- 11 - viabilità esistente da conservare nelle caratteristiche attuali con filari da tutelare*



Sezione ambientale di riferimento:

a – area destinata alla nuova edificazione con sezioni e profili indicativi dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

b - spazi destinati ai parcheggi a raso privati e/o alle autorimesse

c – spazi aperti privati, in corrispondenza delle aree utilizzate dal maneggio

d - verde pubblico alberato lungo il fosso

e – limite dell'area di intervento

f – aree verdi private

g – viabilità esistente e limite dell'area di intervento

h – strada di crinale esistente

i – Strada Provinciale 1

L'intervento **IR_APb1** prevede l'edificazione del lotto residuo della lottizzazione a destinazione industriale, commerciale all'ingrosso e direzionale di servizio. L'insediamento è articolato in due parti: una a valle, che prospetta e ha accesso direttamente da via Pian dell'Isola, e una a monte, organizzata su una viabilità interna che si diparte dalla S.P. 1, separate da un consistente alto di quota segnalato da una fascia verde che si prolunga lungo il margine del tracciato ferroviario a est.



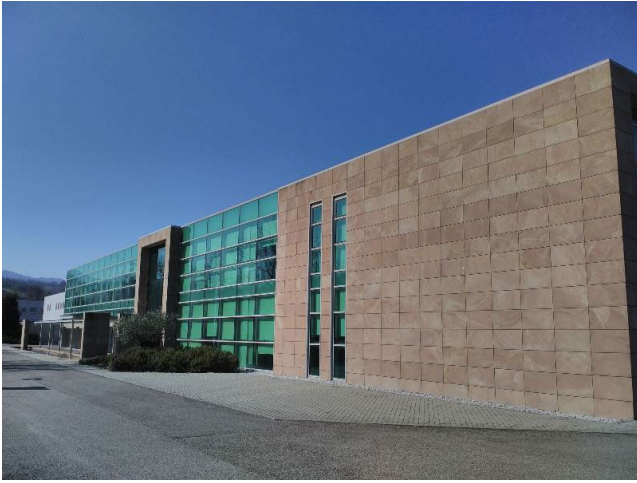
vista del lotto residuo, tra la ferrovia e gli edifici già realizzati (da Google Streetview)



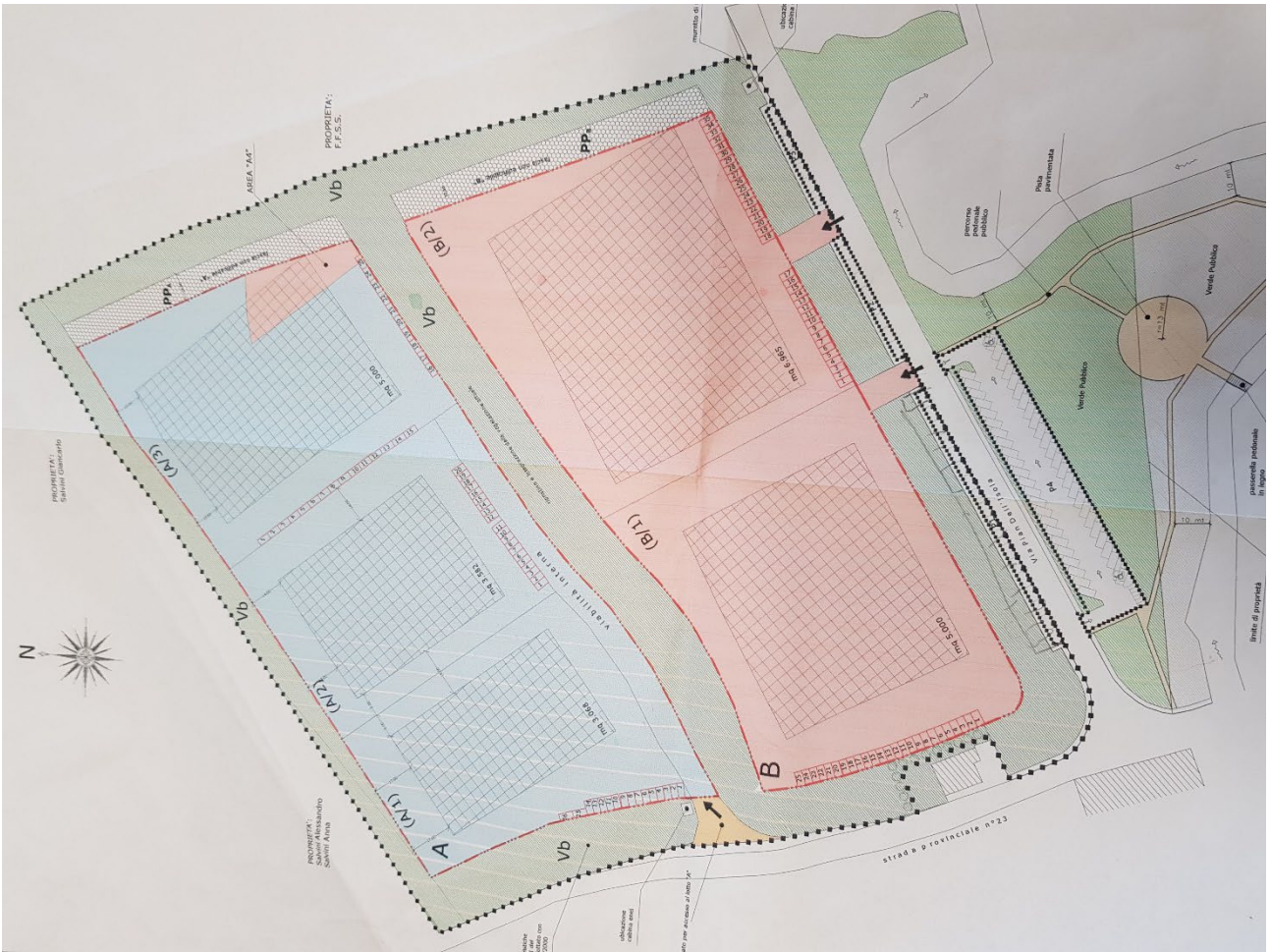
vista della parte a monte, già ultimata (da Google Streetview)



Polo Lionello Bonfanti



edifici realizzati nella parte a monte



planimetria complessiva dell'intervento APb1

Intervento sulla S.P. 1 al fosso di Bagnani



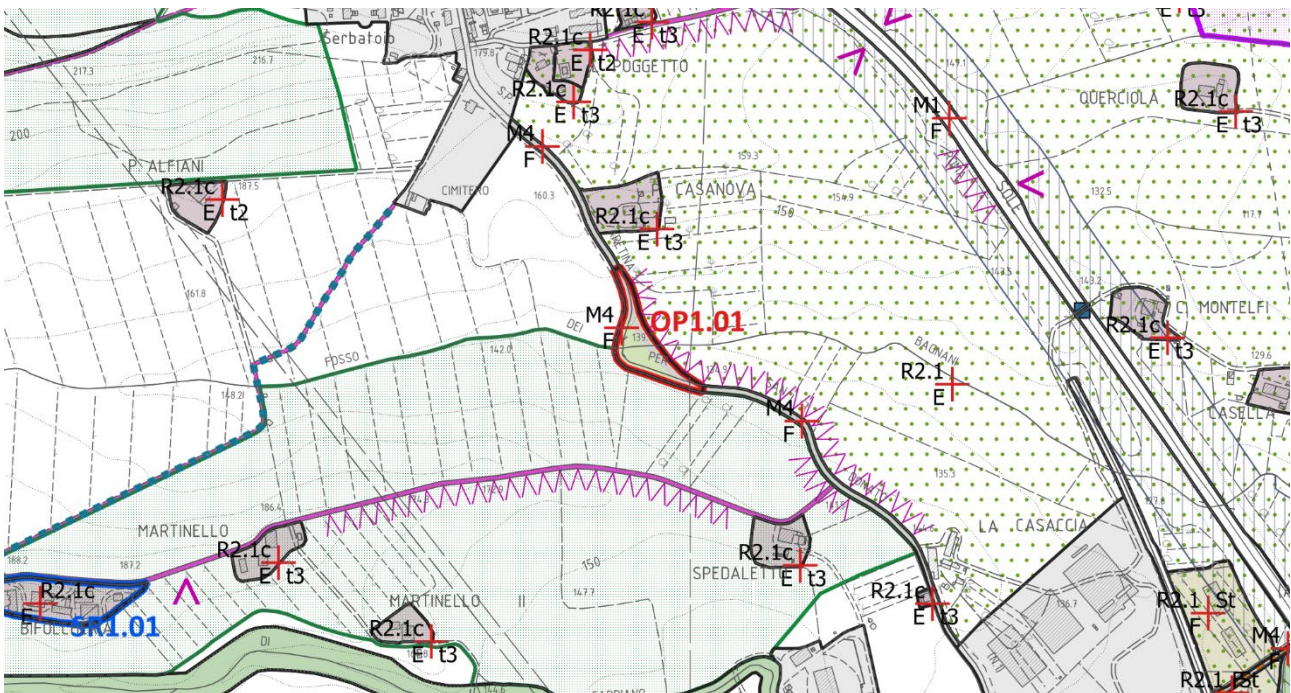
individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 160 Opere pubbliche

(...)

- OP1.01 - variante alla S.P. 1 fosso dei Bagnani; area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975); nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata in parte come boscata ma si può riscontrare solo la presenza di vegetazione ripariale lungo il corso d'acqua; l'area si trova in prossimità del Ponte Laschetta, medievale, evidenza archeologica con potenziale archeologico 5, id 31 dello Schedario (classe di rischio archeologico alto);

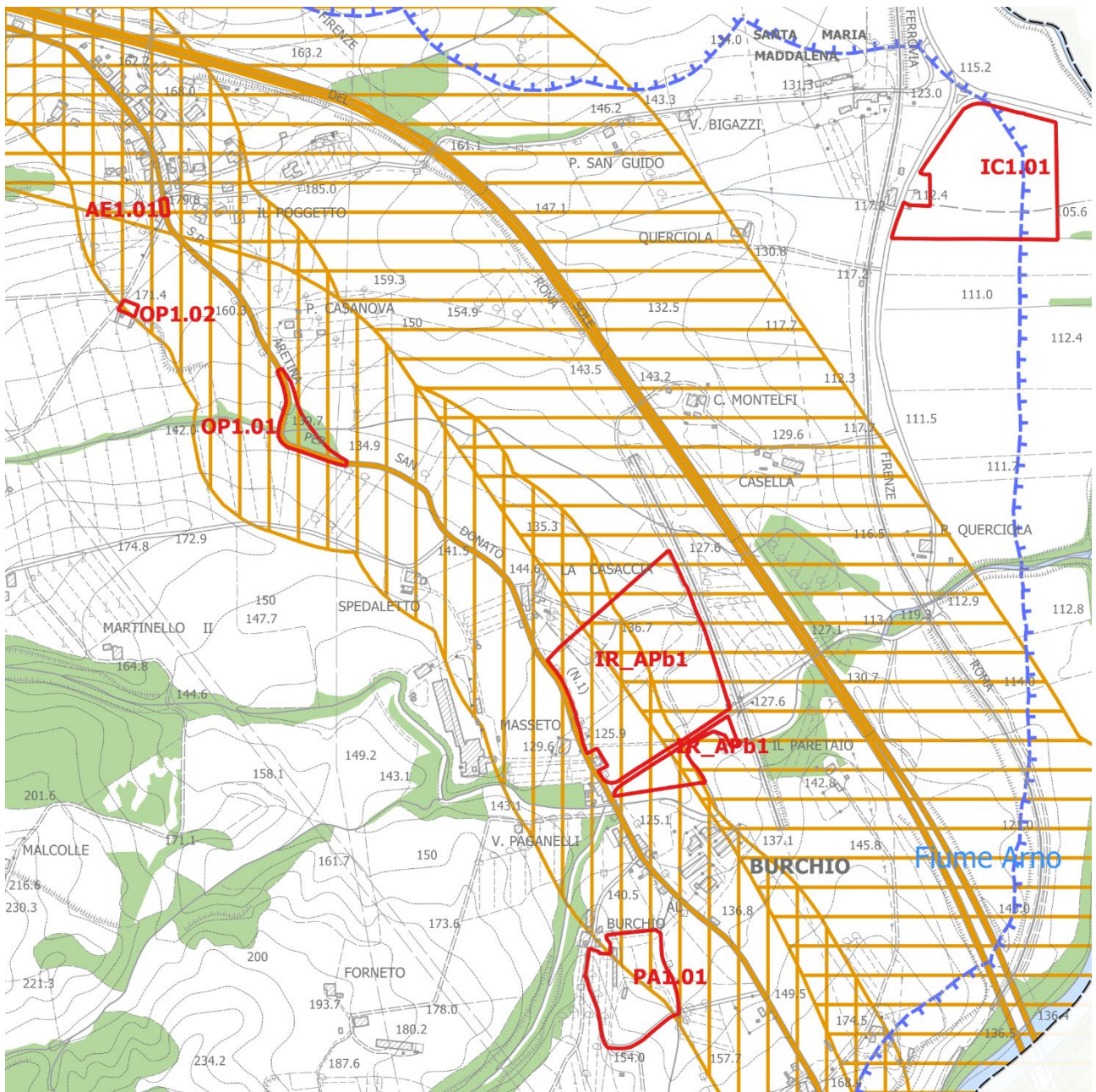


estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:10.000)

Schede di approfondimento

L'intervento **OP1.01** prevede la rettifica di un breve tratto in curva del tracciato della S.P. 1 a est di quello attuale, come rappresentato nelle foto sotto riportate (da Google Streetview), eliminando la curva in corrispondenza dell'attraversamento del fosso dei Bagnani.





estratto dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)

Beni culturali - D. Lgs 42/2004, Parte seconda



Cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (Art. 10)



Immobili (edifici) di proprietà comunale per i quali non è stata avviata/conclusa la procedura di verifica di interesse culturale (Art. 12)

Articolo 45 Prescrizioni di tutela indiretta (già vincolati ai sensi della legge 1089/1939)



Beni notificati

12 bis - "Zona di rispetto al Complesso monumentale denominato Santuario di Santa Maria al Ponterosso" - FI2126

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004, Parte terza

Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136)



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di territorio laterale all'Autostrada del Sole sita nel territorio comunale di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Reggello, Incisa in Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze" Decreto ministeriale 23 giugno 1967 - G.U. n. 182 del 1967



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Incisa Valdarno." Decreto ministeriale 24 aprile 1975 - G.U. n. 132 del 1975

Aree tutelate per legge (Art. 142)



I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (comma 1, lettera b)



Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (comma 1, lettera c)



Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (comma 1, lettera g) - aggiornamento DCR 93/2018



Le zone di interesse archeologico (comma 1, lettera m) (1)

Pian dell'Isola, Palazzolo, Burchio, territorio rurale		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Valdarno superiore		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1		
Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;	coerente: gli interventi si collocano all'interno del tessuto edificato o a ridefinizione del margine, con contestuale riqualificazione degli spazi urbani, senza alcuna compromissione di varchi inedificati e direttrici di connettività ecologica
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;	coerente: tutti gli interventi sono all'interno del territorio urbanizzato del Piano Strutturale e, dove posti ai margini, contribuiscono alla ridefinizione del confine tra urbano e rurale; solo nel caso di Pian dell'Isola (IC1.01) l'ampliamento dell'insediamento industriale esistente, non diversamente localizzabile, determina un modesto allargamento dell'area produttiva, che comprende comunque anche l'allestimento di dotazioni vegetazionali di filtro

		e ambientazione verso la campagna
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;	coerente: gli interventi si sviluppano in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato e non interferiscono con aggregati storici, se non con operazioni puntuali di riqualificazione; non sono presenti aree industriali/artigianali dismesse
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	coerente: gli interventi si sviluppano in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato; per il PA1.01 a Burchio, in particolare, sono definiti criteri di impianto orientati a privilegiare la collocazione dei nuovi volumi in aree già trasformate dalle attività precedentemente insediate, nelle parti meno acclivi e meno esposte
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche; la variante alla S.P. 1 in corrispondenza del fosso dei Bagnani (OP1.01), mantenendo la stessa quota, non modificherà le caratteristiche di panoramicità del tracciato
Obiettivo 2		
Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume; orientamenti: - mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.	coerente: non sono previste espansioni all'esterno del territorio urbanizzato né saldature tra i centri urbani né interventi a carattere urbano che comportino dispersione insediativa
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;	non pertinente
2.3	assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevenendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati; orientamenti: - mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno; - riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca,	coerente: l'intervento IC1.01, pur prossimo alle sponde, non interferisce con l'ambito fluviale ma comprende opere finalizzate alla fruizione della fascia verde prossima al fiume e il

	<p>gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;</p> <ul style="list-style-type: none"> - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare". 	collegamento con la ciclopianta dell'Arno
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati; orientamenti: <ul style="list-style-type: none"> - favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive; - favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi); - favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole; 	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.3	tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno; orientamenti: <ul style="list-style-type: none"> - escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; - promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione. 	v. punto 1.6
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambr.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 4 Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno		
4.1	evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti pratici, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;	non pertinente

4.2	regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.	non pertinente
-----	---	----------------

Palazzolo, Burchio		
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno" (D.M. 24/04/1975 – G.U. N. 132/1975)		
Struttura antropica		
3.c.1	<p>gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 	(non sono previsti interventi che interessino i percorsi della viabilità storica)
Elementi della percezione		
4.c.1	<p>gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni; 	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche; la variante alla S.P. 1 in corrispondenza del fosso dei Bagnani (OP1.01), mantenendo la stessa quota, non modificherà le caratteristiche di panoramicità del tracciato
4.c.2	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso la media valle dell'Arno, il massiccio del Pratomagno e la Sette Ponti, antichi nuclei abitati, la foresta di Vallombrosa e i boschi di Secchietta;	v. punto 4.c.1; per quanto riguarda la S.P. 1 per la cartellonistica e la segnaletica valgono le norme generali dell'art. 47
4.c.3	<p>inoltre si fa condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche; - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità 	v. punto 4.c.1; per quanto riguarda la variante alla S.P. 1 (OP1.01) per le soluzioni tecnologiche valgono le norme generali dell'art. 47

	<p>con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa;</p> <ul style="list-style-type: none"> - i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo; 	
4.c.4	<p>non sono consentiti interventi che comportino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione; - la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere; sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda; - la trasformazione delle serre esistenti e dei manufatti temporanei in volumetrie edificate; 	coerente: gli interventi non rientrano tra quelli elencati dalla prescrizione
4.c.5	sono da escludere inoltre gli interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)

Palazzolo, Burchio		
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole" (D.M. 23/06/1967 – G.U. N. 182/1967)		
Struttura eco sistemica/ambientale		
2.c.1	non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde; detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
2.c.2	eventuali azioni di manutenzione ed ampliamento dell'asse stradale sono vincolati alla realizzazione di opportuni interventi di mitigazione degli effetti negativi sulla continuità ecologica;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
2.c.3	non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
2.c.4	<p>non sono ammessi interventi in contrasto con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le misure di conservazione riguardo la normativa vigente definite per le ZPS e ZSC; - la disciplina dei Regolamenti delle ANPIL interessate. 	non pertinente
Struttura antropica		
3.c.1	<p>gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano evitati i rimodellamenti orografici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli; 	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
3.c.2	gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)

	<ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; 	
3.c.3	per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
3.c.4	non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;	coerente: tali interventi non sono previsti
3.c.5	gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; 	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche; l'intervento di completamento con destinazione produttiva/direzionale a Burchio (IR_APb1 a Burchio) dovrà uniformarsi ai caratteri del complesso già realizzato
3.c.6	non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
Elementi della percezione		
4.c.1	gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - riqualifichino le aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale; - gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta; - cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano negativamente con le visuali principali e/o panoramiche e non siano collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche; - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto; 	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche; non sono previsti interventi specificamente correlati alle altre prescrizioni; valgono inoltre le norme generali dell'art. 47
4.c.2	gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che:	coerente: l'intervento di completamento con destinazione produttiva/direzionale a Burchio (IR_APb1 a Burchio) non

	<ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento; - eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole siano parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti; 	interferisce con elementi di valore storico-culturale; valgono inoltre le norme generali dell'art. 47
4.c.3	<p>non sono consentiti interventi che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate; - prevedano interventi di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato; - prevedano l'inserimento di muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo; 	coerente: gli interventi non rientrano tra quelli elencati dalla prescrizione
4.c.4	non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere; sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda;	coerente: gli interventi non rientrano tra quelli elencati dalla prescrizione
4.c.5	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso le aree a maggiore intervisibilità e le emergenze di valore storico-architettonico;	v. punto 4.c.1
4.c.6	le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore, con priorità per l'impiego di materiali trasparenti;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
4.c.7	i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)

Pian dell'Isola		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)		
8.3.a	<p>fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 	coerente: l'intervento IC1.01 completa un insediamento produttivo esistente e non interferisce con l'ambito di pertinenza fluviale; comprende opere finalizzate alla fruizione della fascia verde prossima al fiume e il collegamento alla ciclo-pista dell'Arno

	4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;	
8.3.b	le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
8.3.c	gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;	coerente: l'intervento IC1.01 completa un insediamento produttivo esistente e non interferisce con l'ambito di pertinenza fluviale, con visuali panoramiche di rilievo o con il patrimonio insediativo di valore storico e identitario
8.3.d	le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
8.3.e	le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
8.3.f	la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
8.3.g	non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06); sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c) punti 2, 3, 4 e 5: - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione;	coerente: l'intervento IC1.01 consiste nell'ampliamento di un complesso edificato esistente, non diversamente localizzabile, che determina un modesto allargamento dell'area produttiva, esternamente al perimetro del territorio urbanizzato, con contestuale allestimento di dotazioni vegetazionali di filtro e ambientazione verso la campagna
8.3.h	non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)

Incisa

Nell'area urbana di Incisa nel quadro previsionale strategico del Piano Operativo sono compresi i seguenti interventi:

- il completamento della riqualificazione dell'area ex Italcementi (PA2.01) e la nuova edificazione residenziale in località Caprilli (PA2.02), collegati al nuovo insediamento residenziale a Burchio (PA1.01);
- la realizzazione di una struttura per attività direzionali e di servizio di tipo socio-assistenziale con nuova edificazione (IC02.02);
- l'ampliamento dell'edificio che ospita anche la biblioteca comunale (IC02.03);
- due interventi di completamento del tessuto residenziale recente, in continuità con l'insediamento di via Einstein, in via R. Levi Montalcini (ID2.01) e a La Massa (IC2.04);
- il completamento di una lottizzazione approvata e decaduta (IR_Ari5);
- la realizzazione di un percorso-parco lungo il borro dei Bagnoli (AE2.01);
- la realizzazione di un tratto di viabilità pubblica in località Costarella alta (AE2.02) e un intervento puntuale sulla viabilità (AE2.03), parte di un più ampio progetto di adeguamento di via Roma.



individuazione degli interventi su ortofoto 2019



individuazione degli interventi su ortofoto 2019



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 149 Piano Attuativo in via F. Petrarca a Incisa – ex Italcementi (PA2.01)

1. Il progetto prevede il completamento della riqualificazione dell'ex insediamento produttivo, consolidando il ruolo dell'area quale luogo centrale per l'abitato di Incisa.

L'intervento è collegato al Piano Attuativo in località Caprilli a Incisa (PA2.02) e al Piano Attuativo in via di San Quirico a Burchio (PA1.01), dove vengono delocalizzate parte delle quantità edificatorie originariamente previste nel Piano Attuativo ex Italcementi. L'intervento PA2.01 e l'intervento PA1.01 dovranno essere oggetto di un unico Piano Attuativo, mentre l'attuazione della previsione PA2.02 è subordinata al completamento delle opere previste nel PA2.01.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 27.405 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: -

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: -

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

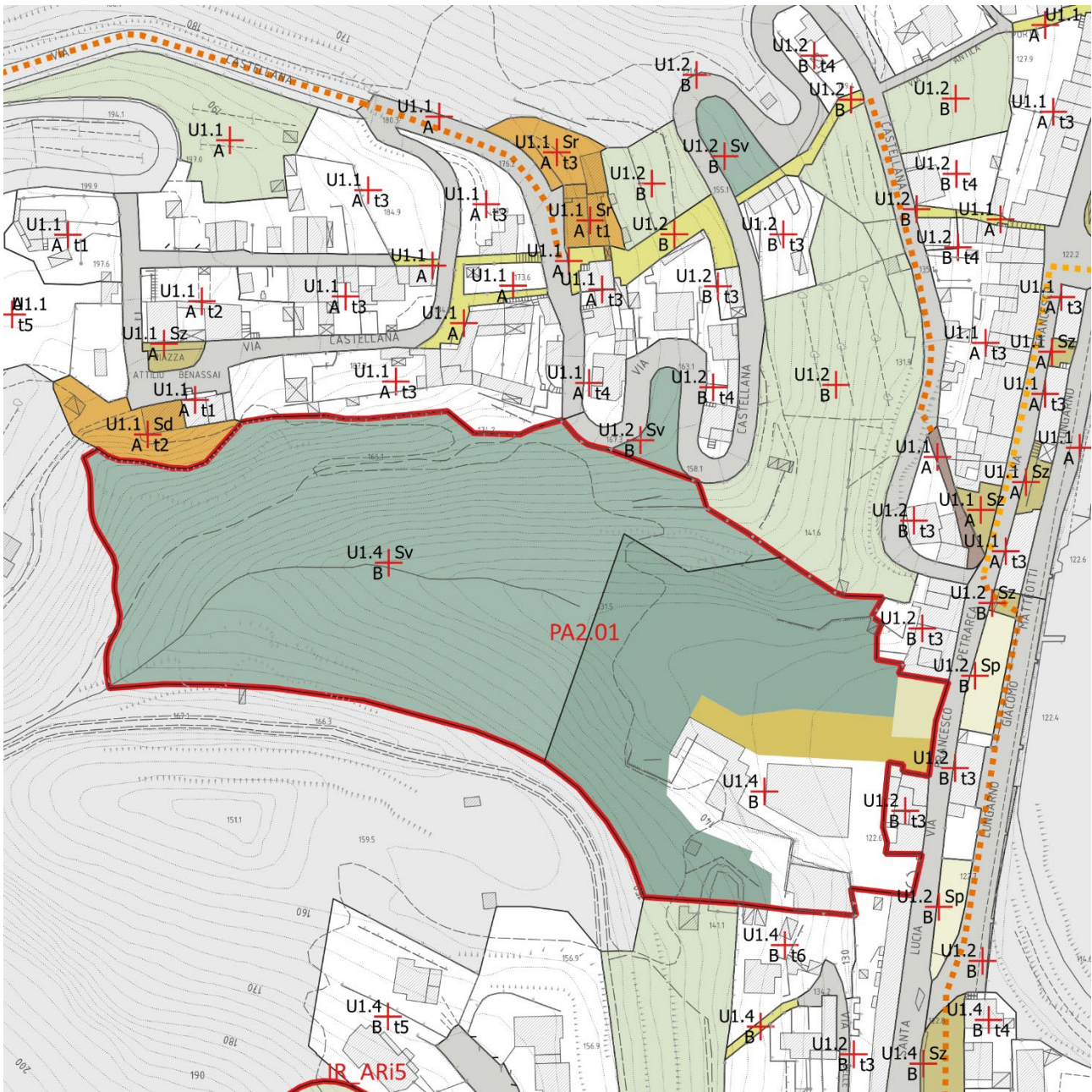
- realizzazione e cessione di piazza pubblica per una superficie minima di 700 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 6 posti auto, posizionato in prossimità di via Petrarca;
- sistemazione e/o realizzazione di un collegamento pedonale all'interno dell'area verde tra la piazza e la Casa Petrarca;
- sistemazione del bastione e delle strutture superstiti delle antiche mura retrostanti l'edificio già realizzato.

3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte (è da ritenersi esclusa la maggior parte dell'area ai sensi del comma 2 dell'art. 142 del Codice);
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte.

4. Disposizioni specifiche:

Dovrà essere prevista una riorganizzazione delle aree un tempo occupate dall'Italcementi in modo da privilegiare la fruizione pedonale, individuando una piazza centrale. Per l'intervento dovrà essere verificata la possibilità di stombamento del corso d'acqua che attraversa l'area.
 Dovranno essere salvaguardate e valorizzate le aree boscate.
 All'edificio esistente è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 150 Piano Attuativo in località Caprilli a Incisa (PA2.02)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, a completamento dell'abitato di Incisa.
 Con l'intervento vengono delocalizzate parte delle quantità edificatorie originariamente previste nel Piano Attuativo ex Italcementi a Incisa; l'intervento risulta dunque collegato al Piano Attuativo in via F. Petrarca a Incisa – ex Italcementi (PA2.01) e la sua attuazione è subordinata al completamento delle opere previste nel PA2.01.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 5.024 mq.
 Superficie edificabile (SE) massima: 1.000 mq.
 numero alloggi massimo: 12

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 36 posti auto;
- sistemazione e cessione delle aree di parcheggio retrostanti la sede comunale e della viabilità di accesso alle aree di parcheggio stesse e alle autorimesse.

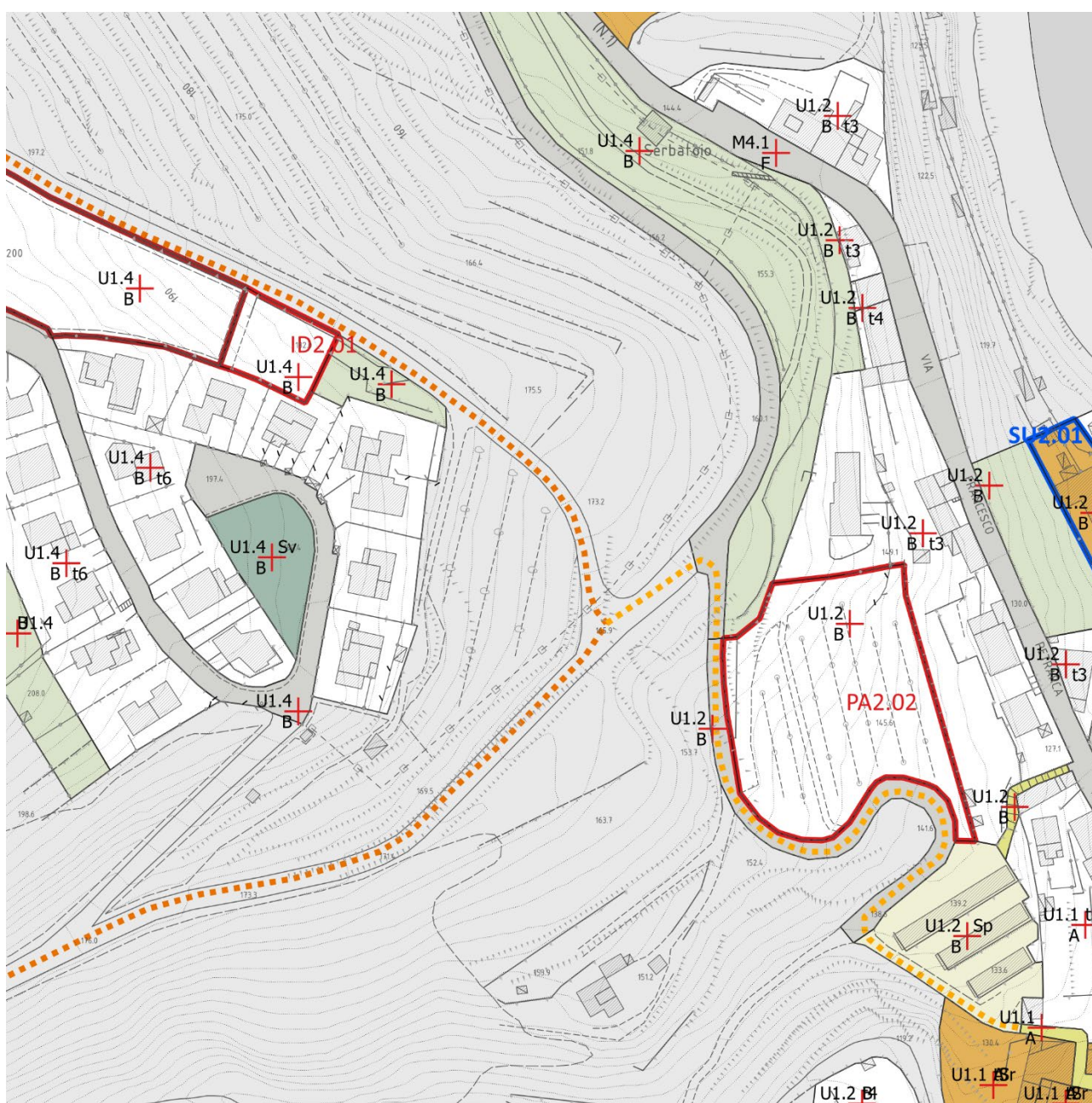
3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà essere disposta in modo da assecondare l'andamento attuale del terreno, evitando significativi rimodellamenti del suolo; non è consentita la realizzazione di rampe carrabili, salvo brevi tratti per il superamento di minimi dislivelli.

È ammesso il mantenimento della piscina esistente, per la quale dovranno essere definite le modalità di fruizione congiunta con la struttura ricettiva adiacente.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 127 Intervento soggetto a Convenzione lungo la S.P. 1, località La Fonte a Incisa (IC2.02)

1. Il progetto prevede la realizzazione di una struttura per attività direzionali e di servizio di tipo socio-assistenziale (Croce Rossa Italiana), comprendente spazi di rimessaggio dei mezzi di soccorso.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 3.363 mq.

Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 700 mq. numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- parcheggio pubblico per almeno 5 posti auto.

3. Vincoli e tutele:

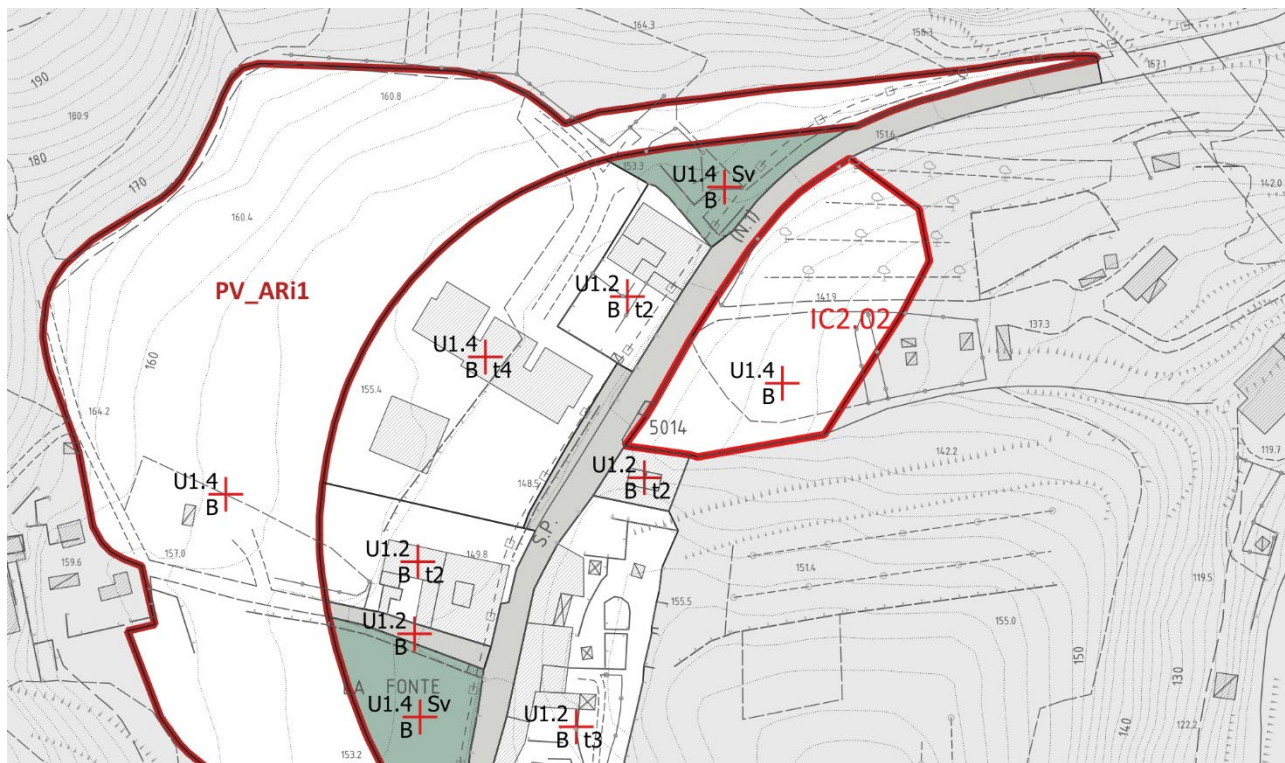
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975);
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;
- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata nella parte sud in posizione arretrata rispetto alla strada, limitando l'ostruzione dell'apertura visuale verso il Pratomagno anche attraverso un opportuno adattamento al pendio, che potrà essere in parte rimodellato al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico.

L'accesso carrabile alla struttura e ai parcheggi dovrà essere progettato utilizzando quello esistente, opportunamente adeguato in sezione e nell'assetto dell'intersezione con la viabilità principale. Il tracciato attualmente esistente all'interno dell'area dovrà essere sostituito da un tracciato più esteso in modo da ottenere pendenze adeguate al transito dei mezzi; potrà per questo essere occupata anche parte dell'area nord, prevedendo per quanto possibile il mantenimento degli olivi e sistemazioni arboree e/o arbustive di filtro e di ambientazione.

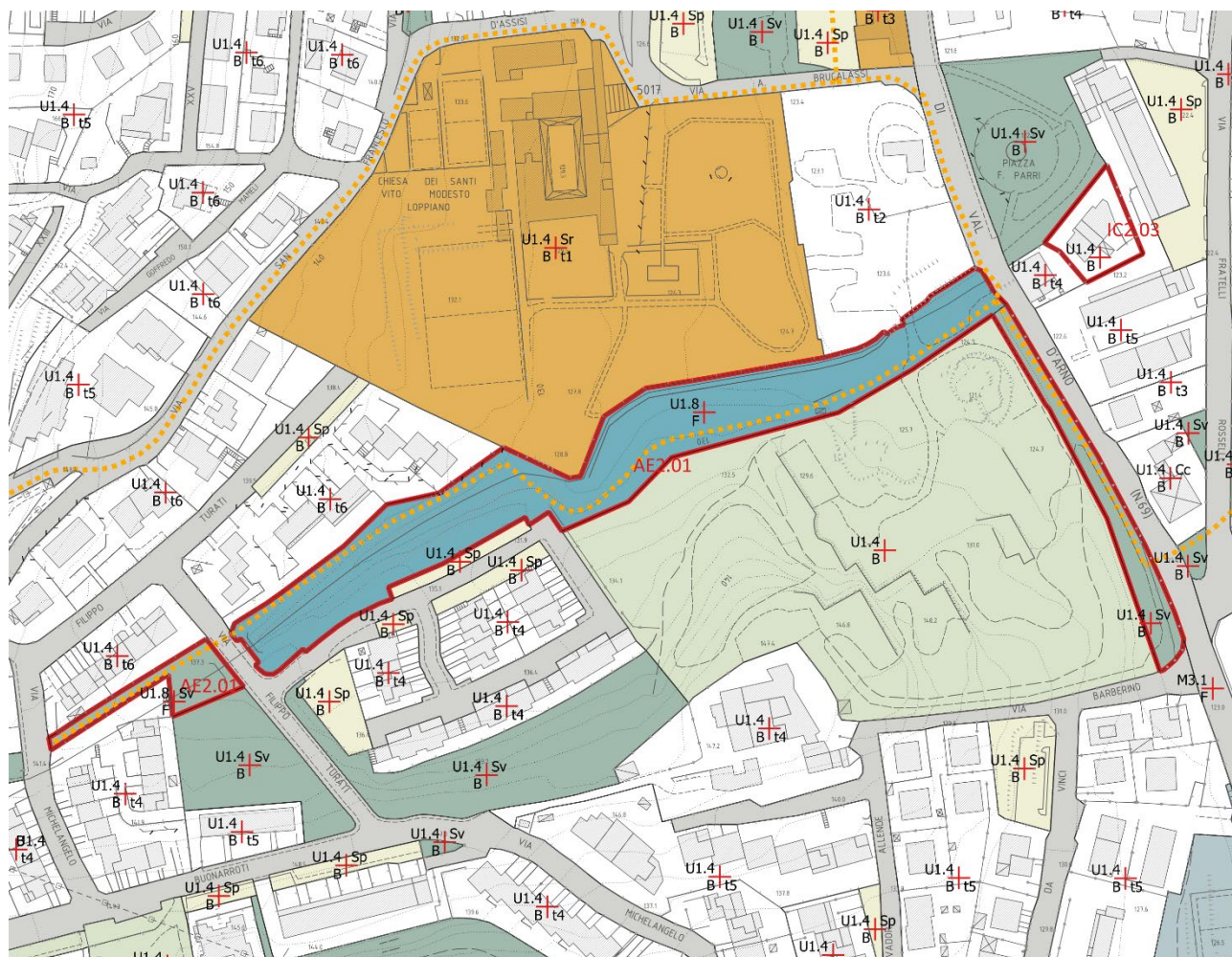
Sul lato sud e sud-est dovrà essere mantenuta, dove possibile, o ricostituita una siepe arboreo arbustiva con funzione di filtro e ambientazione.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)

Art. 128 Intervento soggetto a Convenzione in piazza F. Parri a Incisa (IC2.03)

1. Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio adibito a biblioteca comunale con destinazione ad attività direzionali e di servizio; sono ammesse attività commerciali limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una quota non superiore al 50%.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 957 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 115 mq. numero alloggi massimo: -
numero piani massimo fuori terra: non superiore all'edificio esistente
Indice di Copertura massimo: non superiore all'esistente
opere ed attrezzature pubbliche:
- sistemazione degli spazi esterni per favorire la fruizione pedonale.
3. Vincoli e tutele: -.
4. Disposizioni specifiche:
L'addizione volumetrica dovrà essere realizzata fuori terra entro la sagoma del piano interrato, integrata al complesso esistente, garantendo unitarietà dei materiali e delle finiture.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 128 bis Intervento soggetto a Convenzione in via Giotto, S.R. 69 a La Massa (IC2.04)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 524 mq.

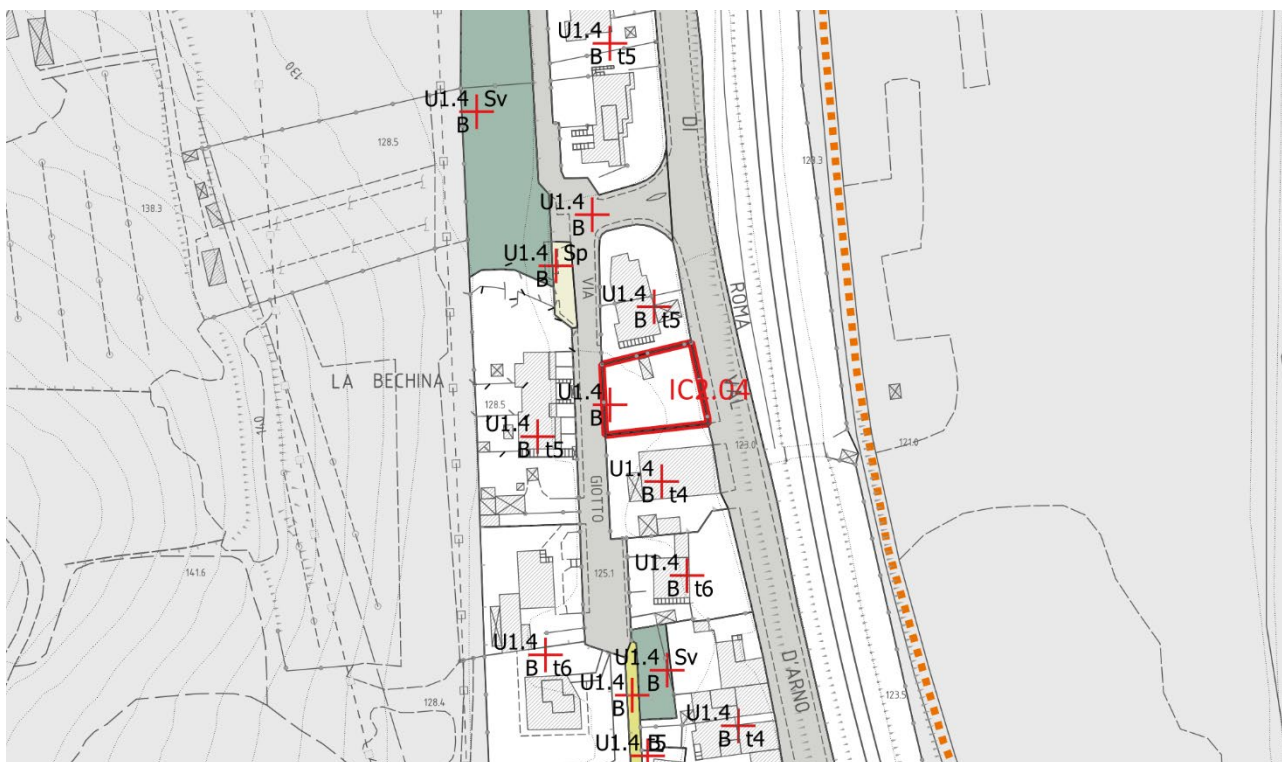
Superficie edificabile (SE) massima: 130 mq. numero alloggi massimo: 2
 numero piani massimo fuori terra: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
 opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo strada per almeno 3 posti auto.

3. Vincoli e tutele:

- fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

Gli accessi carrabili e pedonali dovranno essere posizionati su via Giotto.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)

Art. 128 ter Intervento Diretto in via R. Levi Montalcini a Incisa (ID2.01)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 833 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq. numero alloggi massimo: 1

numero piani massimo fuori terra: 2 Indice di Copertura massimo: 25%.

3. Vincoli e tutele:

Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area risulta individuata come boscata; in realtà si tratta di un giardino con carattere urbano, delimitato da siepe lungo la viabilità.

4. Disposizioni specifiche: -.

Art. 129 Interventi soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 2 di Incisa

1. IR ARi5 (Castelvecchio) a Incisa

lottizzazione approvata con D.C.C. n. 76 del 31/07/2003; convenzione del 30/10/2003

Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte; si tratta in realtà di formazioni derivanti dal lungo periodo di abbandono dei terreni oggetto di lottizzazione.

Fermo restando l'assolvimento degli obblighi convenzionali assunti (realizzazione e cessione delle opere pubbliche definite dalla convenzione), sono previsti la nuova edificazione per i lotti non attuati in conformità al piano approvato e interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per gli edifici già completati; la potenzialità edificatoria residua risulta pari a una Superficie edificabile (SE) di 1.750 mq. a destinazione residenziale, con altezza massima di 6,50 ml., oltre seminterrato.

Dovrà essere prioritariamente completata la viabilità principale che in prosecuzione di via Amendola costituisce il margine della lottizzazione a monte e si ricongiunge a via Monsignor Ferroni.

L'edificazione sarà localizzata lungo la viabilità interna, nella fascia a valle (A), in modo da facilitare gli accessi carrabili, evitando la necessità di rampe, e limitare i rimodellamenti del suolo, mentre la porzione a monte (B) sarà mantenuta completamente a verde, valorizzando le alberature e la vegetazione arborea presenti.

Saranno privilegiate tipologie a schiera, con allineamento del fronte a valle, evitando in ogni caso la formazione di un fronte continuo compatto e prevedendo quindi dei varchi che garantiscano un'adeguata permeabilità visiva.

Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



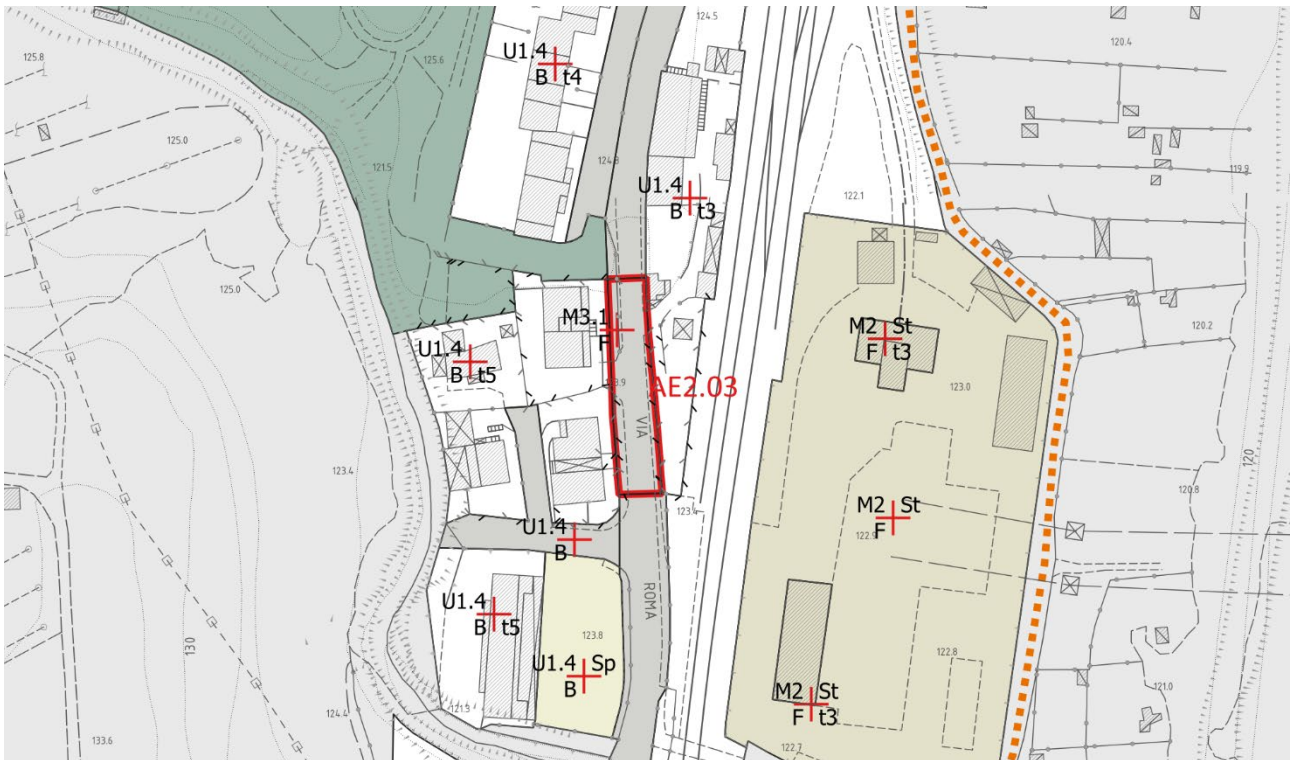


estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 159 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

- AE2.01 · percorso-parco lungo il borro dei Bagnoli e via Roma a Incisa
 riferimenti catastali: sezione B foglio 21 particelle 185 (in parte), 1313 (in parte), 1314, 1315, 1186 (in parte), 1187, 1944 (in parte), 1969 (in parte), 1970 (in parte);
 nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata in parte come boscata; l'intervento dovrà in ogni caso salvaguardare la vegetazione ripariale e valorizzare le formazioni arboree e arbustive presenti nell'area tenendo comunque conto del lungo stato di abbandono;
- AE2.02 · nuovo tratto di viabilità in località Costarella alta a Incisa
 riferimenti catastali: sezione B foglio 21 particella 1671;
- AE2.03 · adeguamento della viabilità in via Roma a Incisa
 riferimenti catastali: sezione B foglio 26 particelle 240 e 467 (entrambe in parte);



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)

Schede di approfondimento

L'area **PA2.01** corrisponde al sito dell'ex impianto Italcementi, dove il progetto di riconversione è purtroppo rimasto interrotto, con effetti rilevanti sull'area centrale di Incisa dovuti anche all'abbandono e al conseguente degrado, tali da richiedere un intervento di riqualificazione complessiva. Il progetto originario prevedeva quantità edificatorie molto cospicue che si sono dimostrate non compatibili con il contesto dal punto di vista urbanistico ma anche dal punto di vista delle caratteristiche del mercato locale e per questo già con il nuovo Piano Strutturale si è ritenuto opportuno ridurre il dimensionamento e considerare l'ipotesi di trasferire in altre aree parte delle potenzialità assegnate.

Il progetto del Piano Operativo quindi si articola su tre luoghi: l'area centrale di Incisa, nella quale non sono previste nuove edificazioni ma soltanto sistemazioni degli spazi aperti, dando compiutezza a quanto finora realizzato, l'area di Caprilli (**PA2.02**), poco più a monte, sempre nell'abitato di Incisa, destinata a nuova edificazione residenziale, e l'area in via San Quirico a Burchio (**PA1.01**), anch'essa destinata alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale.



L'area PA2.01 comprende il bastione e una parte superstite di antiche strutture, da recuperare, e la fascia boscata lungo l'impluvio che ricollega il sito dell'ex Italcementi al Castello, con la Casa del Petrarca.

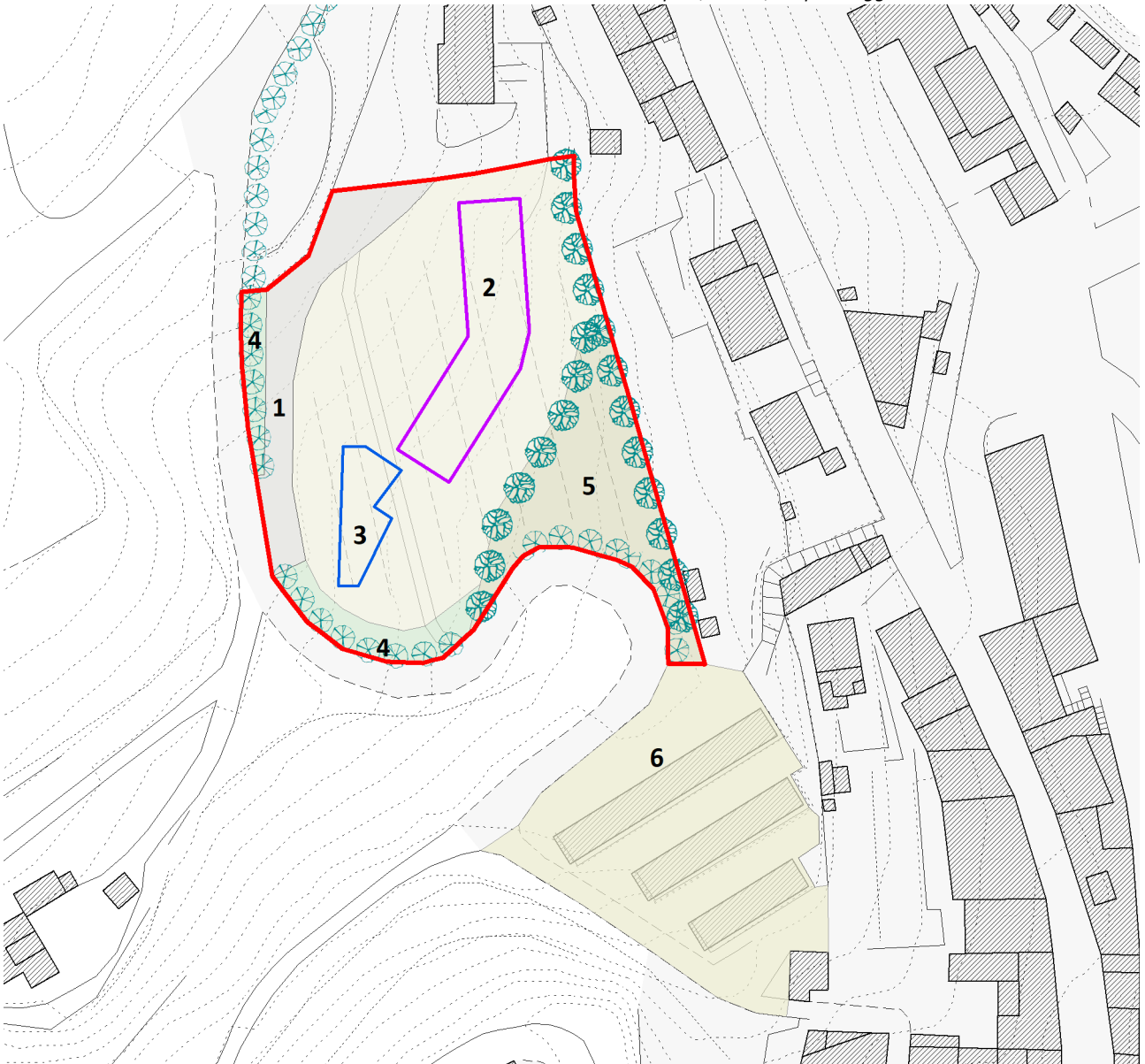
L'area in località Caprilli (PA2.02) è attualmente occupata da attrezzature e spazi prevalentemente a verde collegati alla struttura ricettiva adiacente; l'accesso avviene dalla viabilità interna di collegamento al parcheggio e alle autorimesse a servizio del centro storico di Incisa.



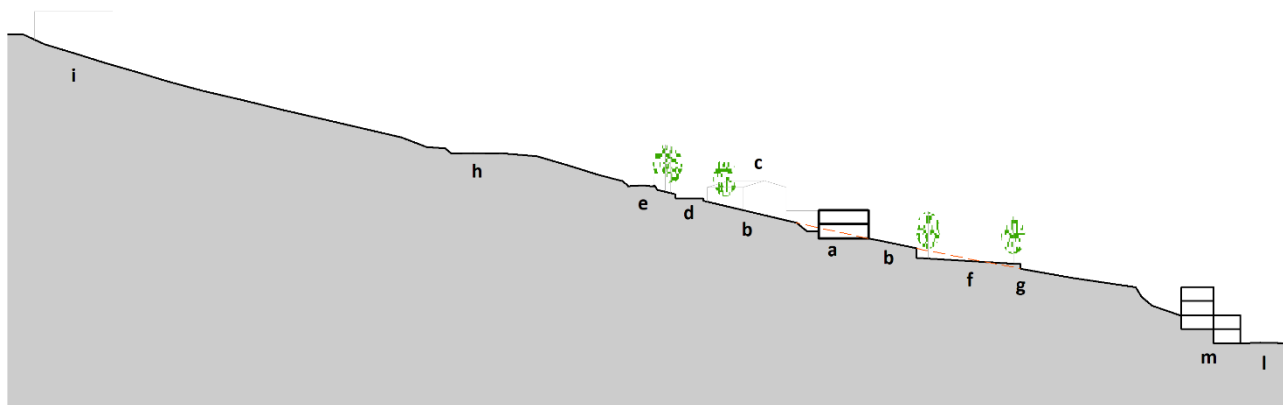
l'area ex Italcementi, con l'edificio realizzato e le strutture del bastione; a destra Castello



l'area di Caprilli, in alto, e il parcheggio a servizio del centro storico



- Schema di riferimento:*
- 1 – accesso carrabile esistente a servizio degli edifici esistenti e del nuovo insediamento
 - 2 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
 - 3 – piscina esistente eventualmente da mantenere
 - 4 – fascia di verde privato con siepi/arbusti di margine, in continuità con l'impianto esistente
 - 5 – parcheggio pubblico a raso alberato
 - 6 – parcheggio esistente da sistemare



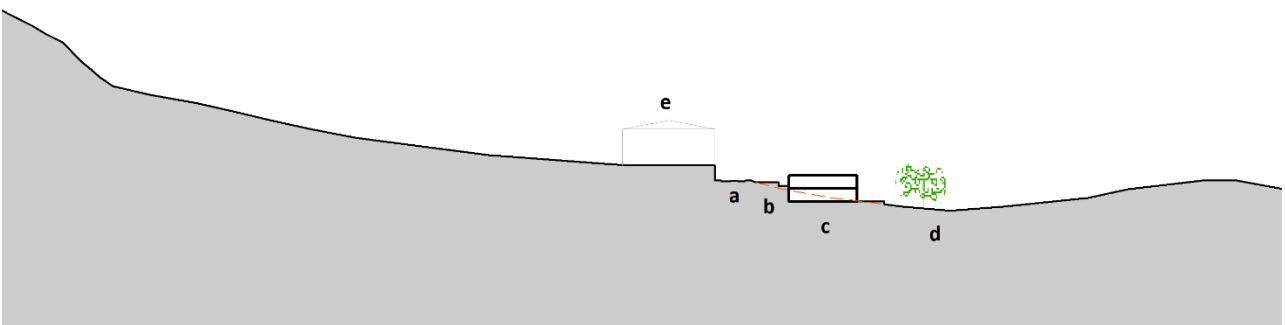
- Sezione ambientale di riferimento:*
- a – area destinata alla nuova edificazione con sezioni e profili indicativi dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
 - b – aree verdi private
 - c – edificio esistente (struttura ricettiva esistente)
 - d – accesso carrabile esistente
 - e – viabilità pubblica esistente, limite dell'area di intervento
 - f – parcheggio pubblico a raso alberato
 - g - limite dell'area di intervento
 - h – via 8 marzo
 - i – insediamento residenziale recente di via Einstein
 - l – via Petrarca
 - m – tessuto di antico impianto del centro di Incisa

L'intervento **IC2.02** interessa un'area lungo la S.P.1, in corrispondenza dell'accesso al vecchio depuratore, al margine nord dell'abitato di Incisa; l'area è posta di fronte ad un importante ambito di trasformazione a destinazione residenziale in corso di attuazione.





viste dell'area da nord e da sud (da Google Streetview)



Sezione ambientale di riferimento:

- a – S.P. 1*
- b – percorso carrabile interno e spazi di sosta pubblici*
- c – area destinata alla nuova edificazione con sezione indicativa dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- d - limite dell'area di intervento*
- e – edificio di antica formazione di rilevante valore*

L'intervento **IC2.03** consiste nell'ampliamento di un edificio di costruzione recente posto nella parte nuova di Incisa, verso la stazione ferroviaria.



viste dell'edificio (da Google Streetview)

L'area **IC2.04** corrisponde a un lotto inedito appartenente al tessuto residenziale recente in località la Massa.



vista del lotto intercluso dalla S.R. 69 (da Google Streetview)

L'area **ID2.01** si trova accanto al quartiere residenziale recente di via Einstein. Si tratta di un terreno con sistemazioni a giardino di carattere urbano.



L'intervento **IR_Ari5** è riferito al completamento di una lottizzazione approvata nel 2003 e finora attuata solo nella parte più a valle. Il comparto fa parte della previsione dei precedenti strumenti urbanistici di urbanizzazione della zona collinare di Castelvechio/Costarella alta; il progetto prevedeva anche la realizzazione di una nuova viabilità a monte dell'abitato, a servizio dei nuovi quartieri ad ora gravitanti su una rete stradale insufficiente, parte della quale è realizzata dal comparto IR_Ari5 e che sarà completata con intervento pubblico (**AE2.02**). L'area destinata all'edificazione, dopo diversi anni di abbandono, è per buona parte coperta da vegetazione.



planivolumetrico della lottizzazione



L'intervento pubblico legato all'area soggetta a esproprio **AE2.01** riguarda sia il miglioramento della circolazione pedonale su via Roma, attraverso la realizzazione di un percorso protetto, sia la valorizzazione della connessione verde lungo il borro, che ricollega più spazi pubblici e può rappresentare un potenziale primo elemento di riappropriazione quale parco urbano dell'area dismessa ex Sacchi.



Intervento in località S. Antonio



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 126 Intervento soggetto a Convenzione lungo la S.P. 1, località Sant'Antonio (IC2.01)

1. Il progetto prevede l'ampliamento dello stabilimento industriale esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 15.963 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.600 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2; è consentita la realizzazione di 3 livelli fuori terra al fine di reperire gli spazi necessari per i parcheggi pertinenziali richiesti in locali coperti al piano terra, purché la sagoma dei nuovi volumi non superi in altezza quella dell'edificato esistente;

Indice di Copertura massimo (intero complesso): 60%

opere ed attrezzature pubbliche:

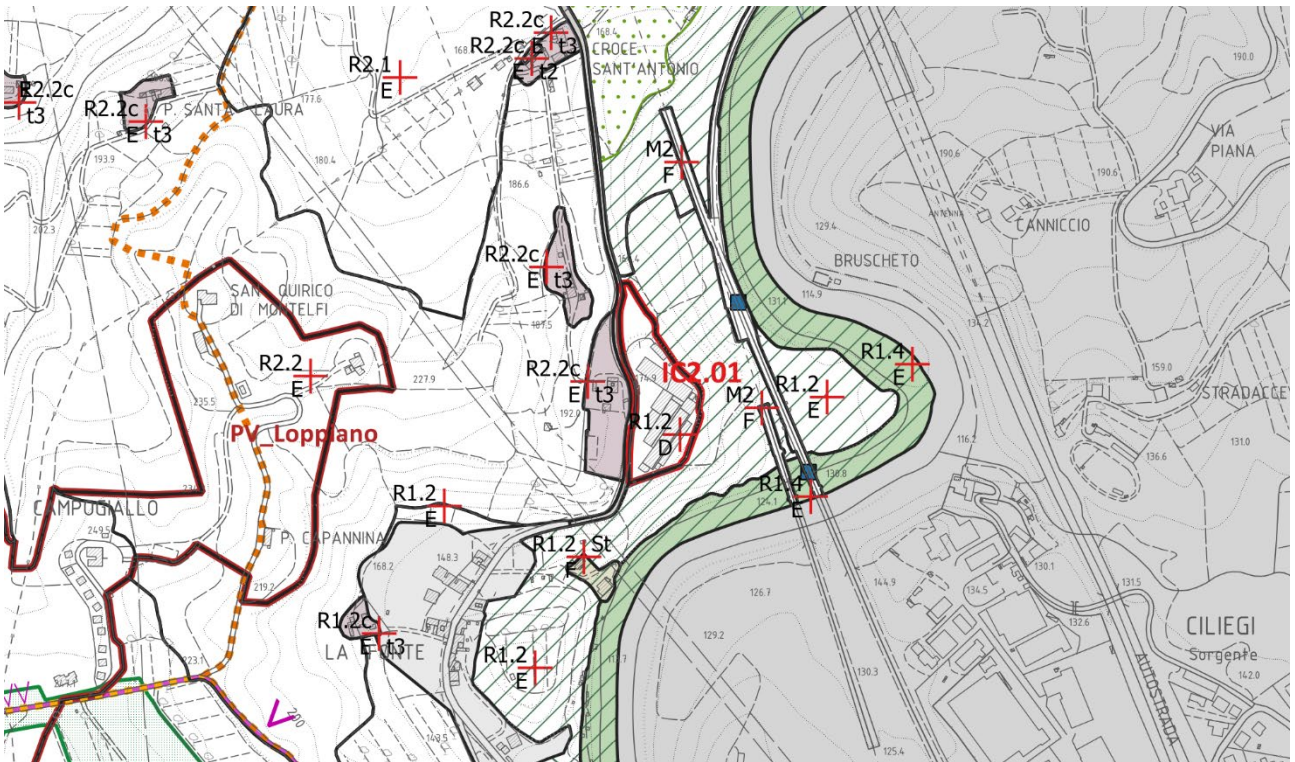
- allargamento della viabilità principale nel tratto confinante con il complesso produttivo, adottando soluzioni in grado di mitigare l'impatto delle strutture di contenimento del terreno.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975);
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale.

4. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno essere integrati al complesso esistente, garantendo unitarietà tipologica, dei materiali e delle finiture ed essere inseriti in modo tale da non alterare le visuali paesaggistiche attuali. Il nuovo assetto dovrà garantire la tutela delle aree boscate al margine est.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:10.000)

Schede di approfondimento

Nell'area **IC2.01** è insediato uno importante stabilimento per la produzione di impianti industriali.

In sede di formazione del Piano Strutturale, viste le necessità di sviluppo dell'azienda, è stata presentata in Conferenza di copianificazione la proposta di ampliamento del complesso, rimanendo sempre all'interno dell'attuale area di pertinenza; la proposta è stata ritenuta conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014.





vista della parte pianeggiante sul lato nord, dove sarà realizzato l'ampliamento (da Google Streetview)

Intervento in località l'Entrata



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 151 Piano Attuativo in località l'Entrata (PA2.03)

1. Il progetto prevede la realizzazione di una nuova struttura per la riabilitazione e il benessere, comprensiva di studi medici, palestre, spa, sauna, spogliatoi, sale riunioni e conferenze, ristorante, spazi di vendita dei prodotti locali e locali per il personale, oltre a giardini, percorsi e impianti sportivi complementari.
L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni.
L'intera struttura dovrà in ogni caso mantenere una gestione unitaria; tale impegno sarà sottoscritto nell'ambito della convenzione.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 88.457 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 6.000 mq. a destinazione direzionale e di servizio
numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, e modalità di libera fruizione pubblica degli impianti che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale, nonché la tutela delle aree boscate; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà essere concentrata nella fascia centrale del pianoro che caratterizza l'area di intervento (A e B), valorizzando l'asse corrispondente al percorso che attraversa ortogonalmente l'area stessa a partire dallo spazio oggi occupato da tettoie e manufatti agricoli e destinato dal Piano di Recupero dell'Entrata a parcheggio a raso a servizio della struttura ricettiva della Villa. Le aree laterali saranno sistemate a parco, in parte attrezzate con impianti sportivi all'aperto, conservando e valorizzando la fascia dell'oliveta (F), che costeggia la strada lungo tutto il tratto rettilineo, e il filare alberato (G) a formare una quinta verde di mitigazione e ambientazione delle nuove strutture. Queste rimarranno poco visibili anche dai punti di maggiore rilievo panoramico: all'interno il pianoro rimane infatti protetto dal bosco e dal piede del rilievo a nord, offrendo però ampie visuali verso il Pratomagno, grazie alla pendenza quasi impercettibile nel primo tratto e poi appena più sensibile all'estremità nord-est.

Il progetto dovrà quindi assecondare e valorizzare la conformazione e le caratteristiche dei luoghi, inserendo con discrezione le nuove strutture ed evitando di introdurre forme e tipi estranei al territorio rurale, privilegiando piuttosto la reinterpretazione degli elementi propri del contesto. Una parte consistente dei locali, in particolare quelli dedicati al benessere e alla riabilitazione, dovrà essere ospitata in strutture seminterrate che, valorizzando l'andamento naturale del terreno, potranno affacciarsi e accedere direttamente all'esterno sul lato a valle ricevendone luce, aria e visuali (B); le stesse visuali, senza interferenze, potranno essere godute dagli spazi per l'accoglienza, la ricettività e le altre funzioni complementari, localizzate in volumi fuori terra più a monte (A). Oltre alle vasche per la riabilitazione che potranno essere realizzate al coperto o all'aperto e per le quali si farà riferimento alle normative di settore, nella zona B è ammessa anche la realizzazione di una piscina scoperta a servizio della struttura, nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme.

Nei confronti del vicino complesso della Villa dell'Entrata le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e il rapporto gerarchico di prevalenza dell'edificio storico principale e rispetto ai nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stilemi storici.

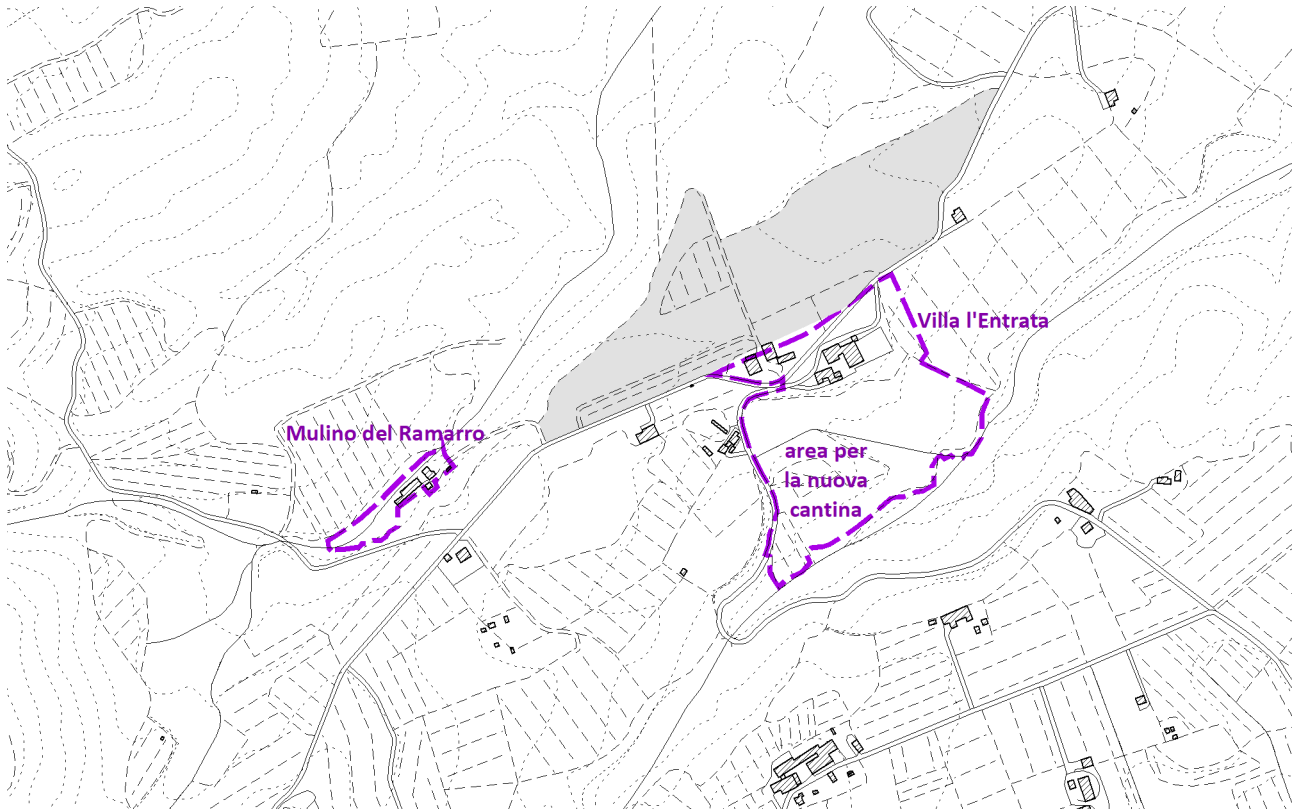
Gli spazi per il parcheggio a raso necessari alla struttura, alberati e con fondo permeabile, dovranno essere localizzati all'estremità ovest, con accesso dalla strada di servizio anche al Mulino del Ramarro (D); eventuali spazi di sosta aggiuntivi, nel caso di eventi, dovranno essere reperiti in aree permeabili prossime agli spazi di parcheggio già individuate (E).

Gli impianti sportivi e gli spazi di gioco e di relax all'aperto dovranno essere localizzati nella parte compresa tra gli spazi di parcheggio e il complesso edificato, a ovest dell'asse centrale (C), mentre il prato a valle (H) dovrà essere mantenuto inalterato e privo di qualsiasi attrezzatura stabile.

Per tutte le sistemazioni degli spazi aperti è escluso l'impiego di materiali sintetici.

Il mantenimento e la riproposizione degli oliveti e di aree coltivate a basso impatto costituirà elemento di qualificazione paesaggistica mentre, sotto il profilo naturalistico, dovranno essere mantenute aree buffer aperte a sviluppo naturale o seminaturale integrabili con siepi e formazioni arboreo-arbustive della tradizione rurale.

Oltre alla villa, costruita nel 1578, ai locali di amministrazione, ad alcune abitazioni e alla cappella di San Francesco, la fattoria si componeva anche di dodici poderi e di un mulino. La Villa e la vasta tenuta alla quale appartengono i terreni circostanti è oggetto di un Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale e di un Piano di Recupero approvati e in corso di attuazione. Il programma aziendale prevede il potenziamento dei vigneti, il miglioramento degli oliveti, la costruzione di una cantina interrata e il recupero del Mulino del Ramarro per attività agrituristiche. Il Piano di Recupero prevede il recupero del complesso della villa, compreso il giardino storico, e degli edifici vicini a fini turistico ricettivi, con un ampliamento per la realizzazione di una spa interrata e la sistemazione delle aree pertinenziali anche in collegamento con le nuove strutture aziendali; contestualmente si prevede la demolizione dei manufatti di valore nullo e incongrui posti di fronte alla villa.





Villa l'Entrata e i manufatti oggetto di demolizione nel Piano di Recupero

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. Al centro l'area è attraversata ortogonalmente da un percorso che si ricollega allo 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.

Il pianoro, nonostante la rilevante estensione, rimane poco visibile dalla strada grazie alla fascia dell'oliveta che la costeggia lungo tutto il tratto rettilineo. Allo stesso tempo l'area rimane piuttosto nascosta anche dai punti di maggiore rilievo panoramico: all'interno il pianoro rimane protetto dal bosco e dal piede del rilievo a nord, offrendo però ampie visuali verso il Pratomagno; tra il bosco e l'oliveta il prato – interrotto soltanto da un appezzamento impiantato a ulivi - scende in pendenza quasi impercettibile nel primo tratto e poi appena più sensibile all'estremità nord-est.



vista verso il Pratomagno



la fascia con gli olivi e la viabilità principale a margine dell'area di intervento



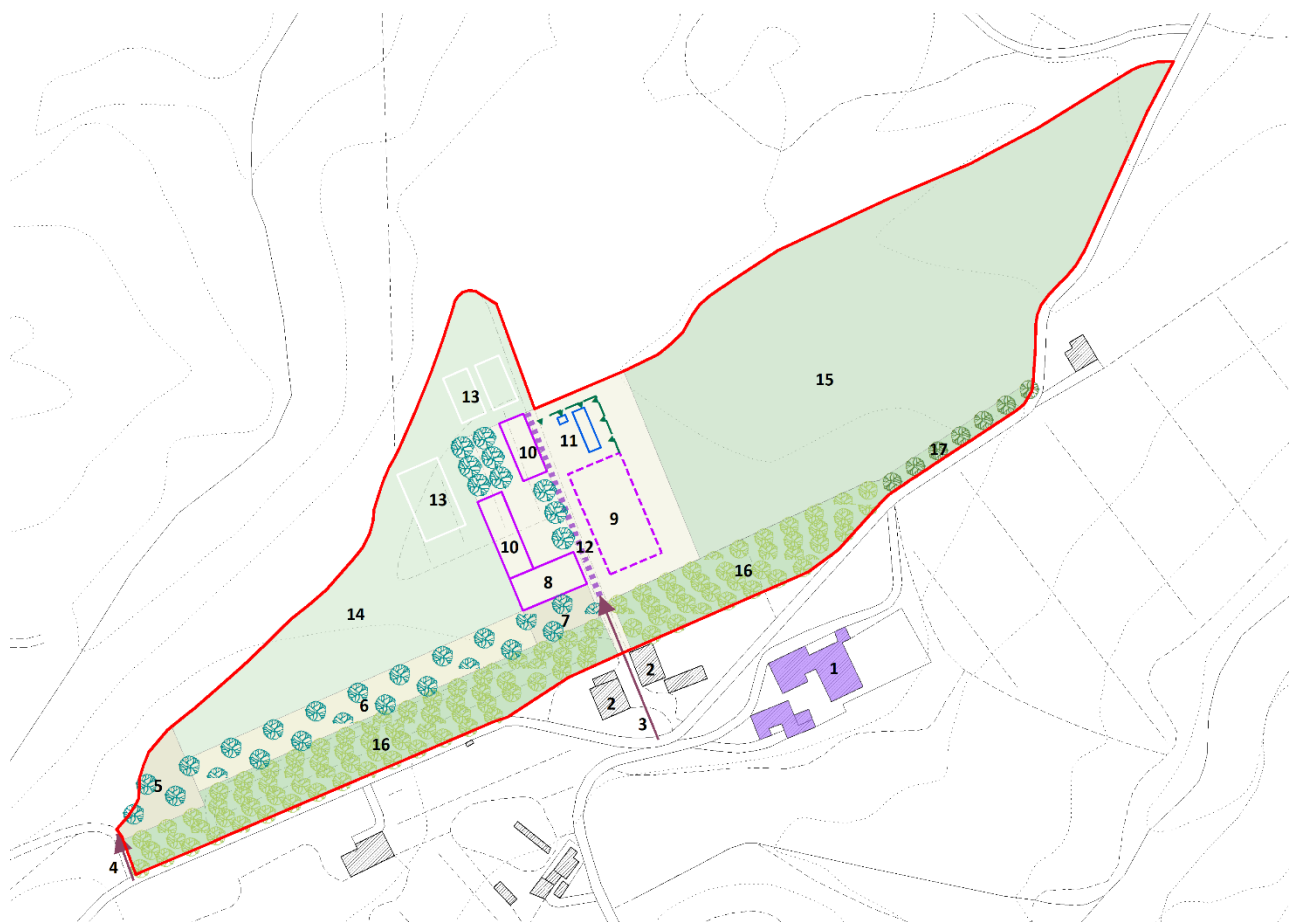


viste dell'area, con le ampie superfici a prato, e della viabilità a margine

Nel 2013 attraverso una specifica variante al Regolamento Urbanistico è stata introdotta per quest'area la previsione di un centro sportivo con funzioni di foresteria e centro attrezzato per servizi: il progetto, strettamente legato alla squadra di calcio della Fiorentina, 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. La previsione è stata 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).

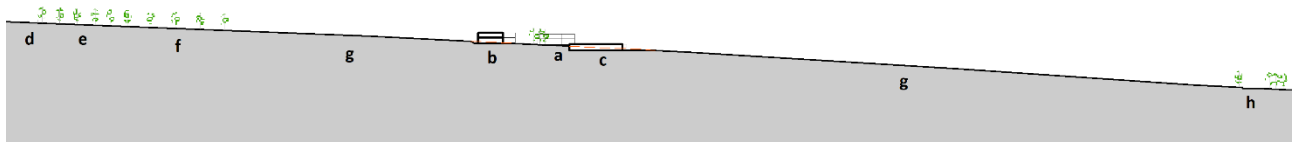
A seguito di una riconsiderazione del programma imprenditoriale il progetto successivamente è stato in parte riorientato ridimensionando il peso delle attività sportive a favore di quelle più specificamente dedicate a wellness, fitness e cura. La nuova ipotesi è stata proposta alla valutazione della Conferenza di Copianificazione in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale, nella quale è stato evidenziato come "al fine di superare i potenziali aspetti critici legati alla tipologia insediativa della struttura turistico-ricettiva ed alla sua relazione con l'intorno paesaggistico" sia opportuno che "le successive fasi progettuali si pongano l'obiettivo di evitare la realizzazione di un insediamento monofunzionale e avulso dal contesto per impianto/morfologia e consistenza, puntando ad interventi che siano coerenti con il sistema insediativo rurale storico e le relative regole insediative ed in relazione armonica con il circostante paesaggio agro-silvo-pastorale".

La Conferenza di Copianificazione per il Piano Operativo ha richiesto di ridurre la Superficie Edificabile massima da 7.500 a 6.000 mq. e di limitare il più possibile i volumi fuori terra, escludendo inoltre la realizzazione di edifici di più di due piani fuori terra (per il corpo centrale, adibito a reception e foresteria erano stati proposti tre livelli), oltre alla precisazione delle categorie funzionali di previsione. Inoltre è stata rilevata un'incongruenza con il criterio enunciato anche nel PS ovvero che l'intervento "deve dar luogo a un complesso unitario, costituito da edifici e spazi aperti, che interpreti e riproponga, in chiave contemporanea, le relazioni strutturanti edificio-giardino boschi-coltivi proprie del sistema insediativo rurale, rimanendo gerarchicamente subordinato al complesso storicizzato de l'Entrata".



Schema di riferimento:

- 1 – Villa l'Entrata e altri edifici oggetto di intervento nel Piano di Recupero vigente
- 2 – manufatti oggetto di demolizione nel Piano di Recupero vigente; area destinata a parcheggio
- 3 – accesso carrabile e pedonale alla struttura di riabilitazione e benessere
- 4 – accesso carrabile alle aree di parcheggio tramite la strada che porta al Mulino del Ramarro
- 5 - parcheggi a raso alberati con fondo permeabile
- 6 – area alberata con fondo permeabile per ulteriori spazi di sosta carrabile
- 7 – spazio di sosta carrabile di servizio
- 8÷12 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi e organizzazione indicativa degli spazi funzionali:
 - 8 – reception, ristorante, sale riunioni e conferenze, spazi di vendita dei prodotti locali (2 piani)
 - 9 – studi medici, palestre, sauna, spa, piscine coperte (1 piano seminterrato)
 - 10 – foresteria e altri locali per la riabilitazione e di supporto alla struttura (2 piani)
 - 11 – spazi aperti attrezzati per le attività della struttura (piscina), con eventuali terrazzamenti
 - 12 – asse principale di distribuzione, in corrispondenza del percorso esistente
- 13 – spazi verdi attrezzati con impianti sportivi all'aperto
- 14 – spazi verdi per il gioco e il relax
- 15 – area verde da mantenere nella caratterizzazione attuale
- 16 – fascia dell'oliveta da conservare
- 17 – filare alberato da conservare



Sezione ambientale di riferimento:

a – asse principale di distribuzione (percorso esistente)

b+c – area destinata alla nuova edificazione con sezioni e profili indicativi dei nuovi volumi con organizzazione indicativa degli spazi funzionali:

b – foresteria e altro, 2 piani

c – riabilitazione e benessere, 1 piano seminterrato

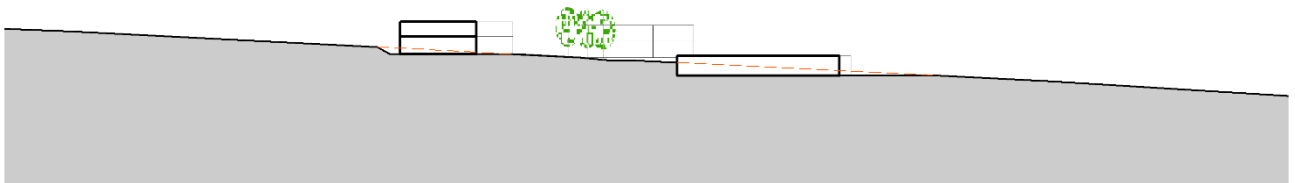
d – viabilità esistente (strada per il Mulino del Ramarro) di accesso ai parcheggi, limite dell’area di intervento

e - parcheggi a raso alberati con fondo permeabile

f - area alberata con fondo permeabile per ulteriori spazi di sosta carrabile

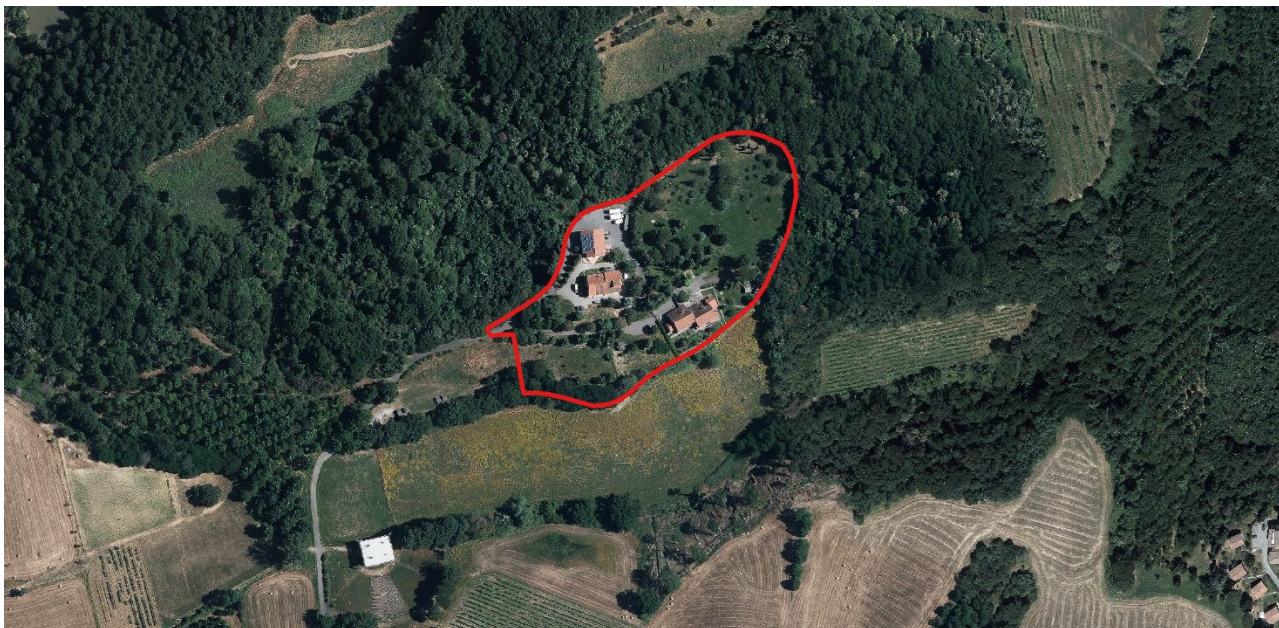
g – aree verdi

h - viabilità principale esistente, limite dell’area di intervento



dettaglio dell’area di nuova edificazione

Intervento in località Terraio



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 152 Integrazione al Piano Attuativo di Loppiano in località Terraio (PA2.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di nuove strutture con destinazione turistico-ricettiva a supporto del Centro Internazionale di Loppiano.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni.

L'attuazione dell'intervento è subordinata a variante al piano attuativo vigente (PV_Loppiano), del quale costituisce parte integrante.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 24.144 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.600 mq. (in aggiunta alle quantità già previste dal piano attuativo vigente e pari a 400 mq. di SE)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

I nuovi edifici dovranno essere collocati in prossimità degli edifici e della viabilità esistenti, evitando la dispersione insediativa e l'apertura di nuovi fronti costruiti, mantenendo la continuità del paesaggio rurale; si dovrà quindi prevedere 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, e nel

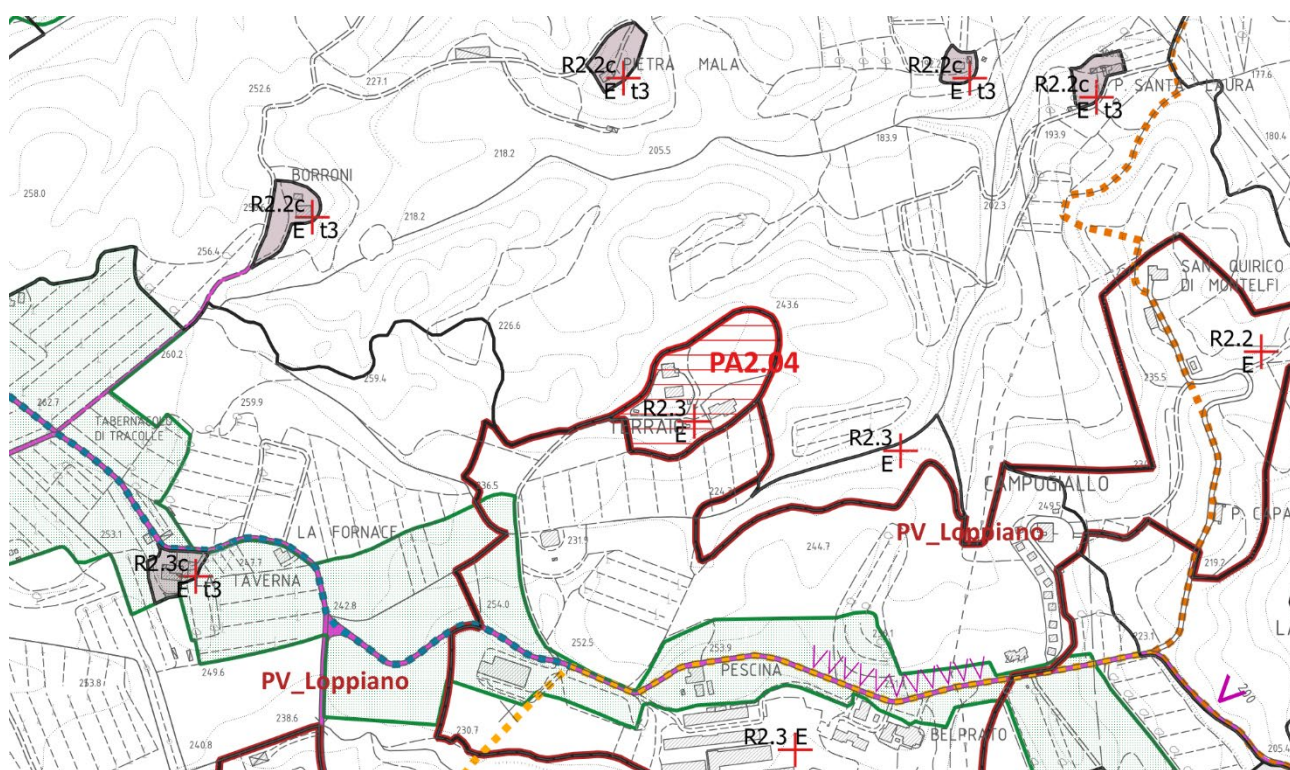
pendio a sud che digrada rapidamente verso l'impiuvio alberato sottostante, in uno spazio attualmente poco utilizzato, accanto alla costruzione di epoca recente; ciò consentirà di creare una "corte" a comune attorno alla quale risulterà organizzato l'intero nucleo.

Anche nelle sistemazioni esterne dovranno essere rispettate e valorizzate le caratteristiche paesaggistiche del contesto, senza l'introduzione di elementi e materiali incongrui o non adeguati al luogo, anzi riqualificando anche gli attuali spazi di pertinenza con utilizzo di materiali più appropriati, selezionando gli elementi arborei di pregio che svolgono una funzione di integrazione e operando una selezione sulle conifere di minor pregio.

I parcheggi a raso, adeguatamente alberati e non impermeabilizzati, dovranno essere organizzati in modo da evitare significativi rimodellamenti e la formazione di aree di sosta molto estese.

Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra aggregato storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stili storici. Non dovranno essere previste tipologie assimilabili a lottizzazioni residenziali.

Per la disciplina degli edifici esistenti si rinvia a quanto previsto dal piano attuativo vigente.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:10.000)

Schede di approfondimento

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 rappresentati dall'area intorno al Santuario Maria Theotokos e al Salone San Benedetto, a nord, e dalla 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, tuttora vigente, comprendono anche la sostituzione di alcuni volumi risalenti agli anni '60-'70 e la realizzazione di nuovi edifici.



Unità di intervento del PP3

vigente:

- 1a-b Campogiallo
(formazione e residenza)
- 2 Campoverde e Belprato
(residenza e residenza assistita)
- 3 Terraio
(laboratori musicali e residenza)
- 4 Pescine
(laboratori produttivi e atelier artistici)
- 5a teatro all'aperto e ospitalità open-air
- 5b Theotokos - auditorium - San Benedetto
(centro relazionale e di socializzazione)
- 6a Centro formativo Istituto universitario Sophia
(formazione, didattica, residenze legate all'Istituto, servizi generali, laboratori produttivi)
- 6b Loppiano
(laboratori produttivi, atelier artistici, servizi generali)
- 7 Fattoria Loppiano
(formazione e residenza)
- 8a-b Loppiano
(residenza e residenza assistita)
- 9 Casa Nuova
(residenza e laboratori musicali)
- 10 Casa Ginestrella
(residenza e residenza assistita)

In sede di formazione del Piano Strutturale è stata proposta alla Conferenza di copianificazione un'ipotesi che prevedeva la riconversione di alcuni annessi agricoli privi di valore e la realizzazione di nuove costruzioni, in località Tracolle. Per il Piano Operativo i soggetti promotori hanno invece proposto una soluzione diversa, di dimensioni più contenute e riferita alla località Terraio, dove sono presenti strutture del Centro ospitate in un complesso già recuperato.

Il complesso è localizzato su un piccolo promontorio con alcune aree caratterizzate da buona intervisibilità, circondato da bosco verso nord e inserito in un ambiente agrario che, seppur ben mantenuto, ha perso i segni caratteristici del paesaggio agrario di pregio.



vista del teatro all'aperto e del nucleo di Terraio, da poco distante la strada di Campogialli, vicino all'auditorium S. Benedetto

L'edificio principale mantiene caratteristiche proprie dell'edilizia rurale tradizionale con l'aggiunta però di volumi recenti nella parte retrostante, verso nord. A sud est è presente un edificio piuttosto recente, privo di valore storico-documentale.



viste dell'edificio principale, di antica formazione



l'edificio di costruzione recente

I nuovi volumi sono previsti nelle aree prossime agli edifici esistenti, a completamento dell'aggregato attuale, in particolare nell'area a nord est, oggi utilizzata come spazio verde di pertinenza, con alberature sparse e di varie specie,

e non caratterizzata da sistemazioni tradizionali o comunque di pregio, e lungo la strada di accesso, nel tratto finale, su un pendio attualmente sistemato a prato e privo di una specifica destinazione.



l'area a nord est, in prossimità degli edifici esistenti



il pendio a sud, accanto all'edificio più recente

In sede di Conferenza di Copianificazione per il Piano Operativo è stato prescritto 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”.

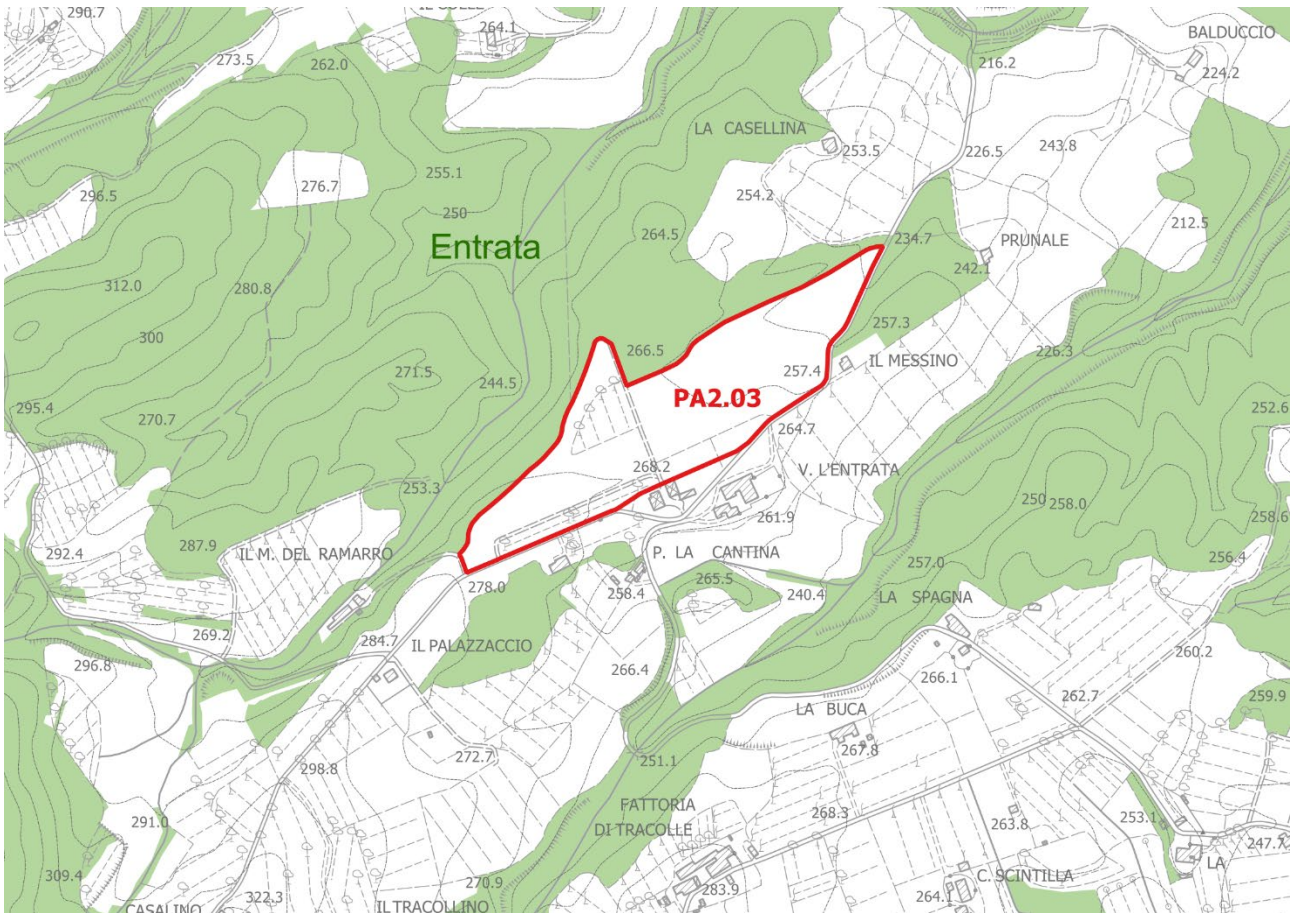
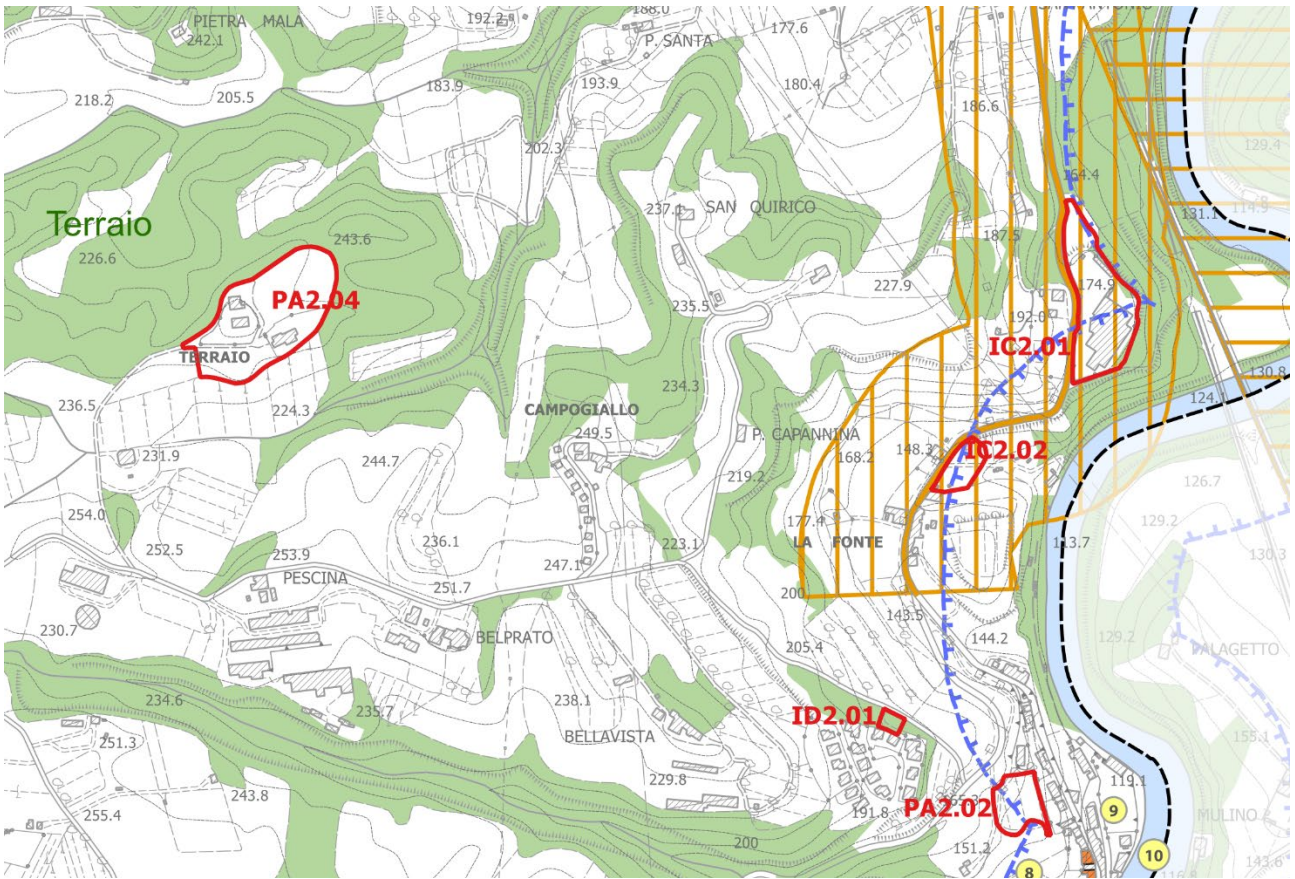


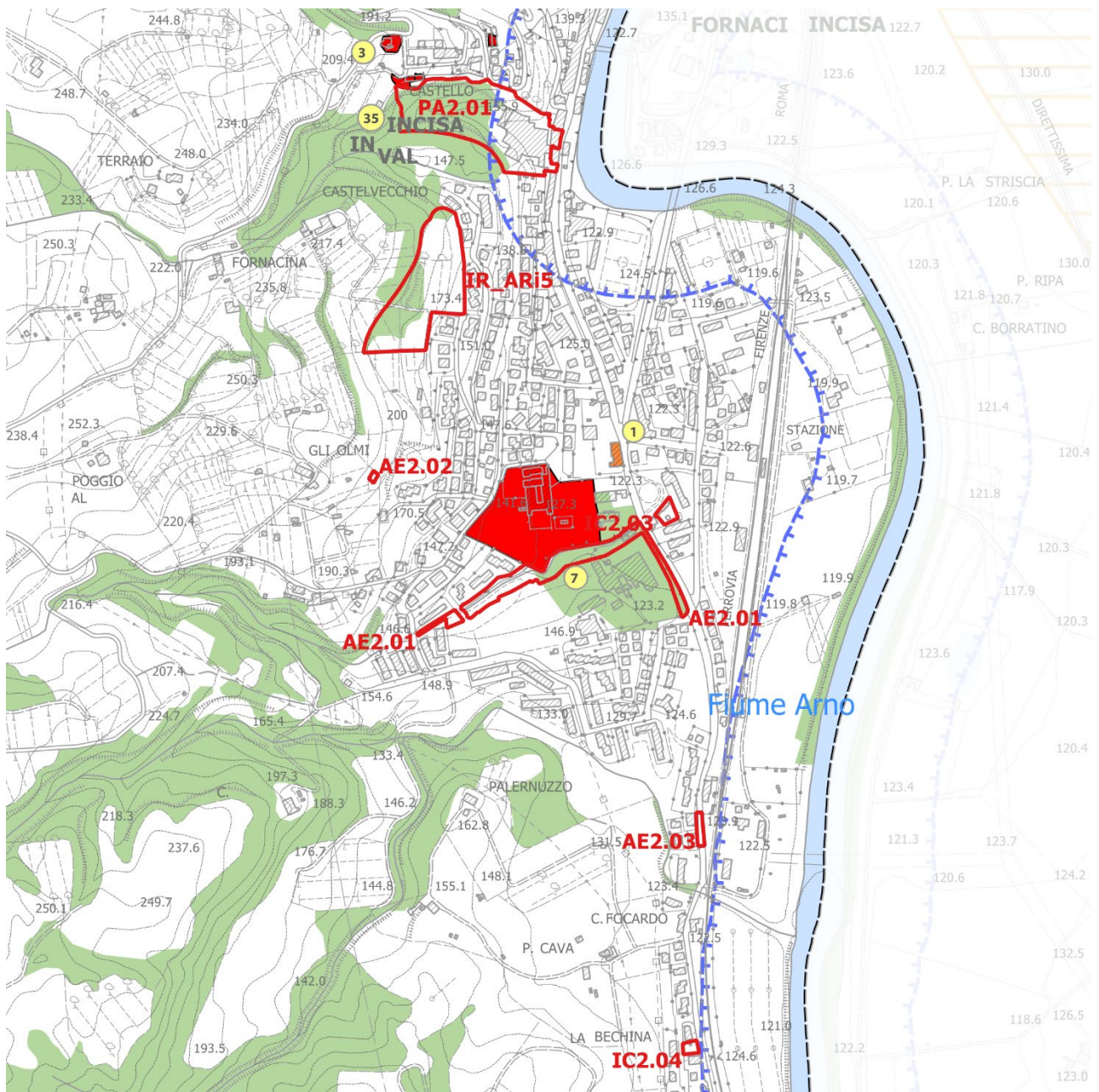
vista di Terraio con evidenziata la posizione di parte dei nuovi volumi, a quota tale da non interferire con il nucleo più antico; gli altri edifici non risulteranno visibili dalla strada di Campogiallo in quanto collocati dietro al fabbricato recente a destra



Schema di riferimento:

- 1 – edifici esistenti di antica formazione*
- 2 – edificio esistente di recente costruzione*
- 3 – aree destinate alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 4 – spazi verdi di pertinenza e aree verdi alberate*
- 6 – fascia verde alberata di margine da tutelare*
- 7 – filari alberati da mantenere*
- 8 – “corte” a comune tra il complesso esistente e i nuovi edifici*





estratto dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)

Beni culturali - D. Lgs 42/2004, Parte seconda



Cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (Art. 10)



Immobili (edifici) di proprietà comunale per i quali non è stata avviata/conclusa la procedura di verifica di interesse culturale (Art. 12)

Articolo 45 Prescrizioni di tutela indiretta (già vincolati ai sensi della legge 1089/1939)



Beni notificati

12 bis - "Zona di rispetto al Complesso monumentale denominato Santuario di Santa Maria al Ponterosso" - FI2126

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004, Parte terza

Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136)



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di territorio laterale all'Autostrada del Sole sita nel territorio comunale di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Reggello, Incisa in Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze" Decreto ministeriale 23 giugno 1967 - G.U. n. 182 del 1967



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Incisa Valdarno" Decreto ministeriale 24 aprile 1975 - G.U. n. 132 del 1975

Aree tutelate per legge (Art. 142)



I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (comma 1, lettera b)



Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (comma 1, lettera c)



Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (comma 1, lettera g) - aggiornamento DCR93/2018



Le zone di interesse archeologico (comma 1, lettera m) (1)

Incisa, territorio rurale		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Valdarno superiore		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1		
Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;	coerente: gli interventi si collocano all'interno del tessuto edificato o a ridefinizione del margine, con contestuale riqualificazione degli spazi urbani, o in aggregazione a insediamenti rurali senza alcuna compromissione di varchi inedificati e direttrici di connettività ecologica
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;	coerente: la maggior parte degli interventi sono all'interno del territorio urbanizzato del Piano Strutturale e, dove posti ai margini, contribuiscono alla ridefinizione del confine tra urbano e rurale; nel caso di S. Antonio (IC2.01) l'ampliamento del complesso industriale esistente, non diversamente localizzabile, è previsto all'interno dell'area già attualmente occupata dall'insediamento produttivo e non determina occupazione di nuovo suolo;

		gli interventi PA2.03 (l'Entrata) e PA2.04 (Terraio), posti nel territorio rurale, sono stati esaminati e valutati positivamente dalla Conferenza di copianificazione
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;	coerente: gli interventi si sviluppano in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato e non interferiscono con aggregati storici; non sono presenti aree industriali/artigianali dismesse
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	coerente: gli interventi si sviluppano in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato e a completamento di lottizzazioni in buona parte realizzate, comunque senza alcuna espansione; per il PA2.03, che prevede la realizzazione di una nuova struttura per la riabilitazione e il benessere in territorio rurale (vicino alla Villa l'Entrata) sono definiti criteri di impianto orientati a garantire un corretto inserimento paesaggistico, tenendo anche conto della conformazione dei terreni e della posizione dell'area, che la rendono poco esposta
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche; sono comunque definite, in particolari contesti, norme specifiche per tutelare le aperture visuali (ad esempio nel caso di IC2.02)
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume; orientamenti: - mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.	coerente: non sono previste espansioni all'esterno del territorio urbanizzato né saldature tra i centri urbani né interventi che comportino dispersione insediativa o la compromissione di varchi inedificati e visuali
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;	non pertinente

2.3	assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevenendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati; orientamenti: - mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno; - riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere; - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".	coerente: gli interventi non interferiscono con l'ambito fluviale; l'intervento IC2.01, pur trovandosi vicino al corso d'acqua, ma a una quota molto più alta, interessa un contesto già edificato e utilizzato dall'attività produttiva e non comporta occupazione di nuovi spazi naturali
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
<p>Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle</p>		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati; orientamenti: - favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive; - favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi); - favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.3	tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno; orientamenti: - escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; - promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.	v. punto 1.6
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)

	morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;	
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambrà.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 4 Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno		
4.1	evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti prativi, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;	non pertinente
4.2	regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.	non pertinente

Incisa, territorio rurale		
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno" (D.M. 24/04/1975 – G.U. N. 132/1975)		
Struttura antropica		
3.c.1	<p>gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 	(non sono previsti interventi che interessino i percorsi della viabilità storica)
Elementi della percezione		
4.c.1	<p>gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni; 	coerente: l'intervento IC2.01 non interferisce con visuali panoramiche; per quanto riguarda l'intervento IC2.02 la disciplina di P.O. impone l'arretramento dalla strada e l'adattamento al pendio in modo da non ostruire la visuale verso il Pratomagno
4.c.2	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso la media valle dell'Arno, il massiccio del	v. punto 4.c.1

	Pratomagno e la Sette Ponti, antichi nuclei abitati, la foresta di Vallombrosa e i boschi di Secchietta;	
4.c.3	<p>inoltre si fa condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche; - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa; - i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo; 	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
4.c.4	<p>non sono consentiti interventi che comportino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione; - la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere; sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda; - la trasformazione delle serre esistenti e dei manufatti temporanei in volumetrie edificate; 	coerente: gli interventi non rientrano tra quelli elencati dalla prescrizione
4.c.5	sono da escludere inoltre gli interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.	v. punto 4.c.1

Incisa, territorio rurale		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)		
8.3.a	<p>fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 	coerente: gli interventi IC2.02, PA2.01 e PA2.02, appartenenti all'area urbanizzata di Incisa, non interferiscono con l'ambito di pertinenza fluviale, mentre l'intervento IC2.01, pur trovandosi vicino al corso d'acqua, ma a una quota molto più alta, interessa un contesto già edificato e utilizzato dall'attività produttiva e non comporta occupazione di nuovi spazi naturali
8.3.b	le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
8.3.c	gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:	coerente: come visto al punto 8.3.a gli interventi non interferiscono con l'ambito di

	<p>1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</p> <p>2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;</p> <p>3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</p> <p>4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;</p> <p>5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;</p>	<p>pertinenza fluviale; gli interventi IC2.02, PA2.01 e PA2.02 appartengono all'area urbanizzata di Incisa, rispetto alla quale si configurano riqualificazione o completamento, senza attinenza diretta con il patrimonio insediativo di valore storico e identitario; l'intervento IC2.01, esterno all'area urbana, riguarda un'area già adibita ad attività produttiva; l'intervento IC2.02 si colloca al margine dell'edificato ma lungo l'asse direttore dell'insediamento di Incisa, in continuità non si rilevano visuali panoramiche di rilievo</p>
8.3.d	<p>le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;</p>	<p>(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)</p>
8.3.e	<p>le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;</p>	<p>(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)</p>
8.3.f	<p>la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;</p>	<p>(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)</p>
8.3.g	<p>non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06); <p>sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c) punti 2, 3, 4 e 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione; 	<p>coerente: l'intervento IC2.01 consiste nell'ampliamento di un complesso edificato esistente, non diversamente localizzabile, che potrà essere realizzato totalmente all'esterno dell'ambito tutelato</p>
8.3.h	<p>non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</p>	<p>(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)</p>

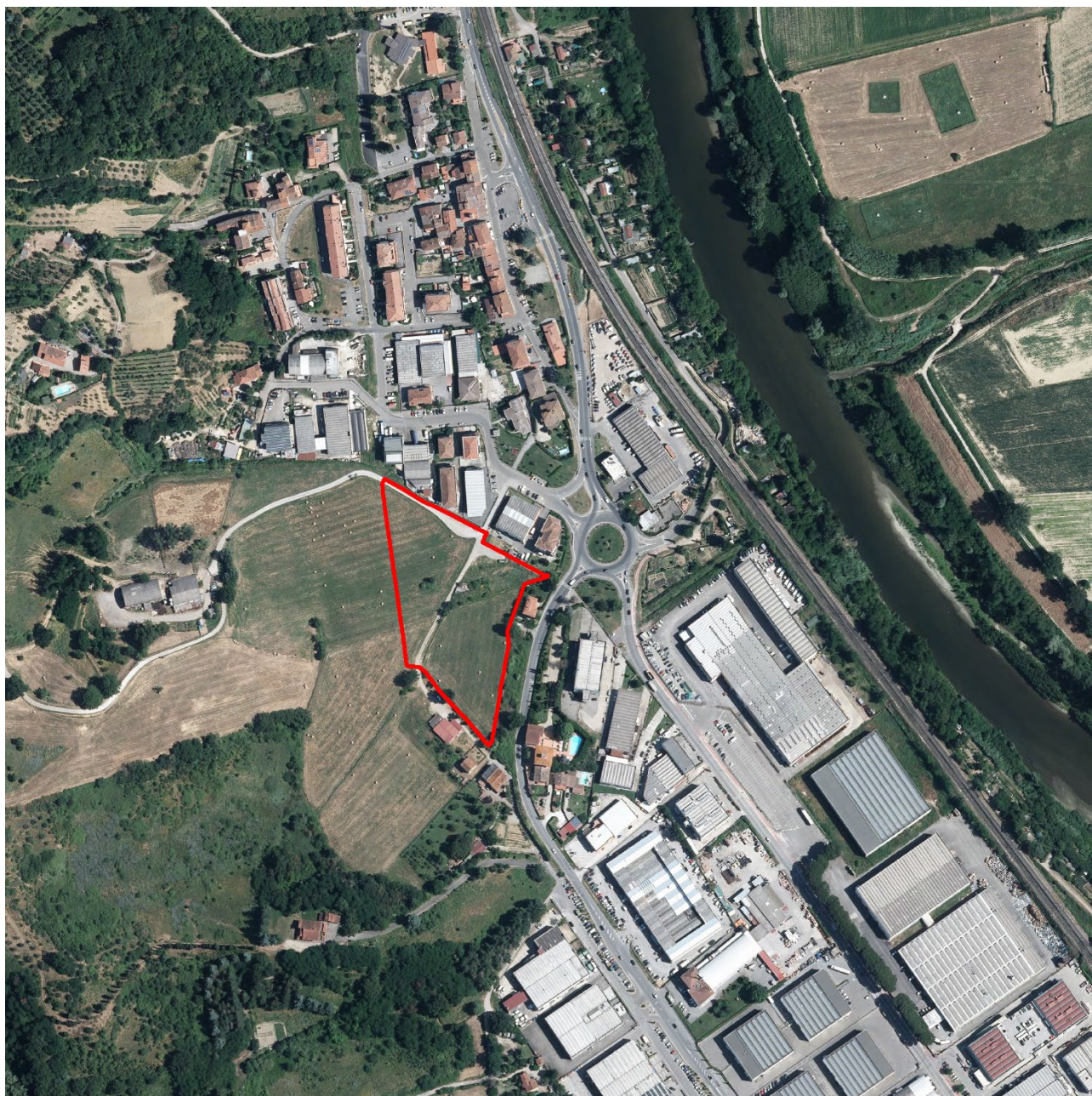
Incisa		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)		
12.3.a	<p>gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p>	<p>coerente: le opere nell'area ex Italcementi (PA2.01) e per la</p>

	<p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici; sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p> <p>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p> <p>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;</p>	<p>realizzazione del percorso-parco (AE2.01) prevedono la salvaguardia e la valorizzazione delle formazioni arboree e arbustive e delle aree boscate; nel caso di IR_ARi5 si ritiene che l'area indicata dalla ricognizione del PIT/PPR come boscata sia invece interessata dall'evoluzione spontanea della vegetazione a seguito del lungo periodo di abbandono (come risulta anche dagli approfondimenti svolti per il Quadro Conoscitivo del PS). Analogamente per il lotto di completamento lungo la strada comunale che porta a Campogiallo, dove lo stato attuale rileva un giardino con carattere urbano. In tutti i casi si tratta di aree appartenenti a contesti urbanizzati. La tutela delle aree boscate contermini è prevista anche nel caso dell'intervento IC2.01, non interessato direttamente dal vincolo.</p>
12.3.b	<p>non sono ammessi:</p> <p>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere "di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</p> <p>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p>	<p>realizzazione del percorso-parco (AE2.01) prevedono la salvaguardia e la valorizzazione delle formazioni arboree e arbustive e delle aree boscate; nel caso di IR_ARi5 si ritiene che l'area indicata dalla ricognizione del PIT/PPR come boscata sia invece interessata dall'evoluzione spontanea della vegetazione a seguito del lungo periodo di abbandono (come risulta anche dagli approfondimenti svolti per il Quadro Conoscitivo del PS). Analogamente per il lotto di completamento lungo la strada comunale che porta a Campogiallo, dove lo stato attuale rileva un giardino con carattere urbano. In tutti i casi si tratta di aree appartenenti a contesti urbanizzati. La tutela delle aree boscate contermini è prevista anche nel caso dell'intervento IC2.01, non interessato direttamente dal vincolo.</p>

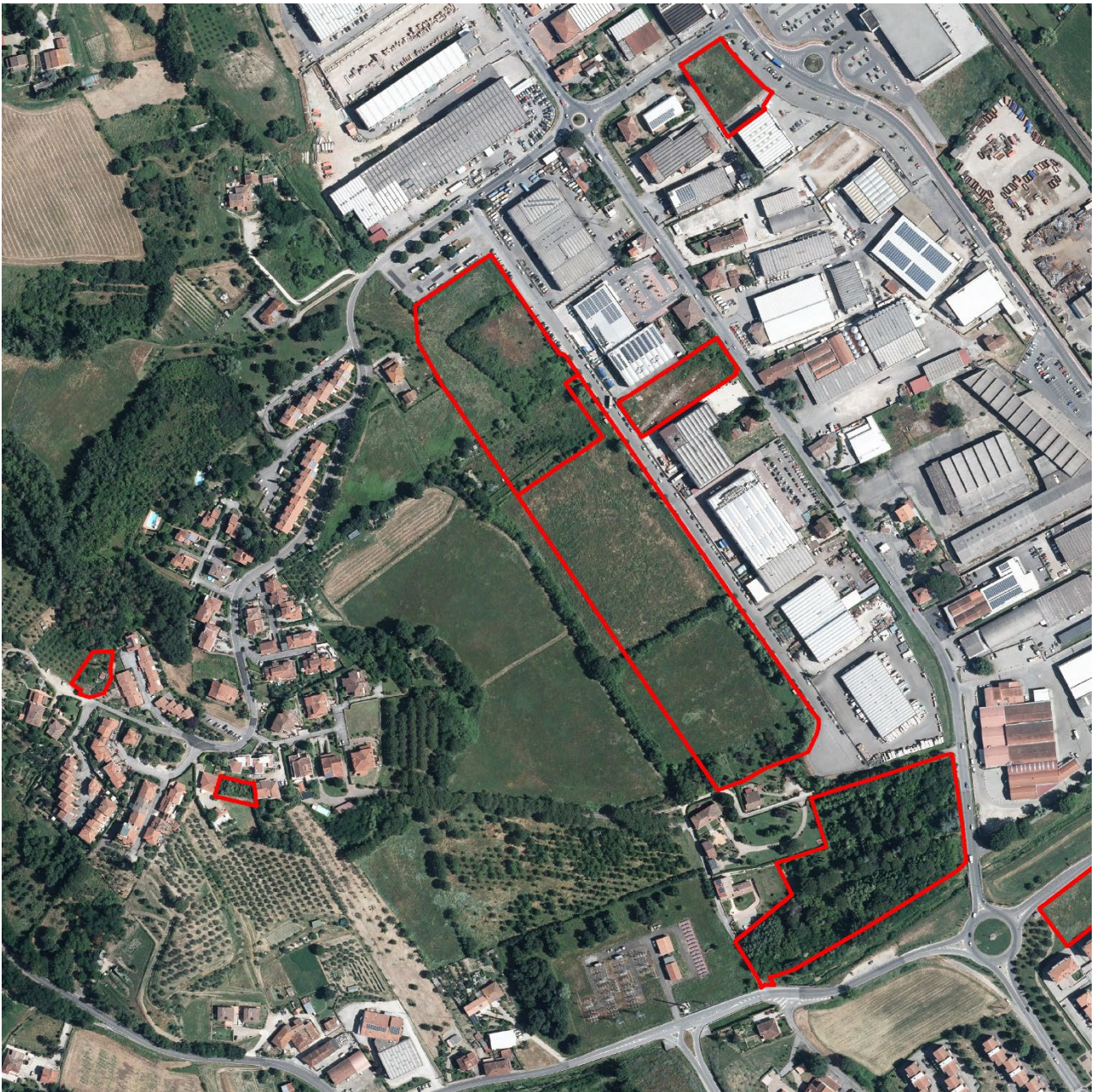
Lagaccioni e la Massa, Poggiolino

In quest'area urbana nel quadro previsionale strategico del Piano Operativo sono compresi i seguenti interventi:

- il completamento della zona produttiva di Lagaccioni-la Massa con gli interventi di nuova edificazione a nord (PA3.01) e lungo via Kennedy (IC3.02 e IC3.15);
- il completamento di un progetto unitario convenzionato con destinazione produttiva (IR_PUC_D2) a Lagaccioni;
- la riqualificazione di un'area un tempo adibita a vivaio con destinazione direzionale e di servizio (IC3.17);
- alcuni interventi puntuali di completamento residenziale a Poggiolino (IC3.18, ID3.01).



individuazione degli interventi su ortofoto 2019 (la Massa)



individuazione degli interventi su ortofoto 2019 (Lagaccioni)

Estratti dal Piano Operativo

Art. 153 Piano Attuativo in via Fiorentina a La Massa (PA3.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, a completamento della zona industriale e artigianale della Massa.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 14.508 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 3.000 mq. a destinazione industriale e artigianale (Ii)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 30 posti auto;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 750 mq.

3. Vincoli e tutele:

- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

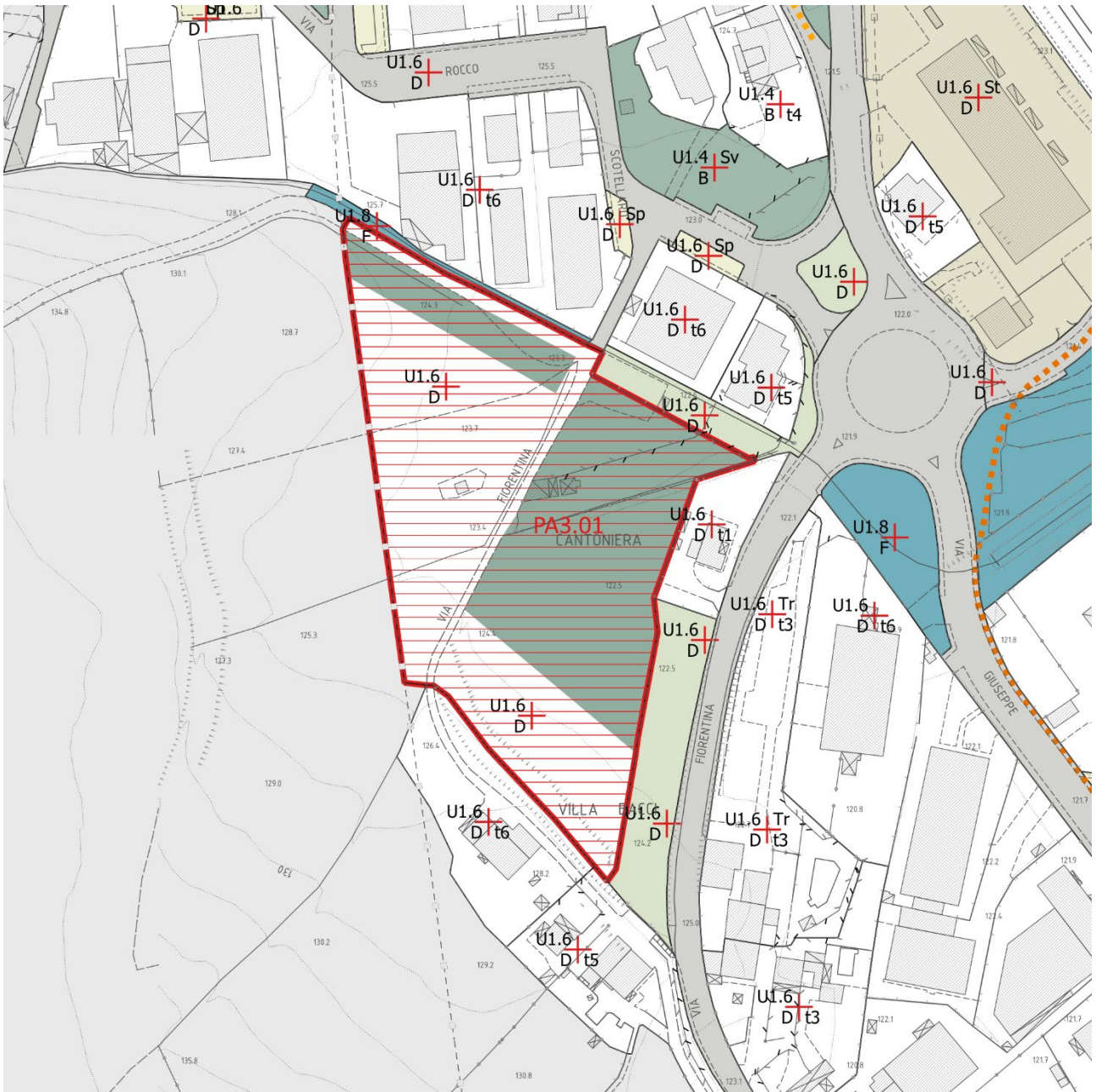
L'intervento dovrà essere unitario nell'attuazione e nella definizione di tecnologie e materiali, sia per quanto riguarda l'edificazione che gli spazi aperti, l'assetto dei quali dovrà essere pienamente coerente con l'unitarietà del comparto; non è ammessa l'attuazione in più stralci né l'articolazione in più lotti.

Anche al fine di limitarne la visibilità e l'interferenza con le principali visuali, l'edificazione dovrà essere concentrata nella parte nord-ovest e sud, tenendo conto della fascia di rispetto del metanodotto interrato esistente e mantenendo il varco lungo il borro della Fornacina. Il progetto dovrà assecondare il più possibile l'andamento attuale del suolo.

L'accesso al complesso sarà da nord, da via R. Scotellaro, con adeguamento della viabilità esistente interna all'area di intervento che darà accesso anche al parcheggio pubblico. Il verde pubblico sarà localizzato lungo il borro della Fornacina, che dovrà essere riqualificato potenziando la vegetazione ripariale.

La sistemazione degli spazi di pertinenza, in considerazione delle caratteristiche dei suoli e delle criticità riscontrate in particolare nell'area a est della viabilità interna, sarà prevalentemente a verde. Dovranno essere previste sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione lungo i margini, soprattutto verso la collina, curando in particolare il rapporto con il territorio rurale.

In considerazione delle caratteristiche del contesto in sede di redazione del Piano Attuativo è prevista l'attivazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 131 Intervento soggetto a Convenzione in via J.F. Kennedy a Lagaccioni (IC3.02)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione industriale e artigianale, a completamento della zona industriale e artigianale di Lagaccioni.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 30.799 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 7.900 mq. a destinazione industriale e artigianale (Ii)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2 (Altezza massima 9 ml.) Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di una fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo tutto il fronte di via Kennedy, con un parcheggio pubblico per almeno 67 posti auto e spazi pubblici pedonali e a verde;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 1.450 mq. (comprensiva degli spazi pedonali e a verde lungo via Kennedy del punto precedente);
- sistemazione del tratto finale di via Kennedy e del parcheggio pubblico esistente.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

L'impianto di progetto dovrà concentrare l'edificazione nella parte nord, in modo da mantenere un varco inedificato il più ampio possibile a sud quale elemento trasversale di connessione ecologica e fascia di discontinuità tra la zona produttiva di Lagaccioni e l'abitato di Figline; per tale varco dovranno essere previste sistemazioni a verde con formazioni vegetali miste arboree ed arbustive coerenti ed in continuità con il contesto rurale, valorizzando eventuali preesistenze di pregio. Dovranno inoltre essere previste ampie fasce verdi alberate di filtro e di ambientazione lungo il margine verso la collina, impiegando le principali specie che formano la rete dei corridoi ecologici dell'area (siepi miste arboreo-arbustive) e valorizzando i segni residui presenti sul territorio ed il rapporto con il territorio rurale.

Nell'eventuale rimodellamento del pendio a monte dovrà essere evitata la formazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml., privilegiando in ogni caso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e/o di tecniche tradizionali (muri a secco in pietra); alla quota di imposta dell'edificato è comunque ammessa la realizzazione di un muro di contenimento di altezza non superiore a 2,20 ml. ove finalizzata anche all'installazione di pergole ombreggianti per i posti auto privati.

La sistemazione della fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo via Kennedy dovrà essere progettata in modo da coordinarsi con l'intervento IC3.15.

Art. 143 bis Intervento soggetto a Convenzione in via J.F. Kennedy a Lagaccioni (IC3.15)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione industriale e artigianale, a completamento della zona industriale e artigianale di Lagaccioni.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 15.877 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 4.100 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2 (Altezza massima 9 ml.)

Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di una fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo tutto il fronte di via Kennedy, con un parcheggio pubblico per almeno 14 posti auto e spazi pubblici pedonali e a verde;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 1.600 mq. (comprensiva degli spazi pedonali e a verde lungo via Kennedy del punto precedente), in continuità con l'area di proprietà pubblica che dovrà essere integrata nella sistemazione a verde;
- cessione di ulteriore area per una superficie minima di 2.000 mq. da destinare a verde pubblico, in continuità con il giardino da realizzare.

Gli immobili di proprietà pubblica compresi nell'area sono oggetto di intervento nell'ambito del progetto ma ad essi non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri.

3. Vincoli e tutele:

- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte;
- area interessata da procedura di bonifica per attività di gestione rifiuti che risulta conclusa (si veda la nota A.R.P.A.T. prot. 19019 del 19/07/2000).

4. Disposizioni specifiche:

L'impianto di progetto dovrà prevedere un ampio varco ineditificato con sistemazioni a verde in corrispondenza dell'area di proprietà pubblica da destinare a giardino, in modo da rafforzare significativamente gli elementi trasversali di connessione ecologica; dovranno per questo essere mantenute e potenziate le formazioni arboree ed arbustive presenti, che costituiscono anche segni permanenti del paesaggio rurale. Dovranno inoltre essere previste ampie fasce verdi alberate di filtro e di ambientazione lungo il margine verso la collina, impiegando le principali specie che formano la rete dei corridoi ecologici dell'area (siepi miste arboreo-arbustive).

Nell'eventuale rimodellamento del pendio a monte dovrà essere evitata la formazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml., privilegiando in ogni caso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e/o di tecniche tradizionali (muri a secco in pietra); alla quota di imposta dell'edificato è comunque ammessa la realizzazione di un muro di contenimento di altezza non superiore a 2,20 ml. ove finalizzata anche all'installazione di pergole ombreggianti per i posti auto privati.

La sistemazione della fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo via Kennedy dovrà essere progettata in modo da coordinarsi con l'intervento IC3.02.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 144 Interventi soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 3 di Figline

(...)

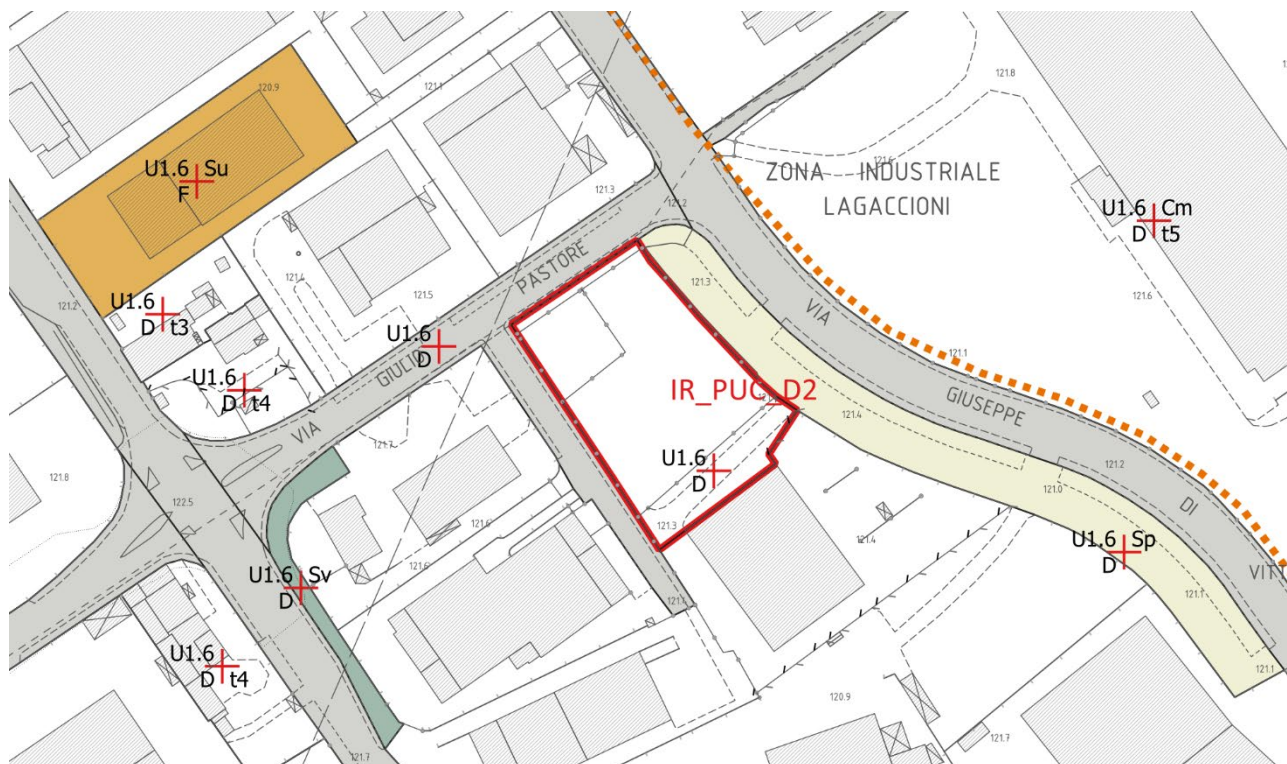
7. IR PUC D2 in via G. via G. Pastore-via G. Di Vittorio a Lagaccioni

progetto unitario convenzionato con concessione edilizia n. 48 rilasciata il 07/07/2003; atto d'obbligo del 20/06/2003

Vincoli e tutele:

- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte.

All'intervento, per il quale risultano già realizzate e cedute le opere e le aree richieste, è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 2.813 mq. con destinazione per attività industriali e artigianali.



Art. 143 quater Intervento soggetto a Convenzione lungo la S.P. 56 a Figline (IC3.17)

1. Il progetto prevede il riutilizzo dell'area dell'ex vivaio, con la ridefinizione del margine sud dell'insediamento di Lagaccioni e il rafforzamento della connessione verde lungo il Borro di Gagliana.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 17.671 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 3.150 mq. per attività direzionali e di servizio

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 54 posti auto;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 1.350 mq. da localizzare lungo il Borro di Gagliana o su via Fiorentina e di un tratto di pista ciclabile di collegamento tra Lagaccioni e l'abitato di Figline;

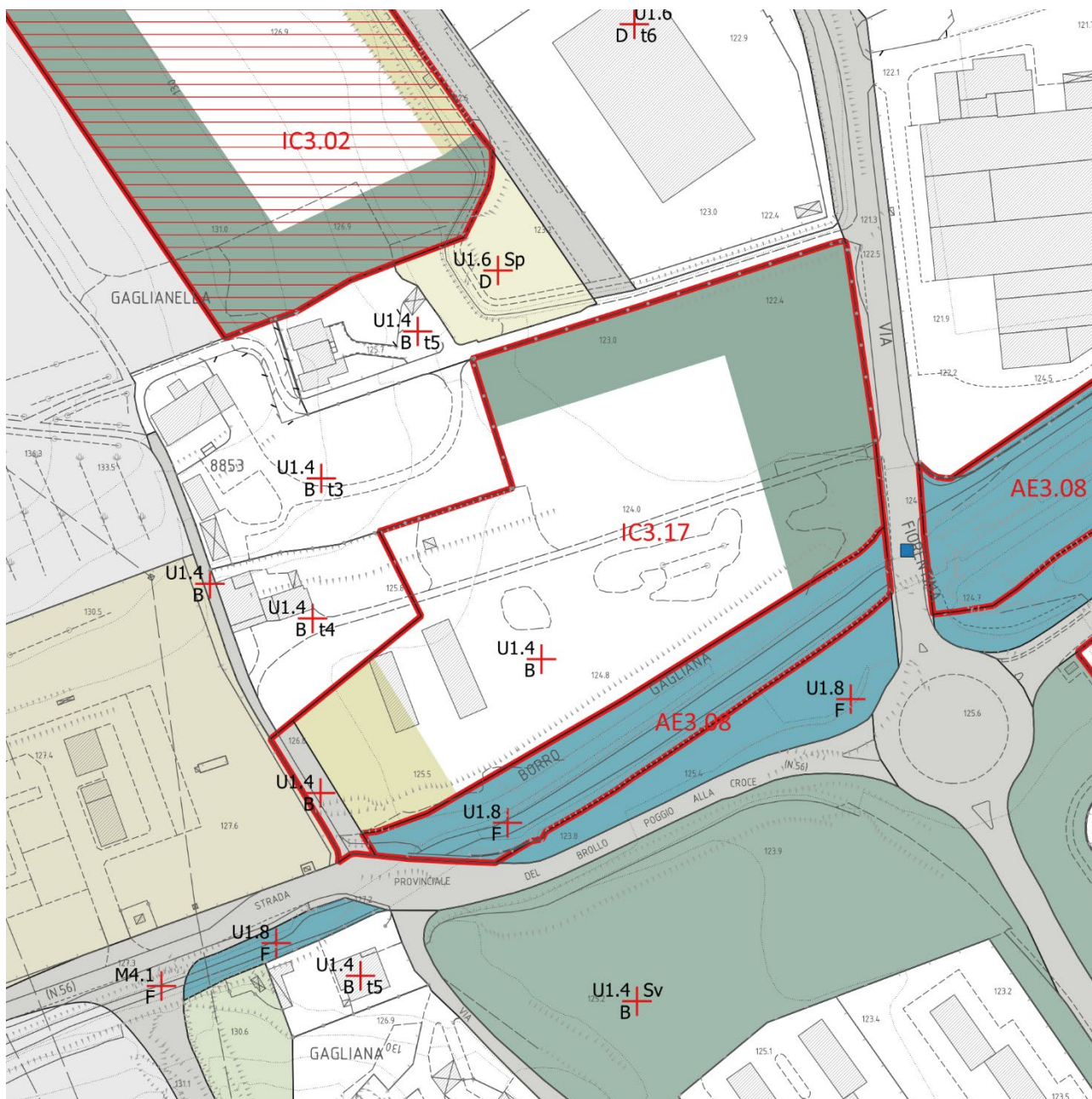
- cessione di ulteriore area per una superficie minima di 1.350 mq. da destinare a verde pubblico, in continuità con la fascia di verde pubblico da realizzare;
- allargamento e adeguamento del tracciato della viabilità pubblica che fiancheggia la centrale elettrica e dell'intersezione sulla S.P. 56.

3. Vincoli e tutele: -

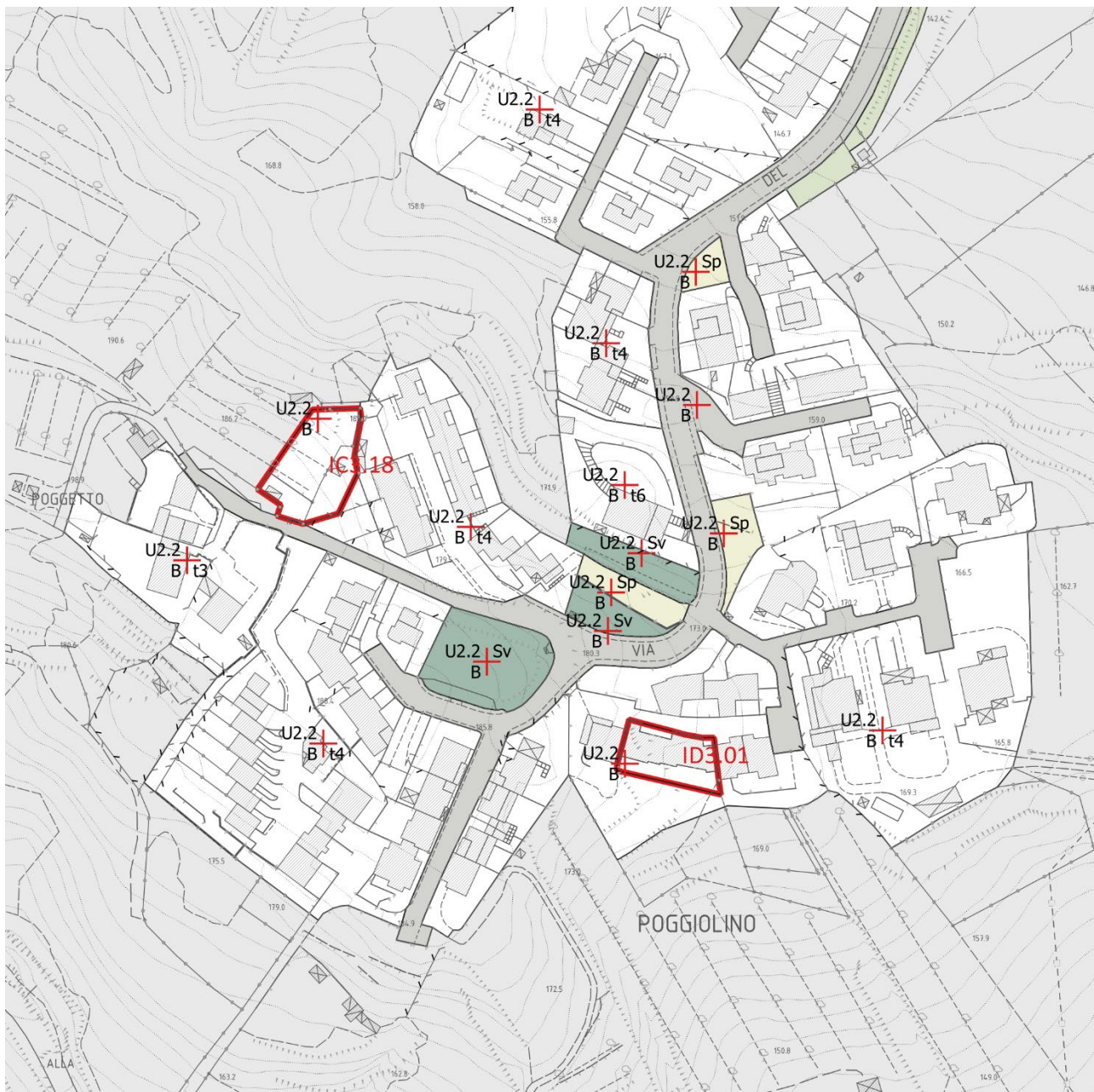
4. Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà prevedere la valorizzazione delle formazioni arboree presenti nell'area, mantenendole per quanto possibile, anche ai fini della contestuale realizzazione di fasce verdi di filtro e di ambientazione lungo il margine nord; l'intervento dovrà fondarsi su uno specifico progetto del verde basato sugli studi agronomici e forestali condotti in sede di verifica di insussistenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g del Codice.

L'accesso carrabile al complesso ed ai parcheggi sarà localizzato a sud-ovest, dalla S.P. 56.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 143 quinquies Intervento soggetto a Convenzione in via del Poggiolino (IC3.18)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale e integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 857 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 180 mq. numero alloggi massimo: 2
 - numero piani massimo fuori terra: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 6 posti auto e slargo carrabile utile come spazio di manovra.
3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale.

4. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere tutelate le alberature al margine nord dell'area.

Art. 143 octies Intervento Diretto in via del Poggiolino (ID3.01)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale, a completamento delle opere solo in parte realizzate.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 548 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 110 mq.

numero alloggi massimo: 1

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 40%.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

È ammessa l'edificazione in aderenza alle costruzioni adiacenti.

Schede di approfondimento

L'intervento **PA3.01** interessa un ambito adiacente e in continuità con le aree urbanizzate di Lagaccioni e La Massa di Incisa e posto proprio al piede del pendio che anticipa la bassa collina alle spalle dell'insediamento urbano.

Non sono presenti coltivazioni di particolare pregio né elementi vegetazionali di rilievo o sistemazioni agrarie tradizionali, pur conservando caratteri propri del paesaggio agrario.



vista da nord-est



Nell'area si riscontrano in parte problematiche legate alla natura e conformazione dei suoli e al rischio idraulico, alle quali si aggiunge la mancanza di un'accessibilità diretta dalla S.R. 69 e la presenza di un metanodotto interrato, con conseguente fascia di rispetto; inoltre deve essere mantenuto il varco, a nord, lungo il borro della Fornacina.

L'area è stata oggetto di valutazione nel corso della Conferenza di Copianificazione in fase di formazione del nuovo Piano Strutturale nella quale erano emerse alcune criticità riferite ai valori naturalistici, ai caratteri ecosistemici ed al rischio di un forte impatto visivo. La Conferenza di Copianificazione per il Piano Operativo ha richiesto di ridimensionare la previsione valutando l'effettiva necessità dell'azienda interessata all'intervento, riducendo la potenzialità edificatoria massima da 7.000 a 5.000 mq. di Superficie Edificabile, e studiare alternative progettuali che garantiscano un migliore inserimento paesaggistico attraverso un intervento unitario e non frazionabile.

A seguito della Conferenza paesaggistica la previsione è stata ulteriormente rivista, ricalibrando il dimensionamento massimo ammesso (ridotto a 3.000 mq.) e l'ambito di intervento, tenendo conto anche delle risultanze dell'aggiornamento degli studi idraulici.



Schema di riferimento:

1 – strada esistente da adeguare, di accesso al nuovo insediamento

- 2 – aree destinate alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
- 3 – tracciato indicativo del metanodotto interrato esistente
- 4 – parcheggio pubblico a raso alberato
- 5 – verde pubblico e riqualificazione della fascia lungo il borro
- 6 – aree verdi private
- 7 – sistemazioni a verde di filtro e ambientazione
- 8 – viabilità esistente da mantenere

Sezione ambientale di riferimento:



- a – viabilità interna (adeguamento strada esistente) attrezzata con parcheggi alberati (b)
- c – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 2 piani) con sezione indicativa dei nuovi volumi
- d – sistemazione a verde di filtro e di ambientazione al margine dell'area di intervento
- e – spazi verdi privati
- f – limite est dell'area di intervento
- g – via Fiorentina
- h – edifici esistenti (attività agricola)

Gli interventi **IC3.02** e **IC3.15** riguardano un'area localizzata a ridosso della zona industriale di Lagaccioni, principale polo produttivo del Comune di Figline e Incisa e di notevole importanza anche nell'ambito del Valdarno, grazie anche all'ottima accessibilità, oggi praticamente satura, salvo un paio di lotti residui di modesta dimensione, e con importanti criticità legate al rischio idraulico.

Si tratta di una fascia ineditata servita da uno degli assi stradali di servizio alla zona industriale (via Kennedy), al margine della collina. Non sono presenti coltivazioni di particolare pregio né elementi vegetazionali di rilievo o sistemazioni agrarie tradizionali.



vista da nord-ovest



via Kennedy (da Google Streetview)





l'area di intervento lungo via Kennedy

La proposta consiste nell'individuazione di nuovi lotti edificabili ed attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo sul lato a monte attualmente ineditato lungo via Kennedy: ciò comporta quindi l'utilizzo di infrastrutture esistenti, senza richiedere, in particolare, la realizzazione di nuova viabilità. Lo schema ipotizzato prevede la qualificazione di via Kennedy come strada attrezzata, con l'integrazione di parcheggi e percorsi pedonali pubblici, e la predisposizione di elementi vegetazionali di filtro e ambientazione verso la campagna e l'individuazione di varchi verdi.

La proposta è già stata oggetto di valutazione nel corso della Conferenza di Copianificazione in fase di formazione del nuovo Piano Strutturale, nella quale non sono stati fatti particolari rilievi, analogamente a quanto avvenuto nella Conferenza di Copianificazione per il Piano Operativo, fermo restando il recepimento delle disposizioni del PS.

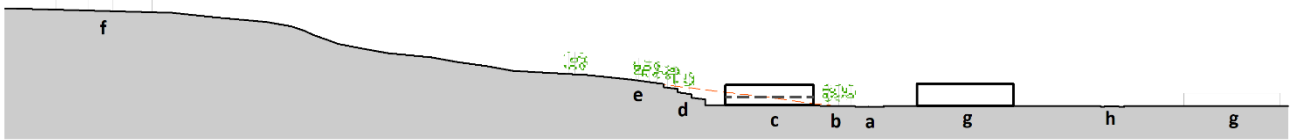
In sede di controdeduzione alle osservazioni è stato ritenuto opportuno riconsiderare le modalità attuative prevedendo un'attuazione tramite tre Interventi Convenzionati, attivabili separatamente pur entro un disegno complessivo definito e con il coordinamento, in particolare, del progetto degli spazi pubblici.

A seguito della Conferenza paesaggistica l'impianto di progetto è stato rivisto in modo da migliorare il rapporto con il contesto paesaggistico e in particolare per garantire il mantenimento di un ampio varco ineditato a sud, a separazione tra l'insediamento produttivo di Lagaccioni e l'abitato di Figline; contestualmente, tenendo conto anche delle proposte avanzate dall'azienda interessata a insediarsi nell'area, l'attuazione degli interventi è stata riorganizzata in due comparti autonomi ma sempre coordinati.



*Schema di riferimento:
1 – fascia attrezzata alberata lungo via Kennedy con parcheggi pubblici e spazi pedonali
2 – parcheggio esistente da sistemare a carico di IC3.02*

- 3 – parcheggio pubblico esistente
- 4 – aree destinate alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani – 9 ml.)
- 5 – fasce verdi di filtro e ambientazione, sistemate con terrazzamenti
- 6 – area di verde pubblico esistente e nuove aree di verde pubblico in continuità (7), a costituire un varco di verde fruibile nel tessuto edificato
- 8 – aree private con sistemazione a verde o comunque permeabile e alberate, a costituire un ampio varco verde a chiusura del tessuto edificato



Sezione ambientale di riferimento:

- a – via Kennedy
- b – fascia attrezzata alberata lungo via Kennedy con parcheggi pubblici e spazi pedonali
- c – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 9 ml., su 1 o 2 livelli)
- d – fascia verde di filtro e di ambientazione con terrazzamenti
- e – limite dell’area di intervento
- f – area residenziale di Poggolino
- g – insediamento produttivo consolidato di Lagaccioni
- h – via Fiorentina

L’intervento **IC3.17** riguarda l’area di un ex vivaio, in testata della zona industriale di Lagaccioni, lungo il borro di Gagliana. L’attività del vivaio è da tempo dismessa.



vista del margine dell’area verso via Fiorentina (da Google Streetview)



vista da via Conti, da sud-est (da Google Streetview)



vista dalla S.P. 56 nel 2011 (da Google Streetview)



Schema di riferimento:

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 3 piani)*
- 2 – strada esistente da adeguare, di accesso al nuovo insediamento*
- 3 – parcheggio pubblico a raso alberato*

- 4 – parcheggio privato a raso alberato (sosta stanziale)
- 5 – verde pubblico con fasce di filtro e ambientazione verso nord e lungo via Fiorentina
- 6 – area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti, con fasce di filtro e ambientazione verso nord
- 7 – area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti
- 8 – fascia verde di pertinenza lungo il corso d'acqua (Borro di Gagliana)

Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area risulta individuata come boscata, ma in realtà si tratta dell'evoluzione "spontanea" di impianti vegetazionali appartenenti al vivaio da tempo chiuso.

Per questo in sede di Conferenza paesaggistica sono stati presentati studi agronomici e forestali, effettuati secondo le modalità previste dal PIT/PPR, per la verifica di insussistenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g del Codice. Sulla base di tale documentazione, allegata al verbale della Conferenza; quest'ultima ha validato la metodologia di verifica adottata e i risultati degli studi, ratificando l'insussistenza del vincolo e la conseguente modifica degli elaborati di Piano Strutturale relativi all'individuazione delle aree vincolate.



l'area nel 1954



l'area nel 1978



Gli interventi **IC3.18** e **ID3.01** si configurano come completamento del tessuto edificato di Poggiolino, con integrazione delle dotazioni pubbliche, e compimento di opere realizzate in parte.



vista dell'area con opere non completate (ID3.01)



vista del tessuto edificato di Poggiolino, in prossimità dell'area di intervento IC3.18 (da Google Streetview)

L'intervento **IR_PUC_D2** completa una previsione parzialmente attuata, all'interno del tessuto consolidato di Lagaccioni.



vista del lotto residuo (da Google Streetview)

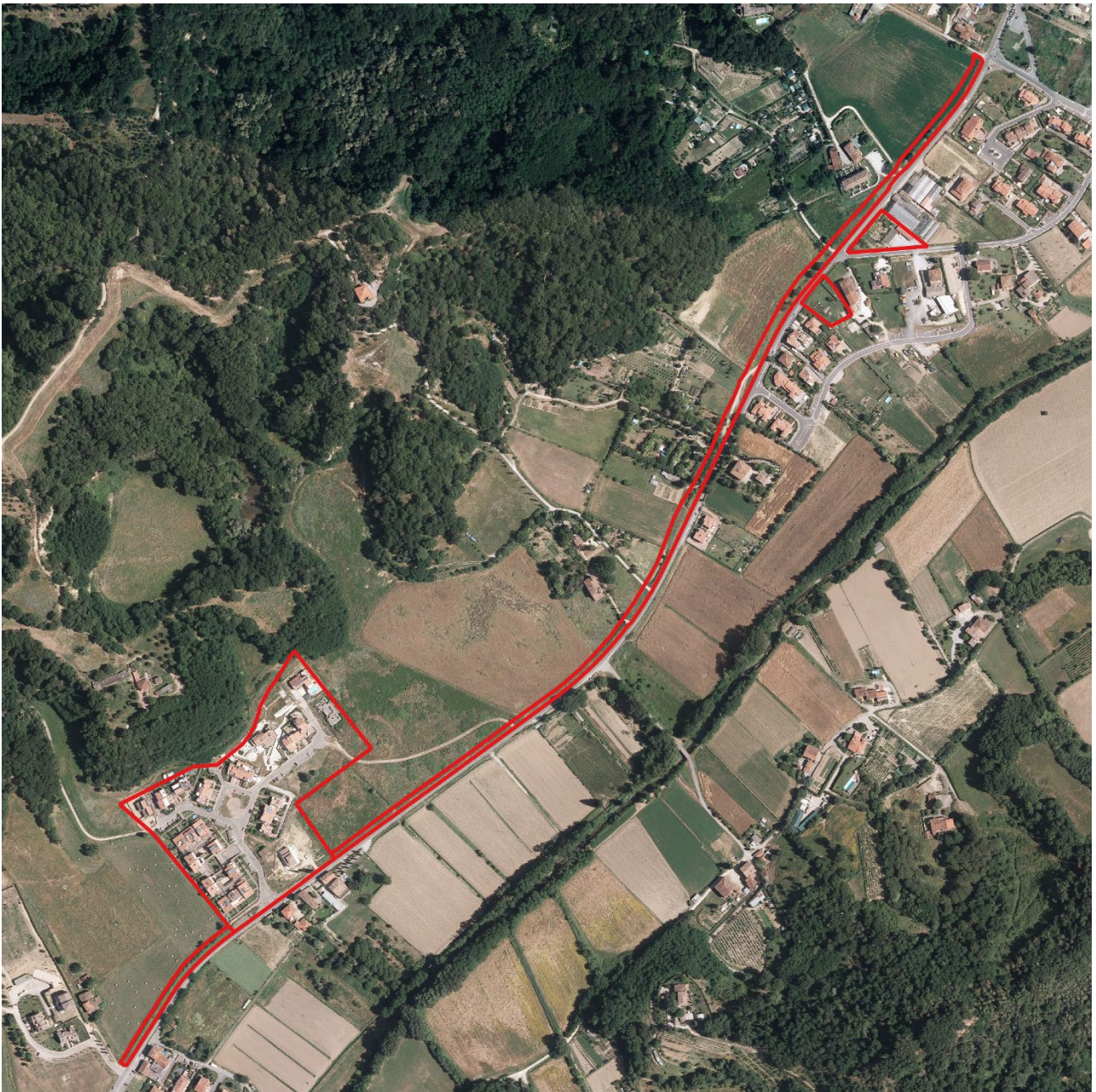
Figline

Nell'area urbana di Figline nel quadro previsionale strategico del Piano Operativo sono compresi i seguenti interventi:

- alcuni interventi di riqualificazione, con la riconversione di complessi produttivi dismessi o sottoutilizzati (PA3.04, IC3.05, IC3.08);
- alcuni interventi puntuali di nuova edificazione a destinazione residenziale (IC3.19, ID3.02, ID3.03, ID3.04) o commerciale (IC3.20) a completamento del tessuto consolidato;
- un intervento per la realizzazione di una nuova struttura per servizi per l'assistenza socio-sanitaria (IC3.03);
- un intervento per l'integrazione delle strutture di un complesso sportivo-ricreativo esistente (IC3.10);
- alcuni interventi puntuali di riqualificazione all'interno del centro antico (IC3.06, IC3.07, IC3.09);
- il completamento di alcune lottizzazioni o piani di recupero approvati e decaduti (IR_C1.4B, IR_PTA4);
- un nuovo tratto di collegamento viario con via Pertini (AE3.02) e il completamento della "variantina" (OP3.01);
- l'adeguamento della viabilità per la componente pedonale in via di Gaville (AE3.05) e via di Norcenni (AE3.06);
- l'ampliamento dei parcheggi pubblici nella zona della stazione ferroviaria (AE3.01), al cimitero in via Galilei (OP3.02) e in via Del Puglia (OP3.03);
- l'ampliamento del cimitero in via Grevigiana e del relativo parcheggio (AE3.03).







individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 156 Piano Attuativo in via della Resistenza a Figline (PA3.04)

1. L'intervento prevede il recupero e la parziale riconversione di un complesso produttivo dismesso.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 3.301 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 500 mq. a destinazione residenziale

numero alloggi massimo: 6

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 35%

È inoltre previsto il recupero dell'edificio a due piani prospettante via della Resistenza (con SE stimata di 1.250 mq.), al quale si applica la disciplina di intervento di tipo 3, con destinazione residenziale (per un massimo di 12 alloggi).

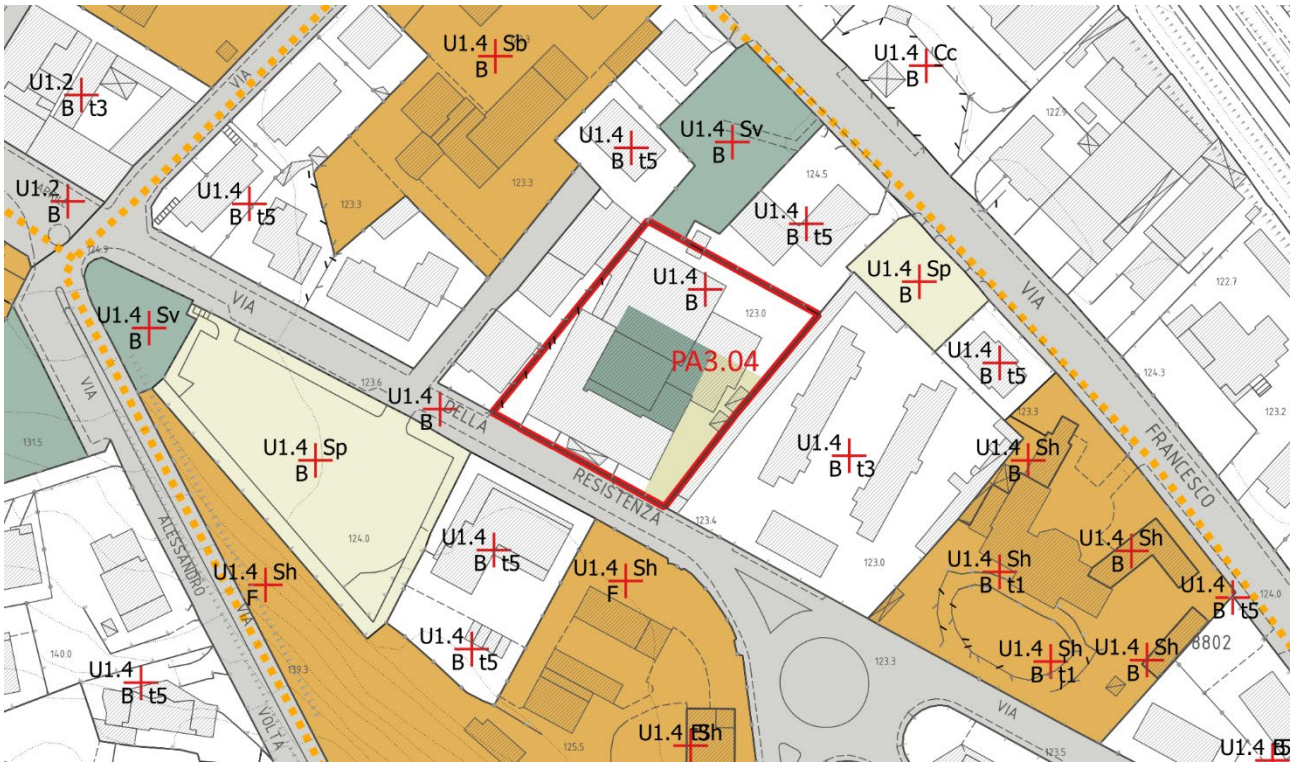
opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 16 posti auto;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 500 mq.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

Gli spazi pubblici dovranno essere accessibili direttamente da via della Resistenza, evitando l'interferenza tra percorsi carrabili e pedonali; il verde pubblico dovrà essere preferibilmente individuato nell'area centrale, in modo da formare una sorta di corte verde tra gli edifici esistenti e di nuova realizzazione.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)

Art. 132 Intervento soggetto a Convenzione in via Ungheria-via Romania a Figline (IC3.03)

1. L'intervento prevede la realizzazione di una struttura per servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh) – con esclusione di case di riposo, residenze protette e pensionati -, comprendente eventuali spazi di rimessaggio dei mezzi di soccorso.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.516 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 700 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 24 posti auto.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

L'accesso carrabile alla struttura e ai parcheggi sarà posizionato su via Romania.

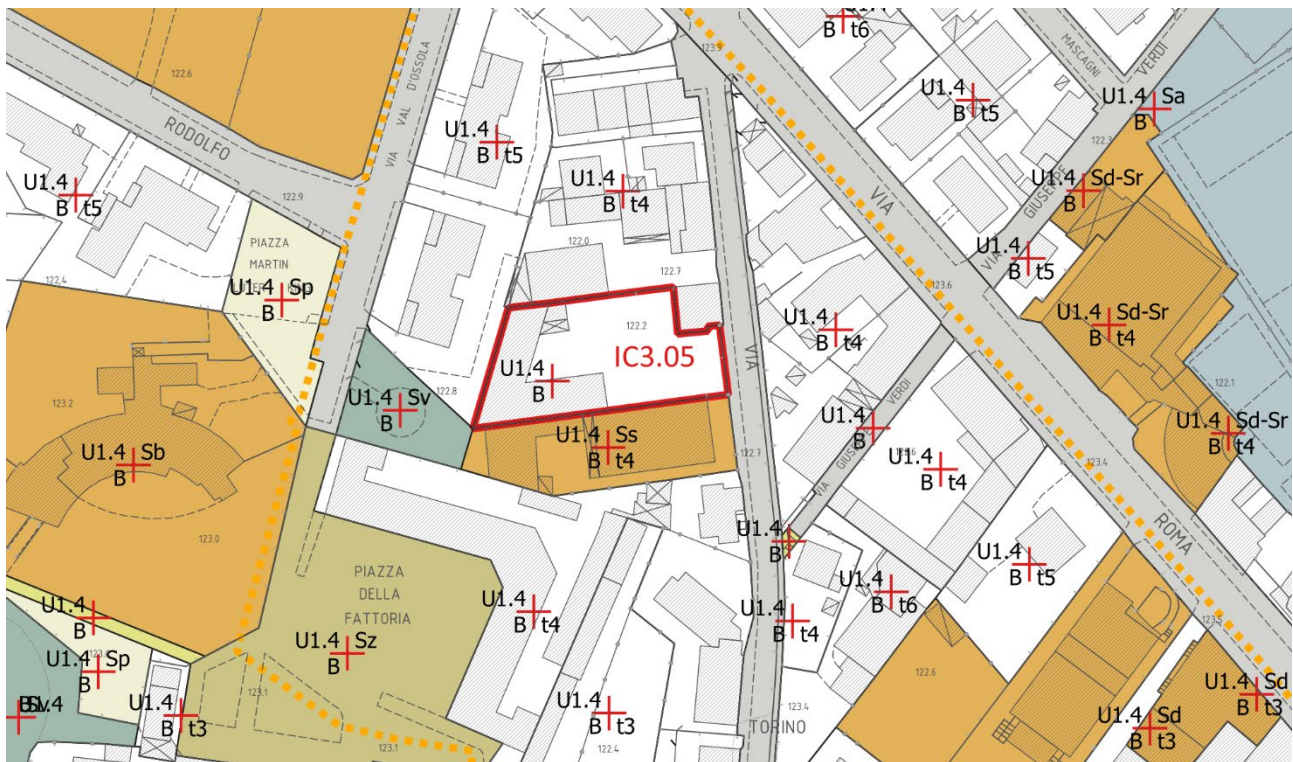
L'edificazione dovrà rispettare l'allineamento dei fronti su via Romania.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 134 Intervento soggetto a Convenzione in via Torino a Figline (IC3.05)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione dell'edificio produttivo dismesso e la ricostruzione di un nuovo volume a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 1.720 mq.
 Superficie edificabile (SE) massima: 500 mq. numero alloggi massimo: 6
 numero piani massimo fuori terra: 3 Indice di Copertura massimo: 30%
 opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 18 posti auto.
3. Vincoli e tutele:
 - zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte marginale.
4. Disposizioni specifiche: -



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)

Art. 135 Intervento soggetto a Convenzione in via G. Frittelli a Figline (IC3.06)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione dell'edificio dismesso e la ricostruzione di un nuovo volume a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 419 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 180 mq. numero alloggi massimo: 2
 - numero piani massimo fuori terra: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
 - Superficie permeabile minima: 25%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto, finalizzate alla migliore qualificazione del centro antico.
3. Vincoli e tutele:
 - area con classe di rischio archeologico alto (evidenza archeologica con potenziale 5, id 47 dello Schedario).
4. Disposizioni specifiche:
 - Il nuovo volume dovrà mantenere l'allineamento su via Frittelli.
 - Non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato.

Art. 136 Intervento soggetto a Convenzione in via G. Frittelli a Figline (IC3.07)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, con il recupero degli edifici dismessi attraverso la riorganizzazione dei volumi esistenti, anche con un intervento di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 1.027 mq.
 - Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 360 mq. numero alloggi massimo: 5

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 40%

Superficie permeabile minima: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- conservazione del passaggio pavimentato in pietra, per il quale deve essere garantito l'uso pubblico pedonale;
- dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto, finalizzate alla migliore qualificazione del centro antico.

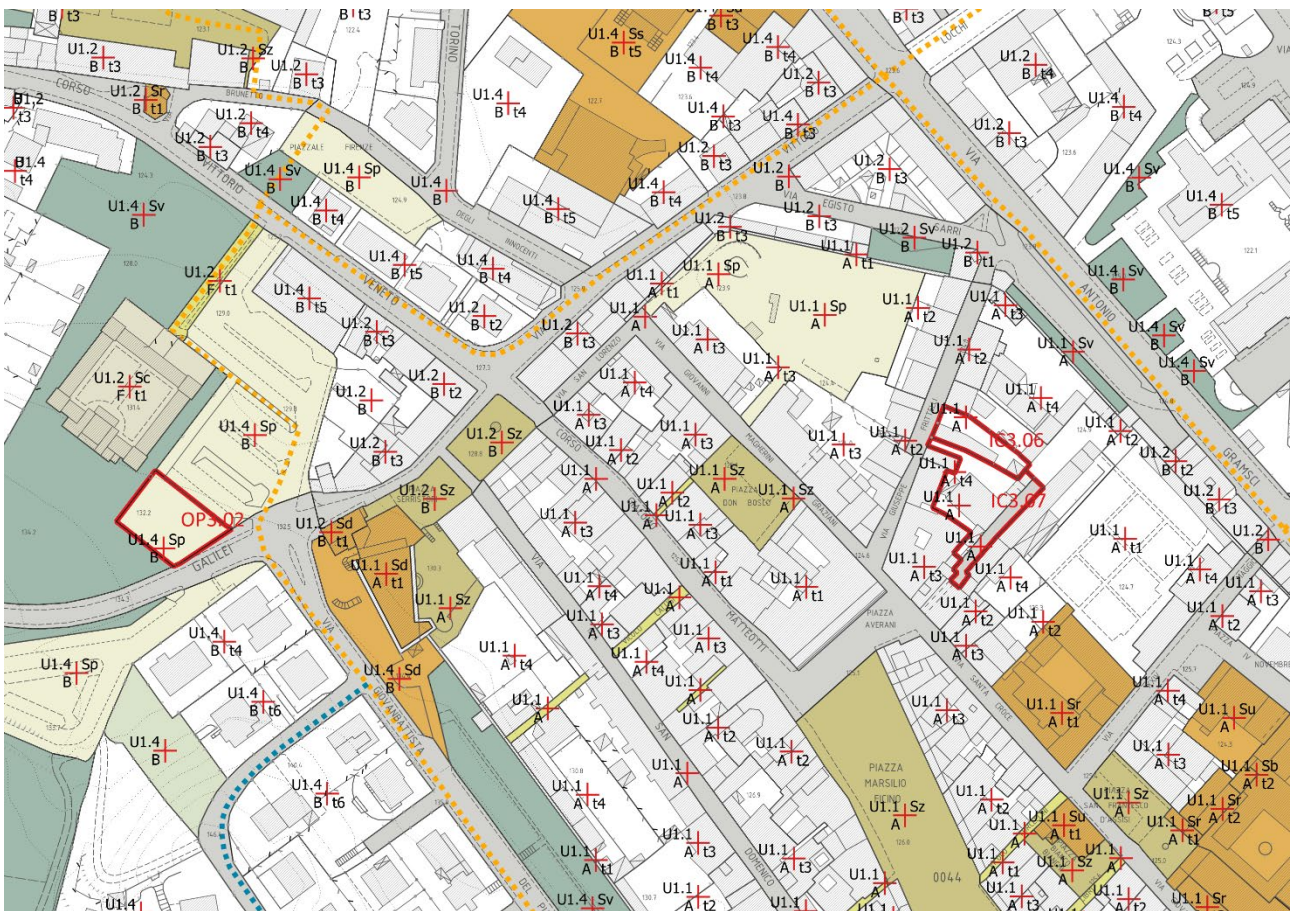
3. Vincoli e tutele:

- area con classe di rischio archeologico alto (evidenza archeologica con potenziale 5, id 47 dello Schedario).

4. Disposizioni specifiche:

Dovrà essere rispettato l'allineamento del fronte sul passaggio che collega via Santa Croce alle mura, con eliminazione dei balconi e delle strutture aggettanti sul passaggio stesso.

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato. L'accesso carrabile è ammesso solo da via Frittelli.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 137 Intervento soggetto a Convenzione in via Fratelli Cervi a Figline (IC3.08)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, attualmente sottoutilizzata, con riorganizzazione ed integrazione dei volumi esistenti, a destinazione direzionale e di servizio.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 4.226 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 3.000 mq. numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 3

Indice di Copertura massimo: 45%

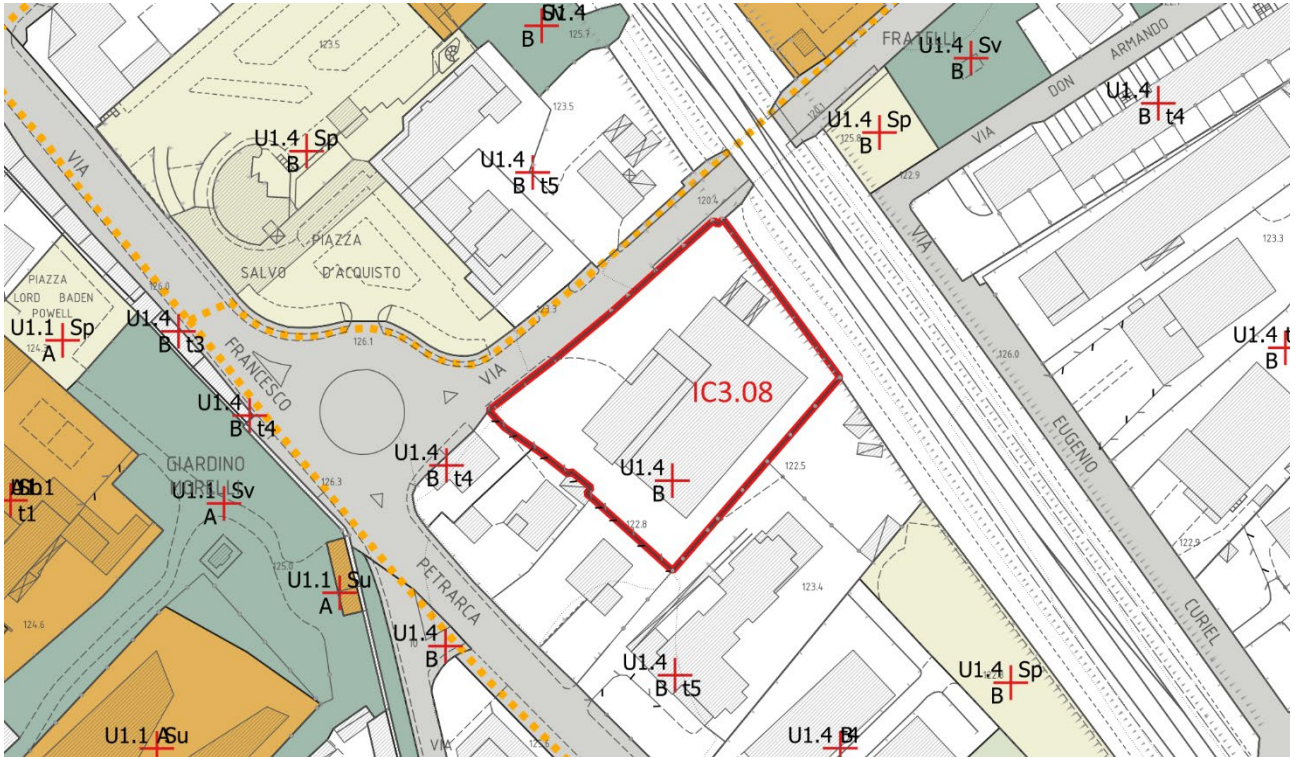
opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 40 posti auto;
- allargamento del percorso pedonale nel tratto di via Fratelli Cervi prospettante il lotto.

3. Vincoli e tutele:

- fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.

4. Disposizioni specifiche: -



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)

Art. 138 Intervento soggetto a Convenzione in via Castel Guinelli a Figline (IC3.09)

1. Il progetto prevede, oltre al recupero dell'edificio di valore storico documentale, la riqualificazione dell'area interna, a destinazione residenziale e/o per attività direzionali e di servizio. L'intervento comprende quindi la completa rimozione della copertura del resede e la riorganizzazione dei volumi ad un solo livello posti nella parte più interna del lotto, praticamente a ridosso delle mura del centro antico, anche con un intervento di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, al fine di favorire la visibilità e la valorizzazione delle mura stesse.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 629 mq.

Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 100 mq.

numero alloggi aggiuntivi massimo: 1

numero piani massimo fuori terra: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto, finalizzate alla migliore qualificazione del centro antico.

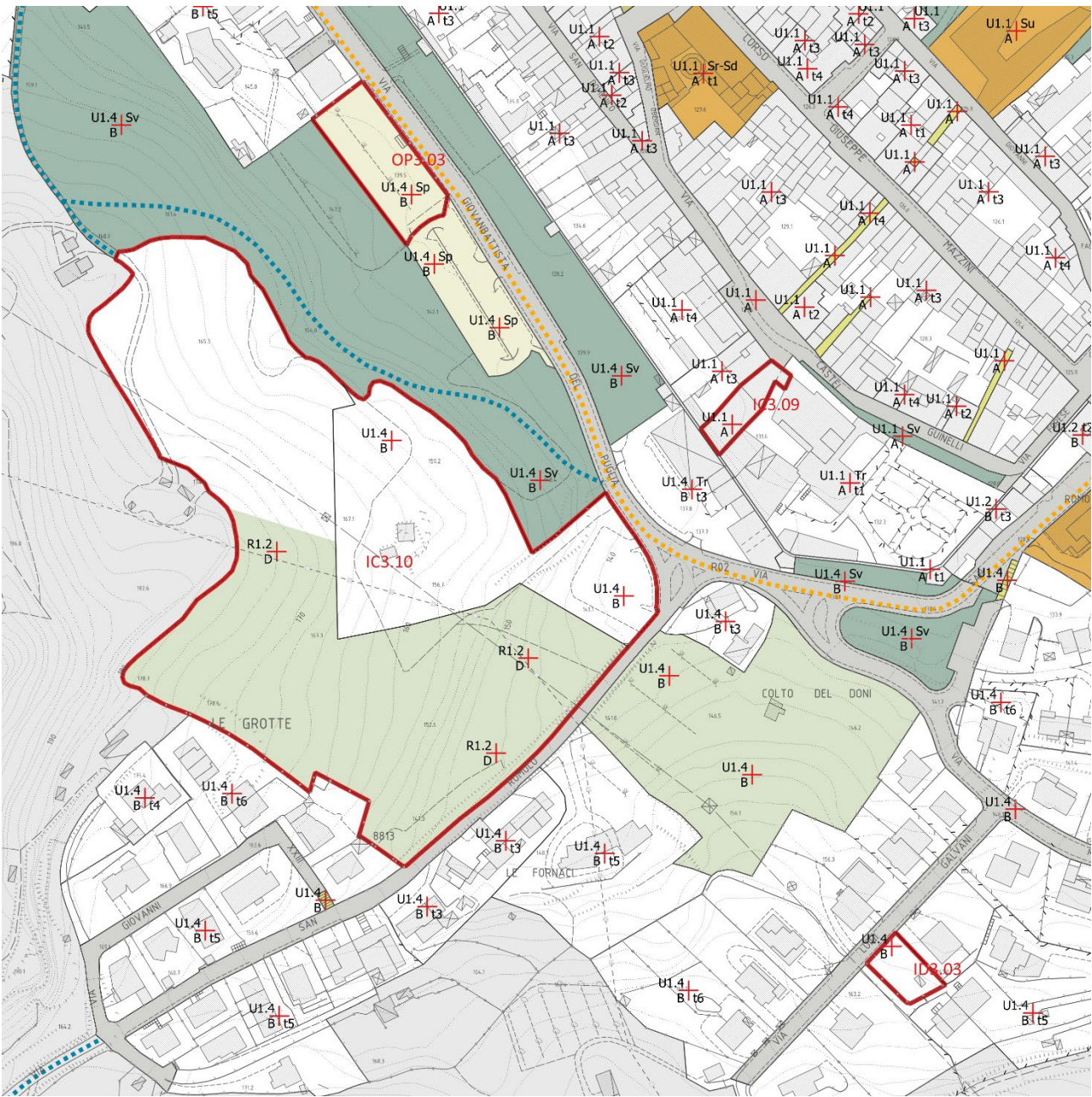
3. Vincoli e tutele:

- area con classe di rischio archeologico alto (evidenza archeologica con potenziale 5, id 47 dello Schedario).

4. Disposizioni specifiche:

Nella riorganizzazione dei volumi dovranno essere impiegati tecniche e materiali tradizionali coerenti al contesto. Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

All'edificio principale lungo via Castel Guinelli, attraverso il quale si accede al resede, si applica la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 139 Intervento soggetto a Convenzione in via G. Del Puglia a Figline (IC3.10)

1. Il progetto prevede l'integrazione delle strutture del complesso sportivo-ricreativo esistente, con l'inserimento di ulteriori impianti sportivi, anche per la pratica informale o comunque non agonistica, senza incremento di volumi edificati.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 37.319 mq.
 Superficie edificabile (SE) massima: - numero alloggi massimo: -
 numero piani massimo fuori terra: - Indice di Copertura massimo: -
 opere ed attrezzature pubbliche:
 - predisposizione di un sistema di regimazione delle acque in grado di tutelare il versante e le parti a valle;

- dotazioni pubbliche, anche fuori comparto, finalizzate alla migliore qualificazione del centro antico, e modalità di libera fruizione pubblica degli impianti che saranno stabilite dalla convenzione.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923, in parte.

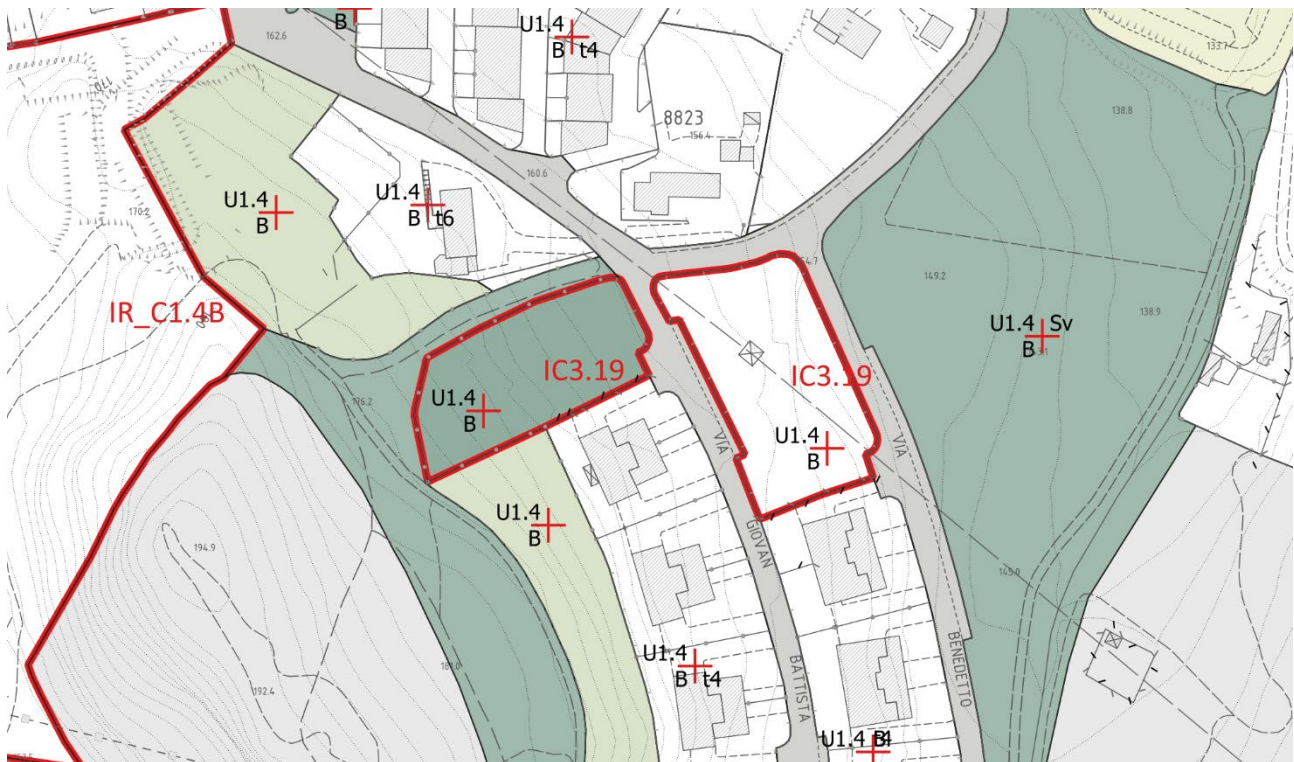
La tutela riferita alla fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008 risulterà superata al completamento dell'intervento di spostamento e interrimento della linea elettrica in corso di realizzazione.

4. Disposizioni specifiche:

L'ampliamento delle strutture all'aperto del complesso esistente, posto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (area individuata con la lettera A), potrà interessare parte del comparto all'esterno di tale perimetro. Gli impianti sportivi dovranno essere posti nella parte più a nord (B), meno scoscesa e meno esposta visivamente anche grazie alla densa vegetazione esistente sul pendio, verificando anche le interferenze con il metanodotto interrato che interessa l'area, mentre il versante (C) dovrà essere mantenuto ineditato e senza alcun tipo di attrezzatura o sistemazione, fatto salvo quanto indispensabile alla regimazione delle acque. Si dovrà prevedere la sistemazione con elementi verdi di ambientazione ai margini dell'area, lungo la viabilità pubblica, e la predisposizione di alberature nell'area di parcheggio esistente.

Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).





estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)

Art. 143 sexies Intervento soggetto a Convenzione in via B. Croce, via G. B. Vico a Figline (IC3.19)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale con l'integrazione delle dotazioni pubbliche a servizio dell'insediamento.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 4.213 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 350 mq.

numero alloggi massimo: 4

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo via Croce per almeno 4 posti auto;
- cessione dell'area a monte di via Vico (superficie di circa 1.900 mq.) da destinare a verde pubblico, a completamento del verde pubblico esistente.

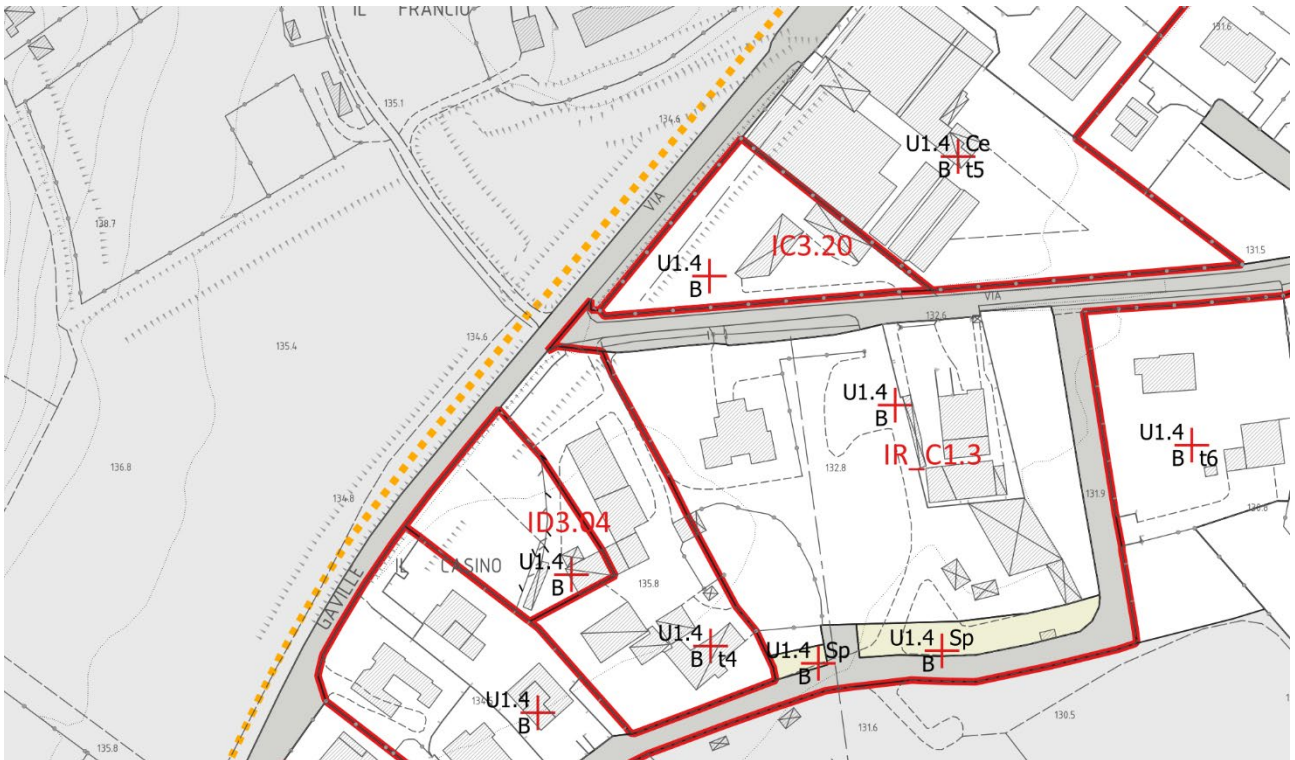
3. Vincoli e tutele:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

La tutela riferita alla fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008 risulterà superata al completamento dell'intervento di spostamento e interrimento della linea elettrica in corso di realizzazione.

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata nell'area a valle, tra via Croce e via Vico e dovrà essere coerente con gli edifici esistenti per modalità insediative, tipologie, materiali e allineamenti, rispettando l'unitarietà del quartiere.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)

Art. 143 septies Intervento soggetto a Convenzione in via del Cesto, via di Gaville a Figline (IC3.20)

1. Il progetto prevede un intervento di riqualificazione di un'area interclusa con nuova edificazione a destinazione commerciale (Ce) e integrazione delle dotazioni pubbliche a servizio dell'insediamento.
La nuova struttura sarà in particolare destinata alla vendita di prodotti agricoli per il consumo umano e/o animale di filiera corta, con relativi spazi di stoccaggio.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 1.964 mq.
 Superficie edificabile (SE) massima: 550 mq. numero alloggi massimo: -
 numero piani massimo fuori terra: 2 Indice di Copertura massimo: 35%
 opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo via del Cesto per almeno 8 posti auto.
3. Vincoli e tutele: -
4. Disposizioni specifiche:
 L'accesso carrabile e pedonale dovrà essere realizzato su via del Cesto.
 Il margine lungo via di Gaville dovrà essere sistemato con impianti vegetazionali appartenenti alla tradizione rurale.

Art. 143 nonies Intervento Diretto in via A. da Brescia a Figline (ID3.02)

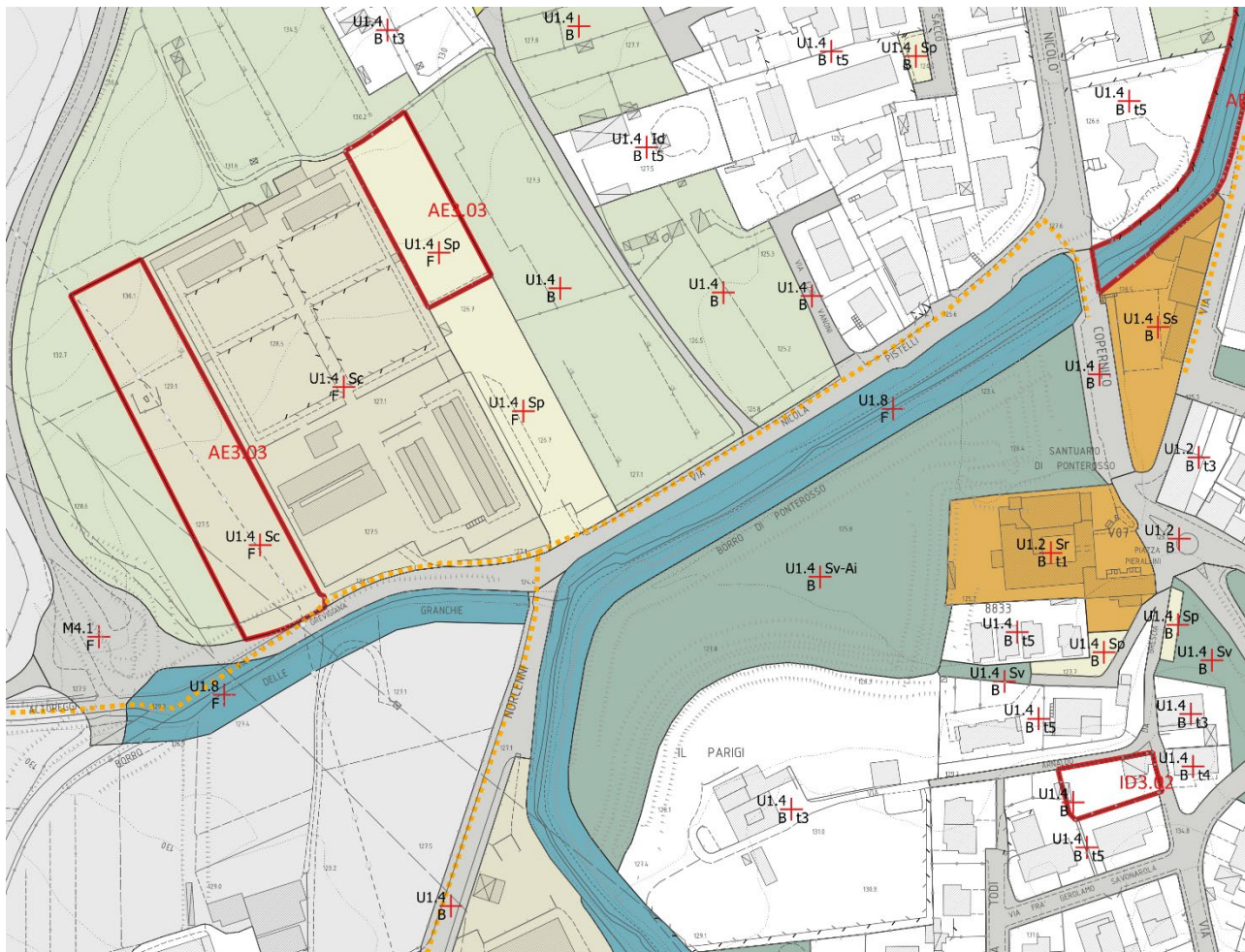
1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 719 mq.
 Superficie edificabile (SE) massima: 130 mq. numero alloggi massimo: 1
 numero piani massimo fuori terra: 2 Indice di Copertura massimo: 30%.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

4. Disposizioni specifiche:

Gli accessi carrabili e pedonali dovranno essere posizionati su via A. da Brescia, nel tratto asfaltato che si collega a via G. Bruno.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 143 decies Intervento Diretto in via L. Galvani a Figline (ID3.03)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 572 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 100 mq.

numero alloggi massimo: 1

numero piani massimo fuori terra: 1

Indice di Copertura massimo: 30%.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

La tutela riferita alla fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008 risulterà superata al completamento dell'intervento di spostamento e interrimento della linea elettrica in corso di realizzazione.

4. Disposizioni specifiche: -

Art. 143 undecies Intervento Diretto in via di Gaville a Figline (ID3.04)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.576 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 220 mq. numero alloggi massimo: 2
numero piani massimo fuori terra: 2 Indice di Copertura massimo: 30%.
3. Vincoli e tutele: -
4. Disposizioni specifiche: -

Art. 144 Interventi soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 3 di Figline

(...)

2. IR C1.4B in località Istieto a Figline

lottizzazione approvata con D.C.C. n. 74 del 30/06/2005; convenzioni del 20-21-26-27/04/2006 e 18/05/2006

Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

Fermo restando l'assolvimento degli obblighi convenzionali assunti (realizzazione e cessione delle opere pubbliche definite dalla convenzione, compreso il nuovo ponte carrabile per l'accesso da via di Norcenni), sono previsti la nuova edificazione per i lotti non attuati in conformità al piano approvato e interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per gli edifici già completati; dalla ricognizione del Piano Strutturale risulta una potenzialità edificatoria residua per una Superficie edificabile (SE) di 3.389 mq. con destinazione residenziale.

Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

(...)

5. IR PTA4 ex Avicola Cesto a Figline

piano di recupero approvato con D.C.C. n. 54 del 01/10/2004; convenzione del 03/02/2005

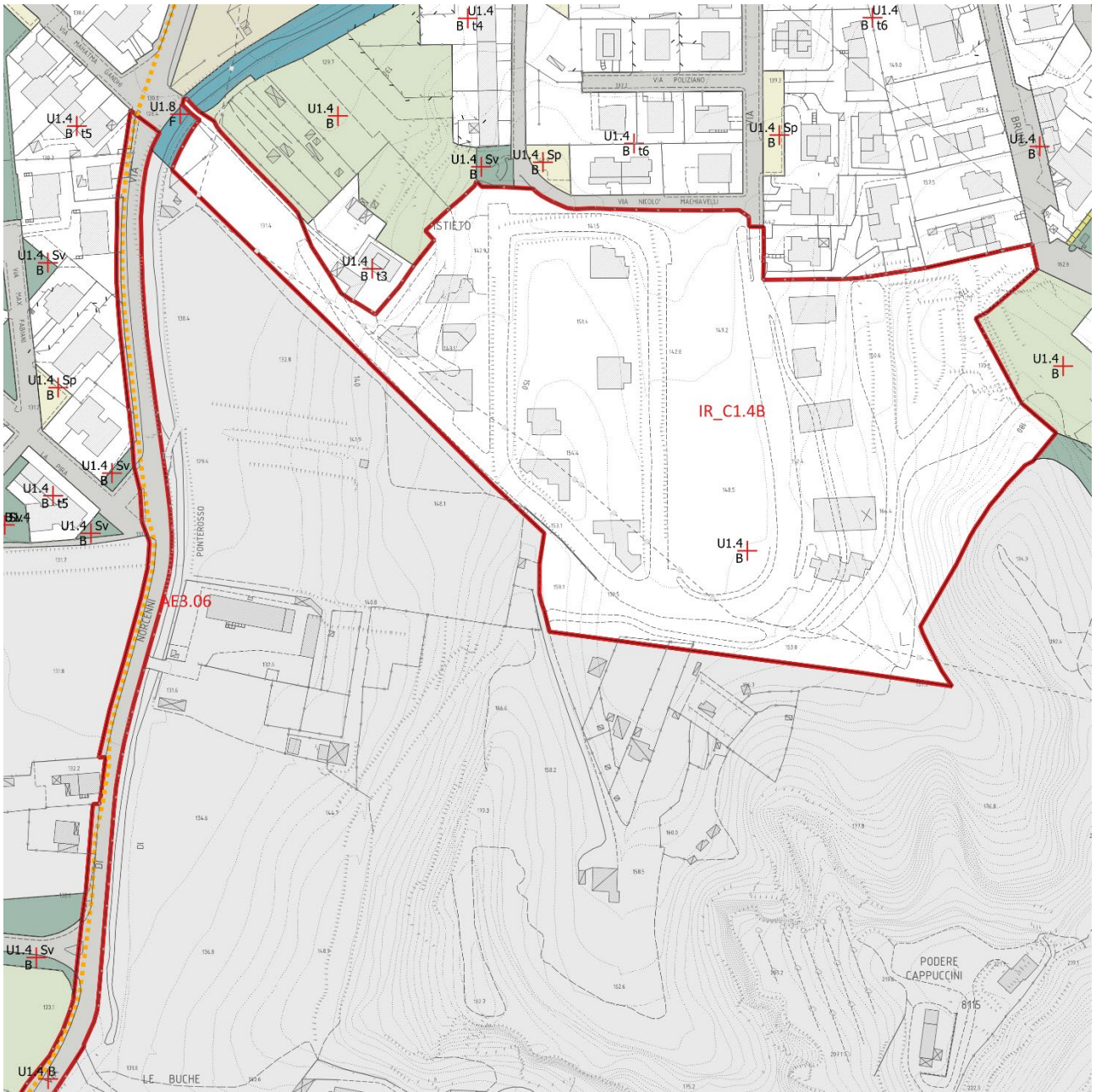
Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte marginale;
- zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;
- area con classe di rischio archeologico alto (evidenze archeologiche con potenziale 5, id 15 e id 24 dello Schedario), in parte marginale.

Fermo restando l'assolvimento degli obblighi convenzionali assunti (realizzazione e cessione delle opere pubbliche definite dalla convenzione), sono previsti:

- nuova edificazione per i lotti non attuati in conformità al piano approvato, con potenzialità edificatoria residua pari a una Superficie edificabile (SE) di 495 mq. con destinazione residenziale;
- interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per i nuovi edifici già completati;
- interventi di recupero come previsti dal piano attuativo approvato per l'ex casa colonica e l'ex annesso rurale (fienile).

Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:2.000)

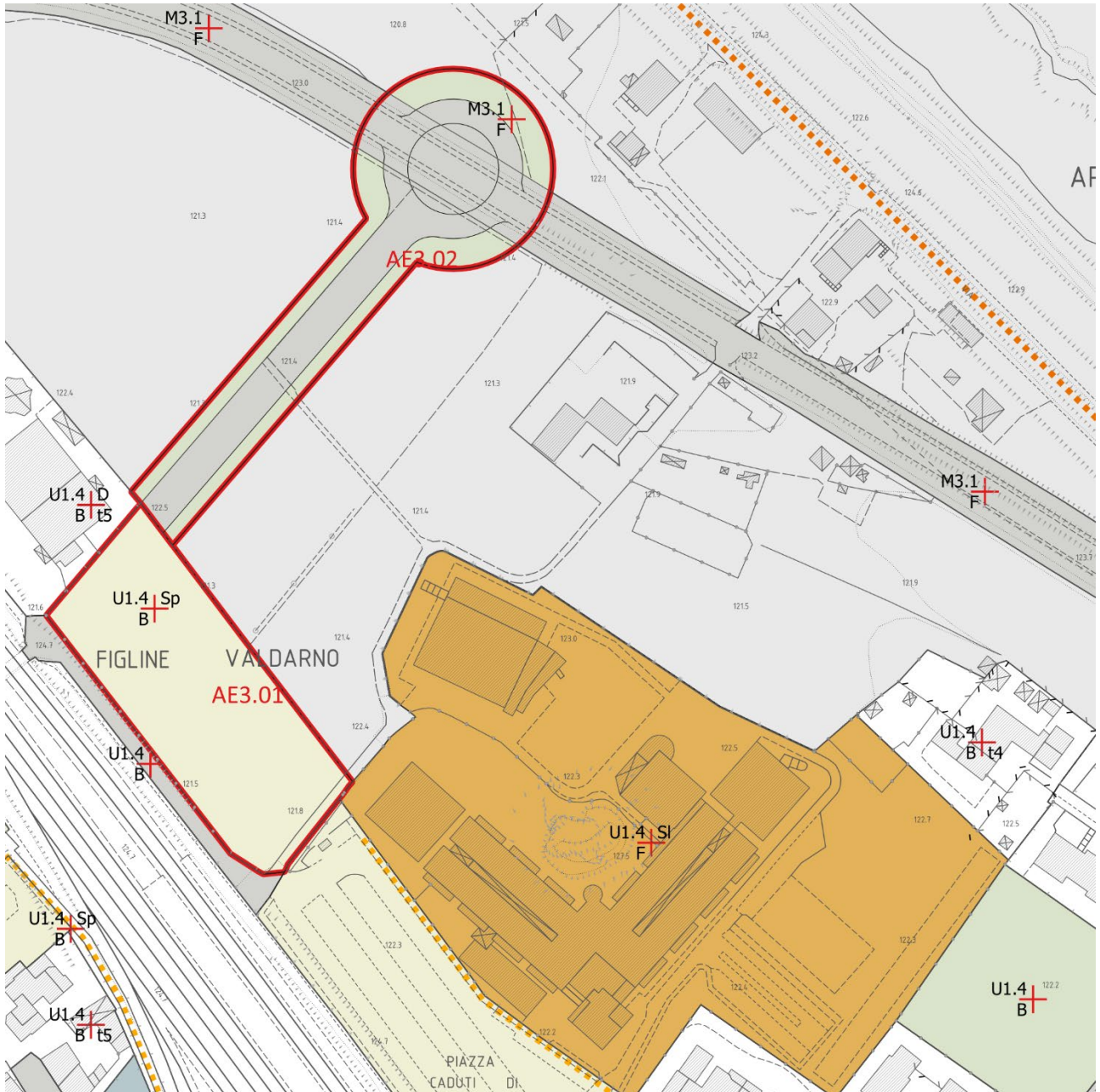
Art. 159 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

- AE3.01 · ampliamento del parcheggio pubblico di piazza Caduti Pian dell'Albero a Figline
riferimenti catastali: sezione A foglio 31 particelle 79 e 1176;
l'area ricade in parte nella fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980;
- AE3.02 · collegamento tra via S. Pertini e il parcheggio pubblico di piazza Caduti Pian dell'Albero a Figline
riferimenti catastali: sezione A foglio 31 particelle 1472, 1474, 1475 e 1477 (tutte in parte);
l'area ricade in parte in aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004;
- AE3.03 · ampliamento del cimitero e relativo parcheggio pubblico in via Grevigiana a Figline
riferimenti catastali: sezione A foglio 20 particelle 777, 1013 e 1019 (in parte);
l'area ricade nella zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 (la tutela riferita alla fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008 risulterà superata al completamento dell'intervento di spostamento e interrimento della linea elettrica in corso di realizzazione);

(...)

- AE3.05 · adeguamento viabilità per la componente pedonale su via di Gaville, località Colombaia, a Figline
riferimenti catastali: sezione A foglio 42 particelle 431 e 766 (entrambe in parte);
- AE3.06 · adeguamento viabilità per la componente pedonale su via di Norcenni tra Stecco vecchio e Stecco nuovo
riferimenti catastali: sezione A foglio 28 particelle 103, 234, 277, 288, 379, 380, 417, 419, 420, 476, 536, 596, 610, 635, 642 e 643 (tutte in parte) e 421;
l'area ricade in parte nella zona rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006;



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 160 Opere pubbliche

(...)

- OP3.01 · completamento viabilità (“variantina”) a Figline;

- OP3.02 · ampliamento del parcheggio pubblico al cimitero a Figline; l'area ricade nella zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934;
- OP3.03 · ampliamento del parcheggio pubblico in via G. Del Puglia a Figline; l'area è interessata marginalmente dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923; l'intervento dovrà porsi in continuità con il parcheggio adiacente, dal quale avrà accesso per la componente carrabile, mantenendo per quanto possibile le alberature e le sistemazioni esistenti (come la scala pedonale di collegamento a via G. Del Puglia) e impiegando pavimentazioni semipermeabili; dovrà in ogni caso essere particolarmente curata la sistemazione del margine verso il centro antico, in modo da assicurare un adeguato inserimento paesaggistico;

Schede di approfondimento

L'intervento **PA3.04** prevede la sostituzione di un complesso produttivo dismesso e il recupero dell'edificio a due piani prospettante via della Resistenza.

I volumi a carattere produttivo, privi di valore architettonico o storico-documentale, sono a un solo livello ma con altezza di circa 5 m. Il corpo di fabbrica da recuperare, su due piani, ha un prospetto di un certo interesse, con impaginato simmetrico e un particolare balcone con esili pilastri in cemento armato (probabilmente costruito intorno agli anni '60). Obiettivo del progetto è riqualificare il contesto e liberare spazi fruibili all'interno, riducendo fortemente le superfici costruite e impermeabilizzate.



viste dell'edificio da recuperare, lungo via della Resistenza



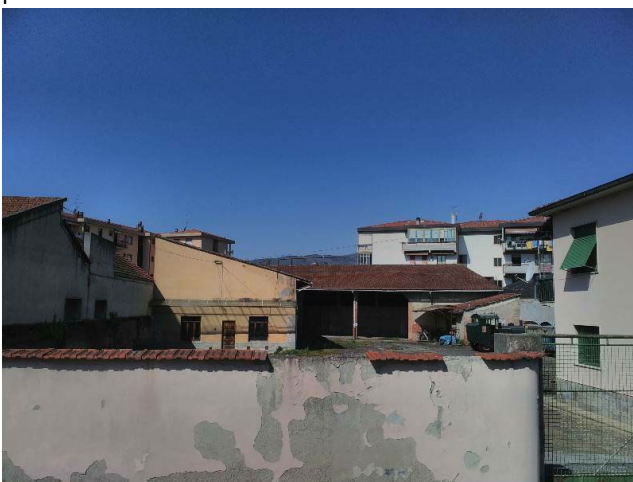
vista dell'edificio produttivo, interno dell'isolato, da via Petrarca (da Google Streetview)

L'intervento **IC3.03** interessa un lotto inedito nella zona di recente urbanizzazione a prevalente destinazione terziaria, a fianco della vasta fascia di parcheggio dell'area commerciale. Si tratta di un terreno pianeggiante, sistemato a prato, non caratterizzato da elementi di valore.



viste dell'area (da Google Streetview)

L'intervento **IC3.05** è relativo alla riconversione di un insieme di fabbricati in origine con destinazione artigianale, oggi in condizione di abbandono, nell'area prossima al centro storico di Figline. Molti complessi e manufatti analoghi sono già stati trasformati, anche in epoca non recente, con una progressiva sostituzione del principio insediativo e l'uso prettamente residenziale.



vista dei volumi da sostituire, a sinistra, e dell'edificio confinante con l'area, su via Torino



altri fabbricati di via Torino, posti nei lotti accanto a quello di intervento



vista dei volumi da sostituire, sullo sfondo, da via Val d'Ossola (da Google Streetview)

L'intervento **IC3.08** è finalizzato alla riqualificazione di un'area attualmente sottoutilizzata, adiacente al tracciato ferroviario, lungo uno degli assi principali di accesso all'area centrale del capoluogo e prossima al centro antico di Figline. L'area è occupata da un fabbricato recente, non caratterizzato da valore documentale o architettonico, con funzione di magazzino, oltre a un alloggio collegato ai precedenti usi del complesso (ex ombrellificio).



foto da Google Streetview



foto da Google Streetview

Gli interventi **IC3.06**, **IC3.07** e **IC3.09** riguardano alcune situazioni peculiari all'interno del centro antico di Figline, principalmente finalizzati alla riqualificazione di manufatti incongrui.

I primi due, adiacenti, sono localizzati tra via Frittelli e un passaggio lastricato interno al tessuto al quale si accede da via Santa Croce.

L'area IC3.06 comprende un edificio di tipo artigianale ad un solo livello, da tempo dismesso, e relativa pertinenza, insediamento non del tutto omogeneo al tessuto di matrice storica.



IC3.06: il fabbricato oggetto di sostituzione (dalla schedatura del R.U.)



IC3.06: il fronte su via Frittelli (da Google Streetview)



IC3.07: il fronte sul passaggio interno (dalla schedatura del R.U.)



IC3.07: i fabbricati oggetto di sostituzione, all'interno dell'area di intervento (dalla schedatura del R.U.)

L'altro intervento è localizzato in via Castel Guinelli e prevede, in particolare, l'eliminazione di strutture totalmente prive di valore poste a ridosso delle antiche mura urbane, oltre al recupero dell'edificio di matrice storica.



l'edificio da recuperare con il portale di accesso all'area interna (da Google Streetview)



il passaggio visto dall'area interna (dalla schedatura del R.U.)



l'area interna con i manufatti da rimuovere e riconfigurare (dalla schedatura del R.U.)

L'intervento **IC3.10** consiste nell'integrazione della struttura ricreativa-sportiva in via Del Puglia. Il complesso attuale, attivo da qualche anno, comprende una piscina con ristorante realizzata sul poggio a ridosso del centro antico, quindi facilmente raggiungibile da tutto l'abitato e collegata anche alla vicina struttura ricettiva di tipo alberghiero, appartenente al tessuto di matrice storica.

Si tratta di un contesto con una certa delicatezza, sia per il rapporto diretto con il nucleo antico, sia per la complessa morfologia del suolo, con pendenze in alcuni punti molto rilevanti, tali da richiedere un'attenta regimazione delle acque (come già avvenuto nella realizzazione dell'attuale complesso). Non sono comunque presenti sistemazioni agrarie di pregio o elementi vegetazionali di rilievo.

Il progetto prevede l'inserimento di altri impianti sportivi, anche per la pratica informale o comunque non agonistica, senza incremento di volumi edificati, da disporre nella parte più alta, meno scoscesa e meno esposta visivamente anche grazie alla densa vegetazione esistente sul pendio.



vista del complesso, a monte del centro antico, con evidenziata l'area per i nuovi impianti sportivi



vista del complesso dal parcheggio con l'area verde in pendio che sarà mantenuta inalterata



vista della parte a monte, destinata ai nuovi impianti sportivi, con a destra le strutture esistenti

L'intervento **IC3.19** rappresenta il completamento di un insediamento recente con caratteri unitari, sia per quanto riguarda l'edificazione (a seguito dello spostamento e interrimento dell'elettrodotto) sia per le dotazioni pubbliche, che integrano le attrezzature esistenti.



in alto, sulla sinistra il lotto di completamento; in basso di fronte, l'area destinata al verde pubblico (da Google Streetview)

L'intervento **ID3.02** riguarda un lotto intercluso interno all'area urbana di formazione recente di Figline. Il terreno è attualmente in parte utilizzato come orto e occupato da alcuni manufatti precari.



foto da Google Streetview

Anche l'intervento **ID3.03** interessa un piccolo lotto intercluso interno all'area urbana di formazione recente di Figline, sul versante a monte del centro.



foto da Google Streetview

L'intervento **ID3.04** interessa un lotto intercluso, in un ambito in fase di completa trasformazione a seguito di previsioni urbanistiche quasi totalmente attuate.



foto da Google Streetview

L'intervento **IC3.20** interessa un'area residuale, oggi in parte occupata da manufatti precari, in un ambito in fase di completa trasformazione a seguito di previsioni urbanistiche quasi totalmente attuate.



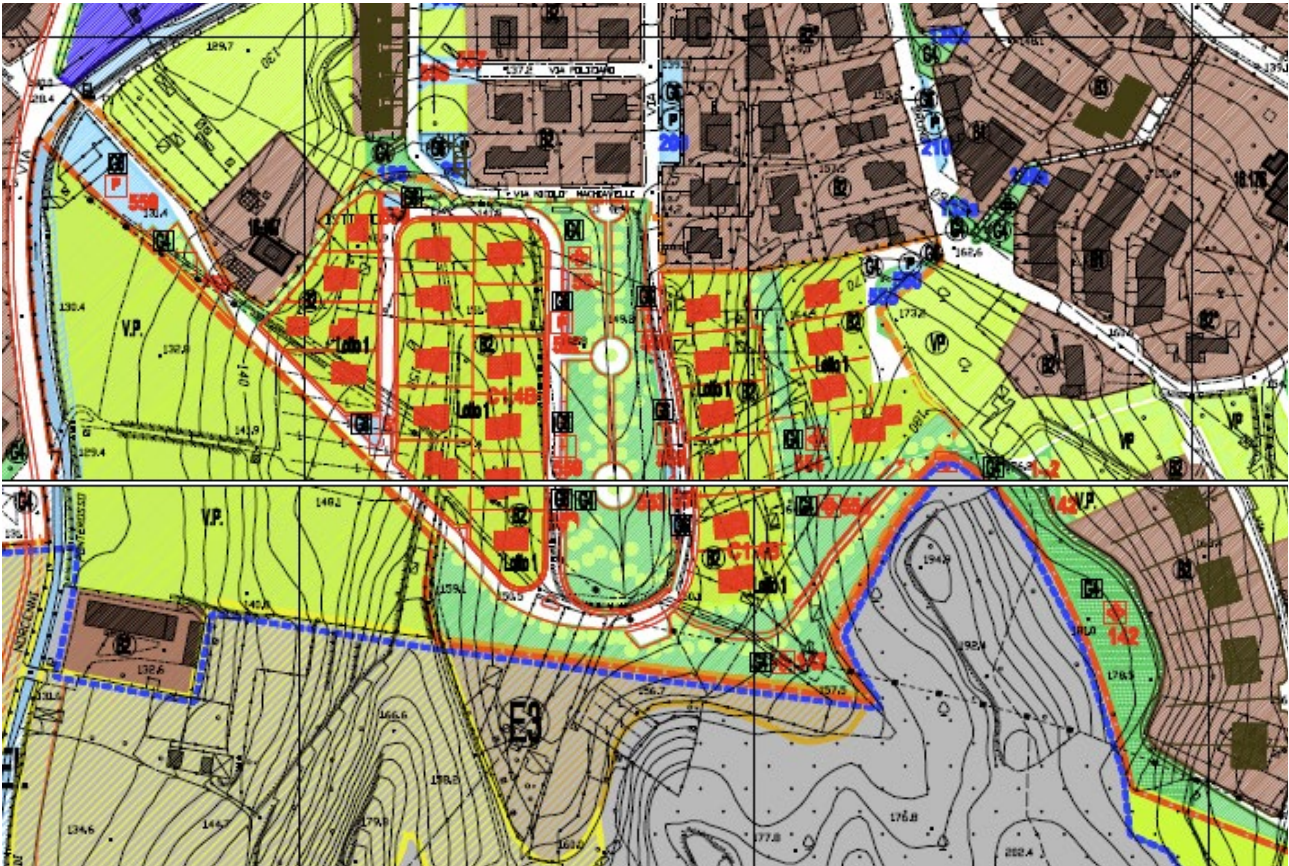
foto da Google Streetview

L'intervento **IR_C1.4B** è finalizzato a portare a compimento un cospicuo nuovo insediamento residenziale, in buona parte già realizzato, nella zona ovest dell'area urbana recente di Figline.





foto da Google Streetview



estratto dal Regolamento Urbanistico di Figline dell'area di Istieto

L'intervento IR_PTA4 è riferito al completamento del progetto di riconversione dello stabilimento avicolo (Avicola Cesto) previsto dal piano di recupero approvato nei primi anni 2000, con la nuova edificazione dei lotti residui e il recupero di alcuni manufatti di origine rurale.



foto da Google Streetview



nuovi edifici realizzati



edifici rurali oggetto di recupero

L'intervento **AE3.05** è riferito al miglioramento della percorrenza pedonale, realizzando il marciapiede in un tratto che ora ne è sprovvisto, a integrazione degli spazi pedonali già realizzati sullo stesso lato della strada dalla lottizzazione C1.3 (in corso di completamento).



foto da Google Streetview

L'intervento **AE3.06** è finalizzato alla realizzazione di spazi per il transito pedonale lungo la via di Norcenni, nel tratto di collegamento tra Stecco vecchio e Stecco nuovo. Attualmente la strada è sprovvista di marciapiedi su entrambi i lati e

in alcuni punti la sezione stradale è molto stretta. L'ampliamento è previsto sul lato ovest, considerando la presenza del Borro di Ponterosso verso est.



foto da Google Streetview

L'intervento **AE3.03** riguarda il cimitero delle Cannucce a Figline. L'ampliamento dell'area cimiteriale è previsto verso ovest, in area pianeggiante, non caratterizzata da sistemazioni agrarie particolari e priva di alberature, mentre il parcheggio a servizio del cimitero è previsto come prolungamento dell'area di sosta esistente a est.



vista da ovest, parte destinata all'ampliamento del cimitero (da Google Streetview)



vista del parcheggio da ampliare, sul lato est (da Google Streetview)

L'intervento **AE3.01** consiste nell'ampliamento del parcheggio posto a ridosso del tracciato ferroviario che svolge principalmente funzione di servizio alla stazione ferroviaria. L'area è costituita da un terreno praticamente intercluso tra la ferrovia, il complesso scolastico Vasari e un insediamento recente per attività direzionali e di servizio.

L'intervento è in relazione con la previsione **AE3.02** per il collegamento viario del parcheggio con via Pertini, permettendo l'accesso all'area di sosta e alla stazione direttamente dalla viabilità principale che bypassa l'area urbana centrale, evitando in particolare l'attraversamento dell'insediamento lungo via Pampaloni.

Entrambi gli interventi non interessano terreni con sistemazioni agrarie di pregio o con caratteristiche vegetazionali di rilievo.



l'area destinata al prolungamento del parcheggio esistente, sullo sfondo a destra (da Google Streetview)



l'area destinata al nuovo tratto viario di collegamento al parcheggio (da Google Streetview)

L'intervento **OP3.01** prevede invece il completamento del collegamento viario tra via Pertini e via Di Vittorio – la cosiddetta “Variantina” -, viabilità molto importante per migliorare l'accessibilità sia alla zona di Lagaccioni sia alla zona a carattere prevalentemente commerciale intorno a via della Comunità Europea.



l'imbocco della “Variantina” dalla rotonda su via Pertini (da Google Streetview)



l'area destinata alla realizzazione della rotonda tra la “Variantina” e via della Comunità Europea (da Google Streetview)

L'intervento **OP3.02** riguarda l'ampliamento del parcheggio adiacente al cimitero di Figline, che è a servizio del centro antico. Gli spazi di sosta in aggiunta saranno localizzati verso monte, con sistemazioni verdi di arredo e ambientazione analoghe a quelle dell'attrezzatura esistente.



il parcheggio esistente e l'area destinata all'ampliamento (da Google Streetview)

Anche l'intervento **OP3.03** è finalizzato a incrementare le dotazioni di spazi per la sosta carrabile nelle aree prossime al centro antico, proponendo una soluzione analoga a quella del parcheggio esistente, con la realizzazione di terrazzamenti e la predisposizione di alberature di ambientazione e per l'ombreggiamento degli stalli.



il parcheggio esistente e, sullo fondo, l'area di ampliamento (da Google Streetview)



l'area di ampliamento (da Google Streetview)

Matassino

Nell'area urbana di Matassino nel quadro previsionale strategico del Piano Operativo sono compresi i seguenti interventi:

- la riqualificazione dell'area tra il futuro nuovo tracciato della S.R. 69 e l'abitato per la realizzazione di spazi verdi e attrezzati di uso pubblico e collettivo e in parte a rimessaggio e sosta camper (IC3.04) e la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico (AE3.04);
- il completamento di un intervento con destinazione produttiva parzialmente attuato (IR_D2);
- un intervento di completamento a destinazione produttiva (ID3.05).



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 133 Intervento soggetto a Convenzione in via G. Amendola a Matassino (IC3.04)

1. Il progetto prevede la destinazione dell'area compresa tra il futuro nuovo tracciato della S.R. 69 e l'abitato di Matassino a spazi verdi e attrezzati di uso pubblico e collettivo, anche attraverso il recupero degli edifici esistenti in stato di abbandono, e in parte a rimessaggio camper e per la sosta breve dei camper.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni.

L'attuazione dell'intervento è subordinata all'approvazione del progetto definitivo del lotto 4 della Variante alla S.R. 69, sulla base del quale sarà possibile procedere ad una compiuta definizione progettuale dell'area tenendo conto delle eventuali modifiche al tracciato stradale come ad oggi previsto.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 28.812 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq. per i locali di supporto al rimessaggio e sosta camper

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- cessione di area per una superficie minima di 9.000 mq. da destinare a verde pubblico e/o orti urbani.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967);
- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte;
- fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.

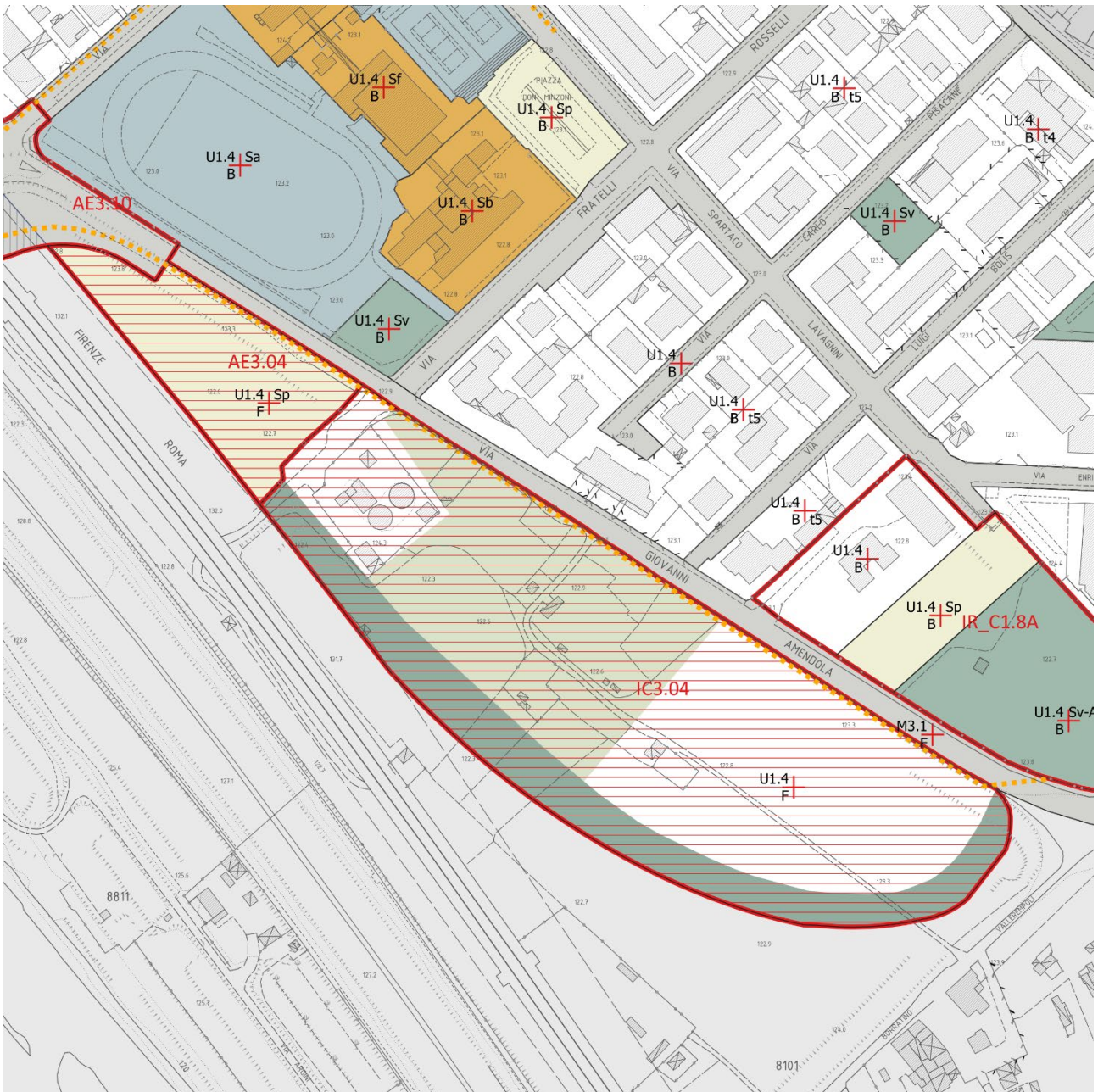
4. Disposizioni specifiche:

Gli spazi per il rimessaggio e la sosta breve dei camper saranno localizzati nella parte sud e attrezzati con una postazione per lo scarico delle acque reflue, l'installazione di tettoie (strutture leggere per riparare i veicoli, per un centinaio di posti al massimo) e la realizzazione di un edificio di supporto (ufficio, bagni e servizi); gli stalli di sosta dovranno essere sistemati con fondo permeabile o con pavimentazione semipermeabile. L'assetto delle strutture e degli spazi dovrà essere studiato in modo da valorizzare gli scorci panoramici verso il Pratomagno e i rilievi del Chianti e non comportare interferenze visive aggiuntive a quelle determinate dalle infrastrutture della mobilità; in particolare dovranno essere scelti elementi di altezza contenuta, senza strutture emergenti, e a ridosso di via Amendola si dovrà evitare la formazione di fronti continui o l'uso di elementi compatti che occludano le visuali di sfondo.

La parte centrale, da acquisire al patrimonio comunale, sarà destinata a spazi di relax, spazi di gioco e per l'attività sportiva informale e anche per orti urbani, ricostituendo le zone a promiscuo residuali e rilevabili nell'intorno e piccoli nuclei boscati planiziali. Le sistemazioni potranno prevedere minime strutture e superfici impermeabilizzate, con eventuale installazione solo di manufatti removibili, privi di pavimentazione e di opere di fondazione, escluse quelle di ancoraggio, appoggiati su piano stabile.

Per gli edifici esistenti, ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), è previsto il recupero con destinazione ad attrezzature di servizio pubbliche o per attività direzionali e di servizio; dovranno essere contestualmente eliminati i manufatti precari ed incongrui e rimossi gli impianti in condizione di degrado.

Lungo tutto il nuovo tracciato viario dovranno essere predisposte sistemazioni a verde con funzione di filtro e di mitigazione, compatibilmente con il rispetto delle norme di sicurezza stradale.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 143 duodecies Intervento Diretto in via E. Mattei a Matassino (ID3.05)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione industriale e artigianale.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 2.060 mq.
 Superficie edificabile (SE) massima: 1.550 mq. numero alloggi massimo: -
 numero piani massimo fuori terra: 2 (altezza massima 10,50 ml.)
 Indice di Copertura massimo: 50%
3. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967).
4. Disposizioni specifiche:
 L'edificazione dovrà rispettare l'allineamento dei fronti su via Mattei.

Art. 144 Interventi soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 3 di Figline

(...)

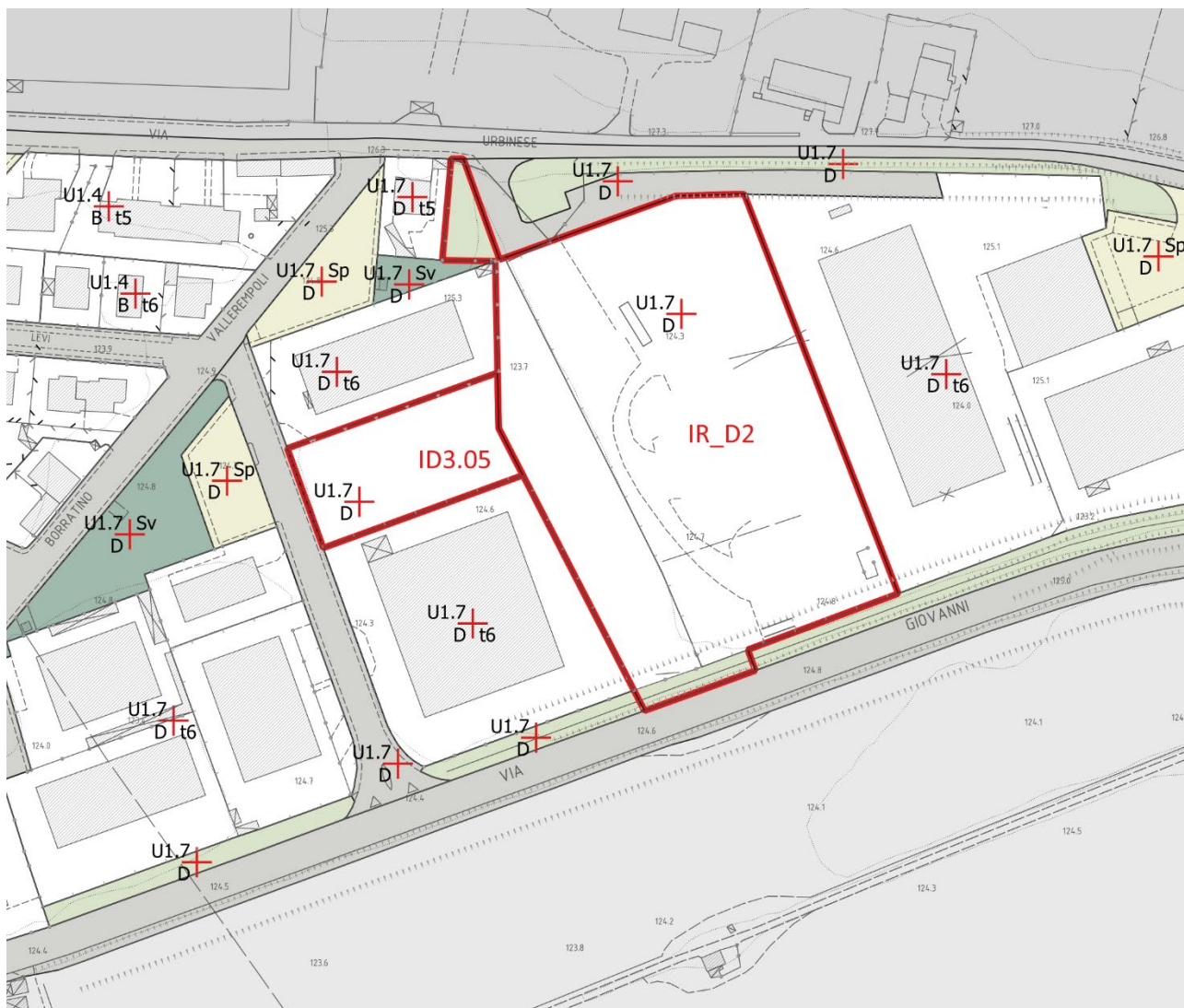
4. IR_D2 in via Urbinese a Matassino

secondo stralcio di attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica (primo stralcio attuato con Permesso di Costruire n. 11 del 26/06/2013)

Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967).

All'intervento è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 5.000 mq. con destinazione industriale e artigianale, con Indice di Copertura non superiore al 40%. I nuovi volumi dovranno rispettare l'allineamento su via Amendola dell'edificio realizzato nel primo stralcio, adottando soluzioni architettoniche quanto più possibile omogenee all'edificio esistente per forme, colori e materiali; l'altezza non potrà essere superiore a quella dell'edificio adiacente, in modo da non determinare modifiche significative delle visuali oggi percepibili dall'Autostrada verso il Pratomagno, salvo il caso di altezze maggiori per comprovata necessità di messa in opera di carri-ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione e solo per le parti che ospitano tali macchinari.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Art. 159 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

- AE3.04 · nuovo parcheggio pubblico in via Amendola a Matassino
riferimenti catastali: sezione A foglio 32 particelle 897, 898, 913 e 914 (tutte in parte);
l'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni;
l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967) e ricade in parte in aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004; l'area ricade inoltre in parte nella fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980 e in parte nella fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008;
il progetto dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni semipermeabili e alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione; dovrà inoltre essere prevista un'adeguata fascia verde nella parte sud, in corrispondenza del futuro nuovo tracciato della S.R. 69, ancora non definitivamente deliberato; tale fascia potrà consentire l'adeguamento alle eventuali modifiche del nuovo tracciato della S.R. 69 e, dopo la sua realizzazione, la predisposizione di sistemazioni a verde con funzione di filtro, compatibilmente con il rispetto delle norme di sicurezza stradale;

Schede di approfondimento

L'intervento **IC3.04** insieme con l'intervento **AE3.04** interessa l'area compresa tra l'abitato di Matassino, lungo via Amendola, e il "fascio infrastrutturale" che comprende attualmente il tracciato della ferrovia direttissima Firenze-Roma e l'Autostrada A1 e che in futuro comprenderà anche la variante alla S.R. 69 (lotto 4).

L'area attualmente è ineditata, tranne alcuni edifici e manufatti presumibilmente legati agli impianti dell'acquedotto, almeno in origine; si tratta di fabbricati 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.

Il resto dell'area è per buona parte terreno agricolo incolto e improduttivo o comunque ormai non più coltivato, probabilmente anche per la situazione di marginalità oltre che per la presenza delle infrastrutture della mobilità.





L'area è già stata oggetto di valutazione nel corso della Conferenza di Copianificazione in fase di formazione del nuovo Piano Strutturale con una proposta complessiva di previsione di spazi verdi ad uso ricreativo e di servizi pubblici o di interesse pubblico; la Conferenza ha evidenziato come le previsioni debbano essere indirizzate a superare, per quanto possibile, il carattere di marginalità che l'area verrà ad assumere a seguito della realizzazione della variante alla S.R. 69, con interventi che costituiscano un progetto di integrazione paesaggistica che dialoghi con il tessuto urbano e che generi una effettiva qualificazione del margine urbano.

Una versione più avanzata, con le medesime caratteristiche e finalità, è stata presentata per il Piano Operativo alla Conferenza di Copianificazione, che l'ha valutata positivamente richiedendo di armonizzare la previsione con il progetto del lotto 4 della variante della S.R. 69. Di conseguenza la disciplina di piano ha subordinato l'attuazione all'approvazione del progetto definitivo del lotto 4, almeno per la parte di iniziativa privata mentre per il parcheggio pubblico a raso (AE3.04) è comunque richiesto il mantenimento di una fascia ampia verde in corrispondenza del nuovo tracciato, per "assorbire" eventuali modifiche del tracciato come finora delineato. In considerazione di quanto evidenziato dal Settore viabilità della Regione in sede di osservazione è stata inoltre individuata una specifica fascia di salvaguardia lungo la variante.

Il nuovo tracciato della S.R. 69 "ritaglierà" un'ampia fascia prospettante l'area urbana che – interclusa dalle strade - può assumere un importante ruolo come spazio pubblico e collettivo, direttamente e agevolmente fruibile dai cittadini 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.

Anche in considerazione delle caratteristiche morfologiche, il progetto prevede un insieme di sistemazioni all'aperto – spazi per il gioco, il relax e l'attività sportiva anche informale, orti urbani e parcheggi a raso - e la dotazione di minime strutture edificate funzionali alle attività. Oltre alle prevalenti sistemazioni a verde una parte dell'area è destinata ad attività di rimessaggio camper e per la sosta breve dei camper; per gli edifici esistenti è previsto il recupero, riqualificandoli, come attrezzature pubbliche o direzionali e di servizio di supporto alle attività da svolgere nell'area.

Il progetto è articolato in due interventi, in modo da rendere possibile un'attuazione autonoma e anticipata dell'area a parcheggio pubblico a raso che l'Amministrazione Comunale ritiene di particolare importanza e urgenza.



Schema di riferimento:

- 1 – fascia verde di filtro e di ambientazione lungo il futuro tracciato della S.R. 69 (lotto 4)
- 2 – parcheggio pubblico a raso alberato
- 3 – verde pubblico e/o orti urbani
- 4 – area da riqualificare con recupero degli edifici esistenti (5) per attività direzionali o di servizio, con rimozione dei manufatti incongrui e degli impianti in disuso
- 6 – strada di accesso all’area per attività direzionali o di servizio attrezzata con parcheggi a raso alberati (7)
- 8 – area destinata alla nuova edificazione per l’attività di rimessaggio e sosta camper e spazi aperti di servizio (carico/scarico acque) con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 1 piano)
- 9 - spazi per il rimessaggio e la sosta camper con fondo permeabile o pavimentazione semipermeabile, attrezzati con strutture leggere per il riparo/l’ombreggiamento dei veicoli

IR_D2 consiste nel completamento di un intervento attivato nel 2013 nell’area artigianale e industriale d Matassino, attraverso la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, in continuità con il tessuto produttivo consolidato.



vista attuale del lotto residuo, in primo piano, e degli edifici già realizzati (da Google Streetview)



vista al 2011, prima della demolizione e ricostruzione (da Google Streetview)

L'intervento **ID3.05** prevede il completamento del tessuto produttivo nella zona industriale e artigianale attraverso la nuova edificazione in un lotto residuo.



vista del lotto residuo in via Mattei (da Google Streetview)

l'alterazione del fronte nord, che dovrà essere mantenuto invariato, così come il fronte sud dell'altro edificio principale (01) che affaccia sul lastricato antico in pietra, che dovrà a sua volta essere accuratamente conservato. Per l'edificio 01 è invece consentito un ampliamento funzionale entro il 15% della volumetria esistente (non computato nella SE massima sopra indicata) attraverso il prolungamento dei corpi ortogonali a quello principale, sul fronte secondario, a nord, e finalizzato alla complessiva riqualificazione delle parti già oggetto di alterazioni, e l'installazione di un ballatoio in ferro e legno di collegamento tra le scale esterne per la distribuzione degli accessi al primo piano.

La quantità di SE in ampliamento prevista (eventualmente decurtata della SE utilizzata per l'ampliamento del ristorante sopra descritto) sarà destinata alla realizzazione di nuovi volumi destinati a camere e/o servizi connessi, che dovranno essere posizionati a nord del complesso esistente, a ovest della cappella e a sud dell'orto-giardino (B), in modo da non determinare un'eccessiva dispersione dell'edificato, non coerente con le caratteristiche dell'insediamento rurale.

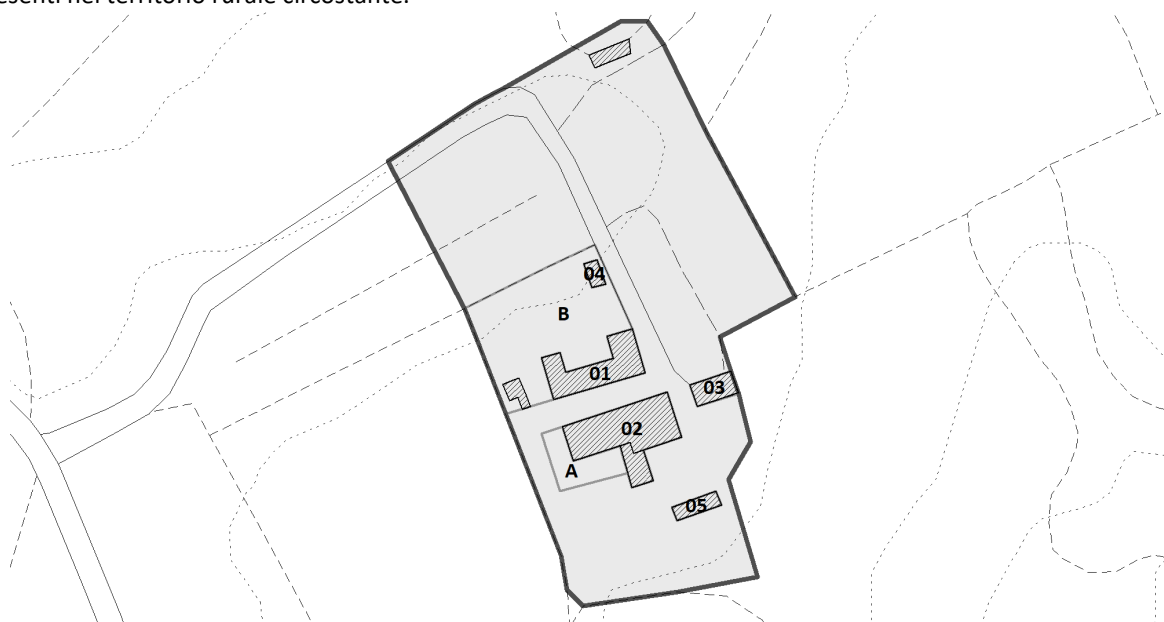
Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra edificio storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stili storici.

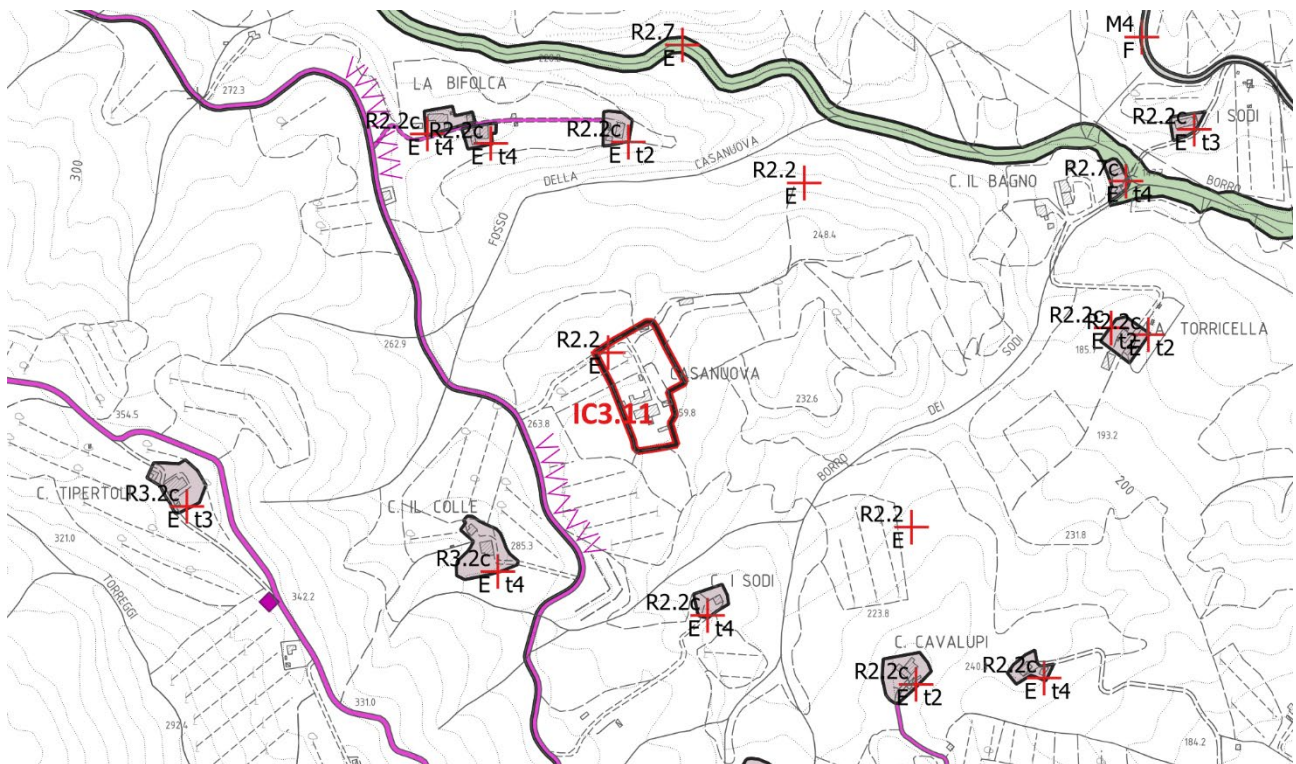
È ammessa la realizzazione di una piscina a servizio della struttura, nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme.

È consentita inoltre l'installazione di una tettoia per il ricovero delle biciclette per una Superficie Coperta massima di 20 mq. realizzata con una struttura leggera in legno, senza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiata su piano stabile.

Le aree a parcheggio dovranno avere fondo permeabile ed essere alberate.

Nel caso di introduzione di nuovi elementi arborei saranno scelte specie autoctone, in coerenza con quelle già presenti nel territorio rurale circostante.





estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:10.000)

Schede di approfondimento

L'intervento IC3.11 prevede il consolidamento di un'attività ricettiva esistente già dagli anni ottanta nella forma della locanda, alla quale è stata successivamente affiancata l'attività agricola; il progetto consiste nella dotazione di una quota molto limitata di spazi costruiti aggiuntivi e di piccoli manufatti integrativi per le attività di servizio e di supporto alla ricettività, anche in considerazione di un turismo orientato principalmente alla fruizione del territorio rurale (ad esempio con le biciclette).

Gli edifici esistenti sono per lo più di antica formazione, con in alcuni casi alcune alterazioni non rilevanti; in particolare mantengono sostanzialmente le caratteristiche originarie i fronti che prospettano lo spazio centrale, lastricato.



i fronti prospettanti lo spazio lastricato centrale degli edifici 01 e 02



*il fronte sud dell'edificio 02, dove è previsto l'ampliamento (al piano terra è localizzato il ristorante);
a destra, in primo piano, l'edificio 05*



viste del fronte nord dell'edificio 01, con i corpi scala da collegare tramite un ballatoio



gli spazi di pertinenza degli edifici a nord (area B) e la cappella

Intervento a La Palagina



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 156 bis Piano Attuativo a La Palagina (PA3.05)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente, con incremento del numero di camere (per ulteriori 28 posti letto).

2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 12.019 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 850 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923 in parte.

4. Disposizioni specifiche:

Il nuovo volume sarà posizionato in prossimità della villa, sul lato est, in corrispondenza di un'area pavimentata esistente ora utilizzata per le cerimonie (con una struttura coperta di supporto), schermata dalle alberature presenti, che dovranno essere mantenute (area non compresa nell'ambito di protezione storico ambientale individuato dal PTC di Firenze). La collocazione e la configurazione del sedime e della sagoma del volume in aggiunta dovranno essere definiti in modo da rispettare la conformazione delle piante arboree (chiome) e dovranno essere evitati scavi e movimenti di terra che possano compromettere l'apparato radicale e la stabilità

Schede di approfondimento

L'intervento **PA3.05** riguarda una struttura ricettiva esistente, ospitata in un complesso di particolare valore storico e architettonico, già dotato di strutture e servizi di supporto, con sistemazioni degli spazi di pertinenza funzionali all'attività ricettiva e articolati su aree a differenti quote raccordate da terrazzamenti e cigli.



viste del complesso nello stato attuale



La soluzione progettuale individuata (con una SE massima di 850 mq. in aggiunta ai 2.300 mq. attuali) riduce al minimo l'occupazione e la trasformazione di nuove superfici, posizionando il nuovo edificio in prossimità della villa ma discosto – in modo da mantenere un adeguato rapporto gerarchico –, in corrispondenza dello spazio destinato alle cerimonie, schermata dalle alberature presenti, che dovranno essere salvaguardate; l'altezza contenuta della struttura edificata e la "cortina verde" possono dunque garantire un impatto molto contenuto sull'attuale assetto del complesso, da conservare.

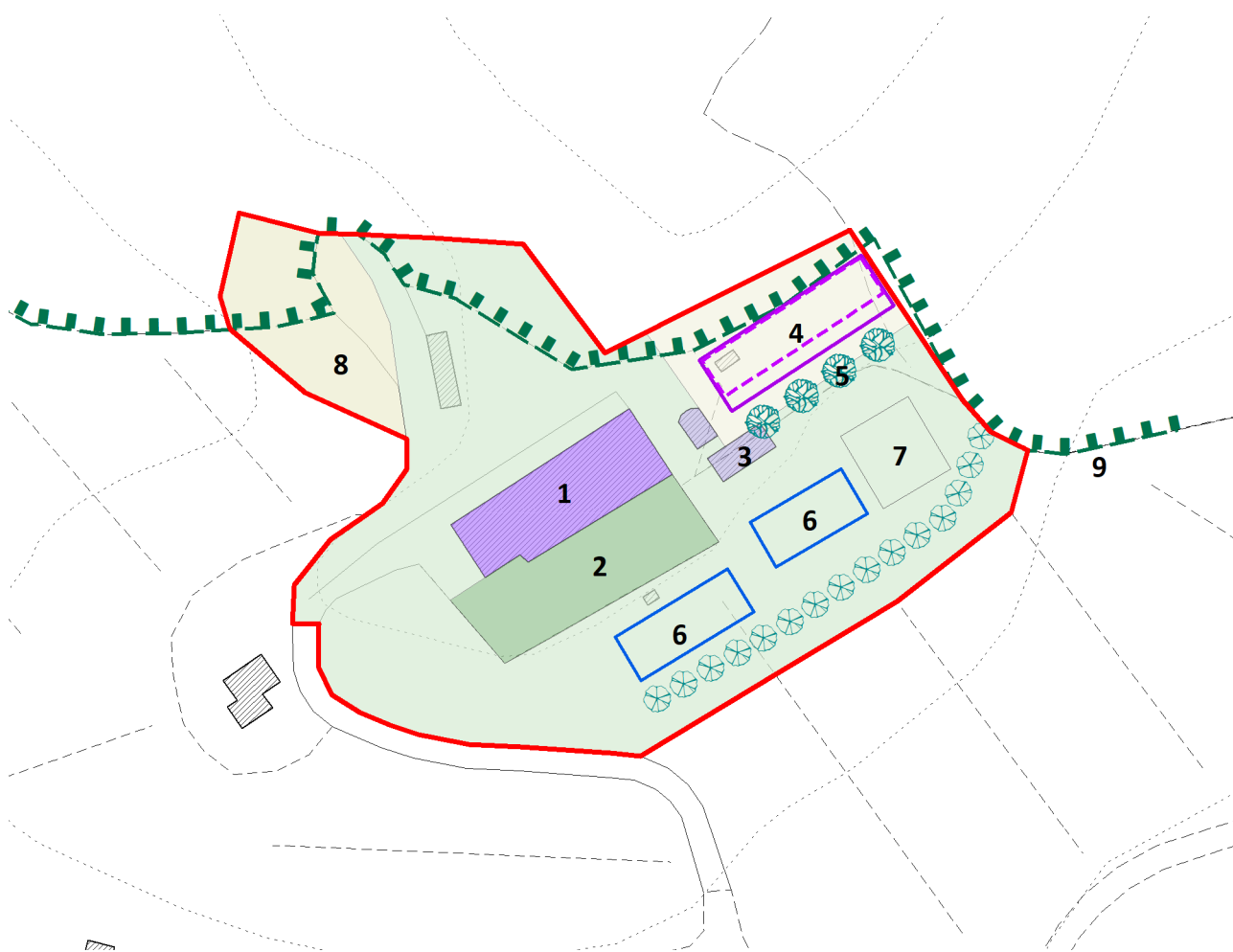
L'idea è che il nuovo fabbricato possa essere semplicemente "appoggiato" sul piano esistente, senza interferire con la quinta arborea di lecci posta in corrispondenza del salto di quota a valle e con il muro a retta in pietra a monte. In particolare la sagoma della nuova struttura dovrà essere conformata in modo da rispettare le chiome delle alberature, con un profilo più basso verso valle, ed evitando scavi e movimenti di terra che possano compromettere l'apparato radicale e la stabilità delle alberature stesse.



fotoinserimento del nuovo volume



La proposta è stata oggetto di valutazione nel corso della Conferenza di Copianificazione in fase di formazione del nuovo Piano Strutturale, nella quale si è ritenuto opportuno nello specifico suggerire che l'ampliamento sia realizzato in continuità con l'edificio esistente, tutelandone il valore storico-ambientale. In particolare il Settore Tutela Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio ha precisato: "Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti devono garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra edificio storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, da privilegiarsi rispetto all'imitazione degli stili storici. Le aree di parcheggio, dimensionate secondo l'effettiva necessità, non devono compromettere l'integrità della percezione visiva e devono garantire il mantenimento delle superfici permeabili. L'inserimento delle nuove volumetrie e il trattamento delle aree di pertinenza richiede particolare attenzione in relazione alla fragilità visuale dei siti".

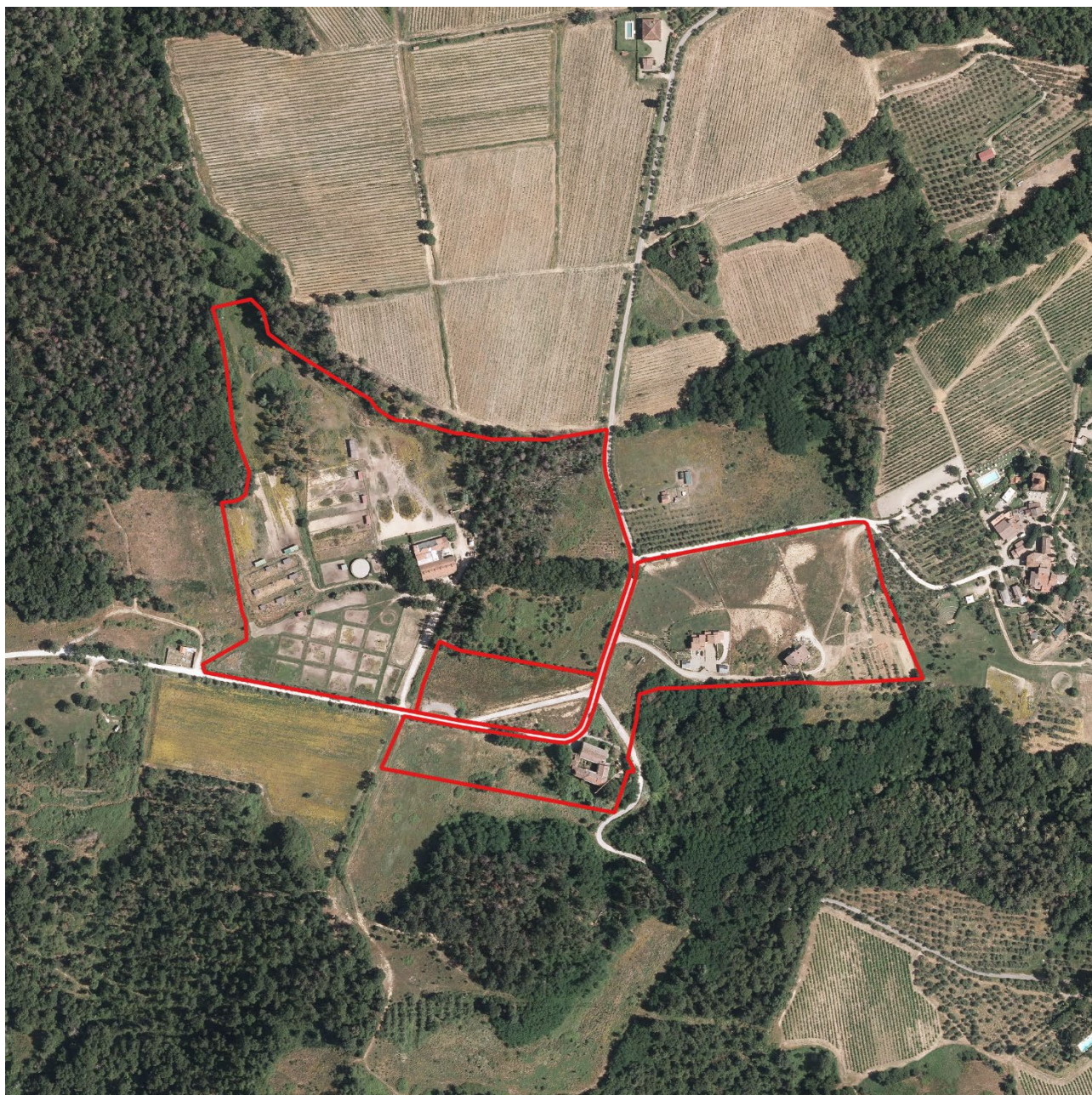


Schema di riferimento:

- 1 – Villa la Palagina e giardino disegnato (2)
- 3 – serra e altri edifici/manufatti esistenti
- 4 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo del nuovo volume (altezza massima di 1 piano e, nella parte tratteggiata, di 2 piani)
- 5 – schermatura di alberature esistenti da conservare
- 6 – piscine esistenti
- 7 – nuovo spazio all'aperto per le cerimonie
- 8 – spazio prevalentemente adibito alla sosta carrabile
- 9 – limite del bosco

(aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 secondo la ricognizione del PIT/PPR)

Interventi a Pavelli



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 156 ter Piano Attuativo a Pavelli (PA3.06)

1. Il progetto prevede l'ampliamento del centro di equitazione esistente e l'attrezzatura di spazi per il campeggio strettamente funzionali alla pratica dell'attività sportiva per un massimo di 80 posti letto (20 piazzole per tende).

L'intera struttura dovrà in ogni caso mantenere una gestione unitaria; tale impegno sarà sottoscritto nell'ambito della convenzione.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 75.803 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq. per il maneggio coperto (attività direzionali e di servizio)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte;
- zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;
- area con classe di rischio archeologico medio (evidenze archeologiche con potenziale 4 e 5, id 23, 45, 46 e 50 dello Schedario), in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'impianto dovrà garantire la tutela delle aree boscate presenti a nord est e a nord-ovest (C).

Il maneggio coperto sarà collocato a nord dei fabbricati esistenti (A), nei quali saranno localizzati tutti gli spazi coperti di supporto all'attività e che dovranno essere riqualificati attraverso interventi rientranti nella disciplina di tipo 4 (t4), quindi fino alla demolizione con fedele ricostruzione, con esclusione della realizzazione di porticati in aggiunta.

L'area attrezzata per il campeggio dovrà essere localizzata nella parte a sud-est (B), attualmente priva di alberature, da sistemare con elementi verdi di filtro visuale in particolare lungo la viabilità locale, anche per garantire la privacy oltre all'ombreggiamento delle piazzole, a ciascuna delle quali potrà essere associato uno spazio all'aperto per il cavallo dell'ospite; tutte le aree saranno mantenute permeabili.

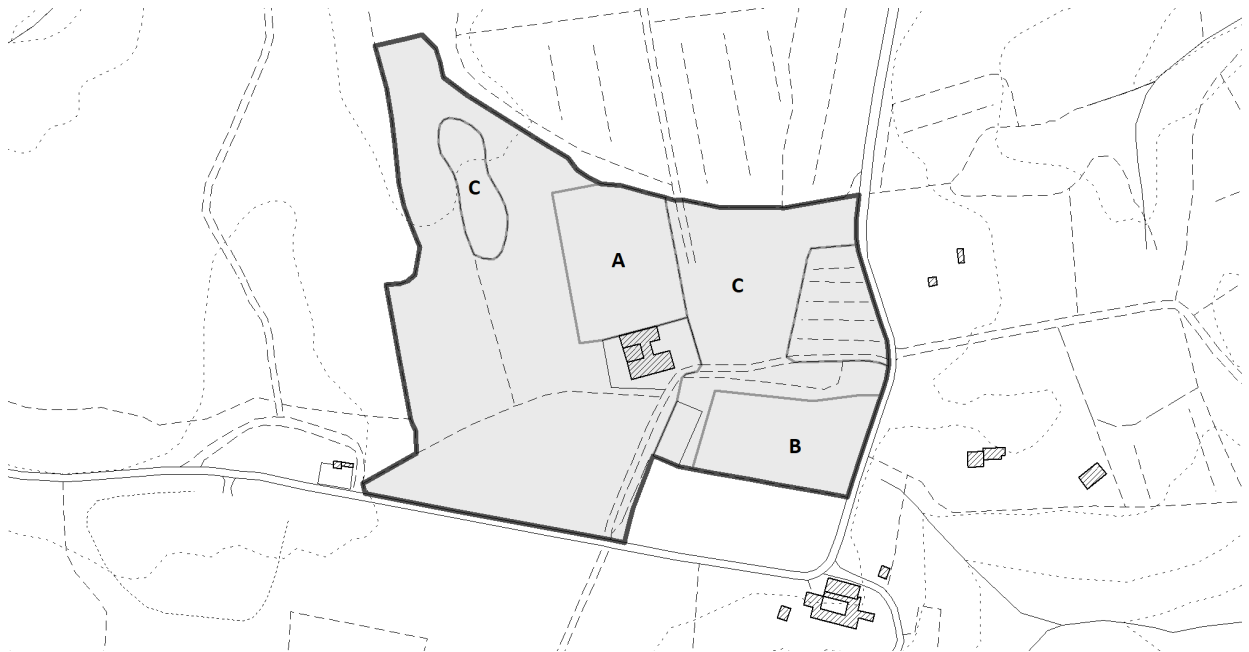
È esclusa la realizzazione di altri impianti sportivi all'aperto, quali campi da tennis, padel e simili. Non sono comunque ammesse ulteriori aree pavimentate o impermeabilizzate. Per l'eventuale realizzazione di una piscina, con le caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme, dovrà essere scelta una collocazione poco esposta, distante dalla viabilità pubblica, preferibilmente nella parte nord-ovest.

Il parcheggio a raso, non impermeabilizzato, è confermato nella fascia a fianco della strada di accesso al maneggio.

Nel caso di introduzione di nuovi elementi arborei saranno scelte specie autoctone, in coerenza con quelle già presenti nel territorio agricolo circostante.

Nelle sistemazioni dei margini sud si dovranno in particolare assicurare adeguati rapporti visuali rispetto al complesso della Chiesa di San Michele, bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del Codice.

Dovranno inoltre essere adottati specifici accorgimenti per la riduzione dei fenomeni di inquinamento luminoso in direzione del territorio rurale e forestale circostante, nel rispetto delle linee guida regionali.



Art. 156 quater Piano Attuativo a San Michele, Pavelli (PA3.07)

1. Il progetto è riferito all'ambito già oggetto del Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 168 del 28/11/2008 e convenzionato il 18/02/2009 (PdR 32), decaduto e non completato, e prevede il recupero del complesso monumentale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 47.879 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 138 mq. (turistico-ricettivo Tr)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- completa realizzazione e cessione delle opere ed aree pubbliche previste dal PdR 32 – nuovo tracciato viario a nord del complesso monumentale con parcheggi pubblici e giardino pubblico all'estremità ovest (con contestuale restauro dell'antica viabilità medievale) -, oltre a opere di miglioramento agricolo-ambientale (ripristino dei terrazzi ad oliveta, nuove piantumazioni e rimboschimento, nuovo impianto di oliveta, mantenimento delle colture agricole).

3. Vincoli e tutele:

- vincolo per i beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004 - cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico – riferito alla Chiesa di San Michele a Pavelli e al Complesso di San Michele a Pavelli con ex canonica;
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
- zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte marginale;
- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;
- area con classe di rischio archeologico alto e medio (evidenze archeologiche con potenziale 4 e 5, id 23, 45, 46 e 50 dello Schedario), in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'intervento prevede il recupero del complesso monumentale con destinazione turistico ricettiva (Tr) – per un massimo di 6 camere/suite -, ad integrazione del quale (per gli spazi destinati a ristorante e a servizi complementari in genere) è ammesso l'utilizzo della potenzialità residua del PdR 32, pari ad una Superficie edificabile (SE) massima di 138 mq., da realizzare in conformità alle valutazioni della competente Soprintendenza,

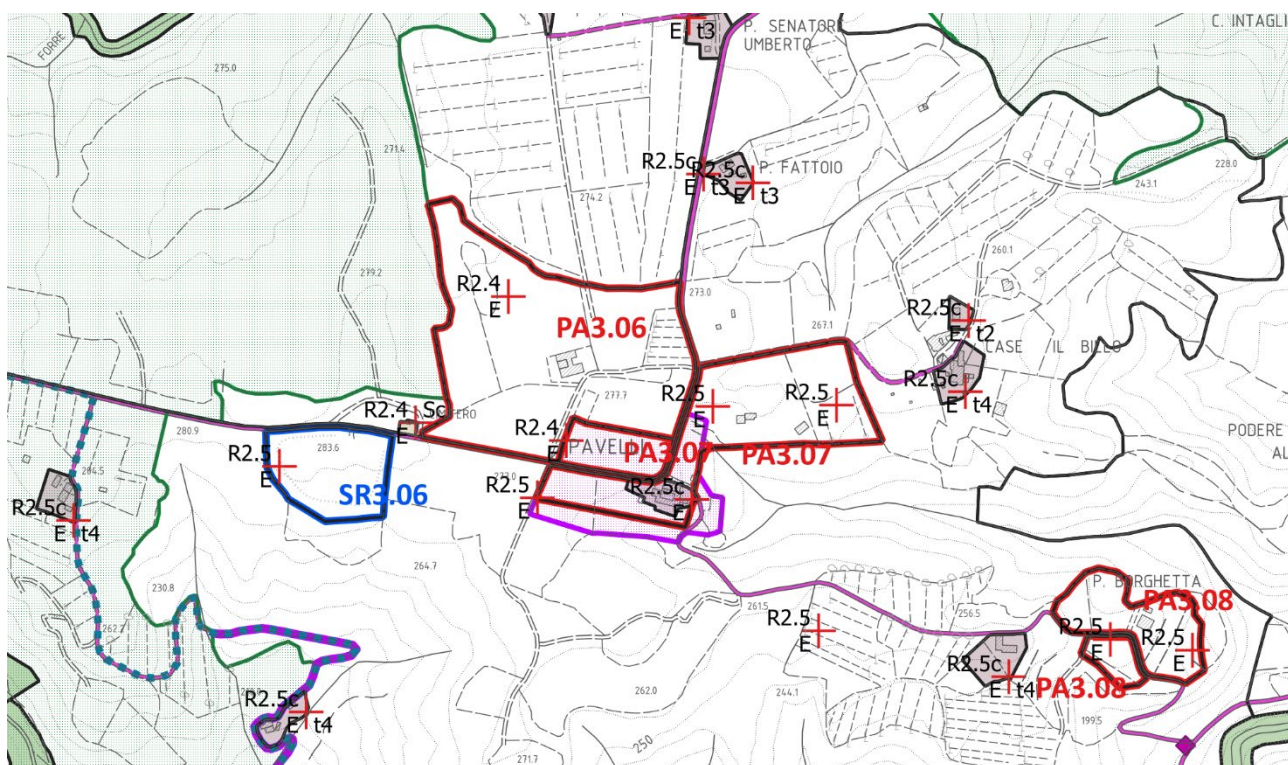
aggiornando il progetto di restauro già concordato. Per la chiesa potranno essere previste esclusivamente destinazioni di tipo ricreativo-culturale.

I volumi in ampliamento dovranno garantire un corretto rapporto gerarchico con le strutture del complesso monumentale; saranno in linea di massima da collocare lungo il fronte esposto a sud/sud-est, meno esposto visivamente, e comunque esternamente all'area interessata dal decreto di vincolo.

È ammessa la realizzazione di una sola piscina, da localizzare nella parte sud-ovest, nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme.

Le sistemazioni degli spazi esterni e dei resedi dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche del territorio agricolo circostante, evitando la formazione di partizioni delimitate da recinzioni o muri.

Agli edifici di nuova costruzione già completati si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:10.000)

Schede di approfondimento

In località Pavelli è già presente un centro di equitazione, con alcuni fabbricati con la stalla e i locali di servizio. L'intervento **PA3.06** ne prevede l'ampliamento con la realizzazione di un maneggio coperto e l'attrezzatura di spazi per il campeggio strettamente funzionali alla pratica dell'attività sportiva, sempre con una gestione unitaria.

L'ambito comprende delle aree boscate, che dovranno essere tutelate.





il maneggio esistente e le strutture attualmente presenti nell'area

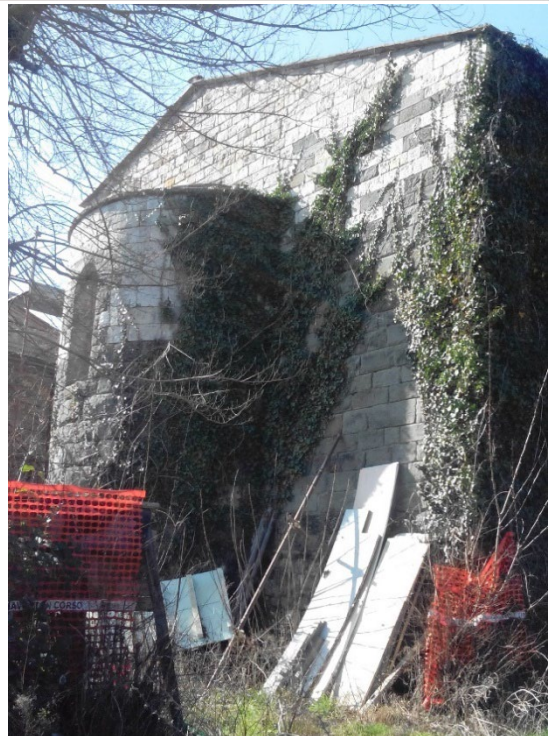
Le nuove strutture previste per l'attività del maneggio saranno collocate in aggiunta a quelle esistenti, da ristrutturare nella complessiva riorganizzazione degli spazi.

L'area attrezzata per il campeggio sarà collocata nella parte a sud est, ora priva di alberature, con sistemazioni verdi per l'ombreggiamento, la privacy e anche per una migliore ambientazione anche in riferimento al vicino complesso di San Michele.

Per il tipo di attività svolte e per la formula di ricettività proposta le sistemazioni previste comporteranno minime nuove superfici impermeabilizzate, mantenendo la caratterizzazione rurale del contesto.

La proposta è stata oggetto di valutazione nel corso della Conferenza di Copianificazione in fase di formazione del nuovo Piano Strutturale, nella quale in particolare il contributo del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio ha evidenziato che "(...) gli interventi devono garantire la tutela del valore paesistico ed ecologico dei luoghi, senza interferire con le aree boscate, e rispettarne il carattere di ruralità/naturalità con soluzioni che evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una 'permeabilità visiva'".

L'intervento **PA3.07** fa riferimento a un Piano di Recupero, approvato nel 2008, attraverso il quale sono stati finora realizzati dei nuovi volumi a destinazione residenziale, in sostituzione di fabbricati già demoliti. La potenzialità residua, pari a 138 mq. di SE, è destinata a supportare, con spazi aggiuntivi per il ristorante e altri servizi, il recupero del complesso monumentale di San Michele a Pavelli per attività di tipo ricettivo. Il progetto, da concordare con la competente Soprintendenza, dovrà prevedere i nuovi spazi costruiti – ad un solo livello - in posizione poco esposta (a sud, cioè in adiacenza al fronte rappresentato a destra nel disegno seguente) e senza interferenze con gli elementi di più elevato pregio, in particolare con la chiesa, in modo da risultare compatibili con la tutela e la valorizzazione del complesso antico.



la chiesa di San Michele a Pavelli (dal sito web del CAI Valdarno Superiore)

Intervento a La Borghetta



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 156 quinquies Piano Attuativo a La Borghetta (PA3.08)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente, con incremento del numero di camere (per ulteriori 45 posti letto) e degli spazi per i servizi connessi (nuova spa/centro benessere, zona bar e zona living).
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 19.371 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 2.000 mq. numero alloggi massimo: -
numero piani massimo fuori terra: 2 a monte Indice di Copertura massimo: -
opere ed attrezzature pubbliche:
 - dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.
3. Vincoli e tutele:
 - aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;
 - aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
 - vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.
4. Disposizioni specifiche:

Per i nuovi locali è prevista la realizzazione di un edificio separato dalla villa ma collegato pedonalmente ad essa anche attraverso eventuali elementi interrati/seminterrati, utili alla funzionalità dell'albergo; il nuovo edificio sarà localizzato nell'area posta sul lato opposto rispetto alla strada comunale, in posizione tale da non interferire con la percezione del complesso antico.

L'impianto dovrà valorizzare l'andamento attuale del terreno, adottando una conformazione che si adatti per quanto possibile a tale andamento attraverso soluzioni interrato e seminterrate, limitando comunque i rimodellamenti del suolo. È ammessa la realizzazione di una seconda piscina a servizio della struttura, da posizionare in diretta connessione con i nuovi volumi o in prossimità di quella esistente, nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme, con dimensioni d'ingombro non superiori a 80 mq.

Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra edificio storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stili storici. Le quote in copertura del nuovo edificio dovranno risultare sempre nettamente più basse rispetto a quelle del complesso storico, mentre l'altezza complessiva dei nuovi volumi a valle, sfruttando il dislivello del terreno, potrà essere pari a massimo 4 piani; i 2 livelli a quota inferiore, seminterrati, saranno destinati prioritariamente ai servizi integrativi della struttura alberghiera.

Per le sistemazioni esterne a supporto della struttura, escludendo comunque nuovi manufatti e nuove superfici impermeabilizzate (ad eccezione dell'eventuale seconda piscina), si dovranno privilegiare le aree già occupate, poste a valle della villa, ed eventualmente le aree solo parzialmente attrezzate a monte.

I parcheggi a raso, non impermeabilizzati, dovranno essere organizzati in modo da evitare la formazione di aree di sosta molto estese e adeguatamente alberate.

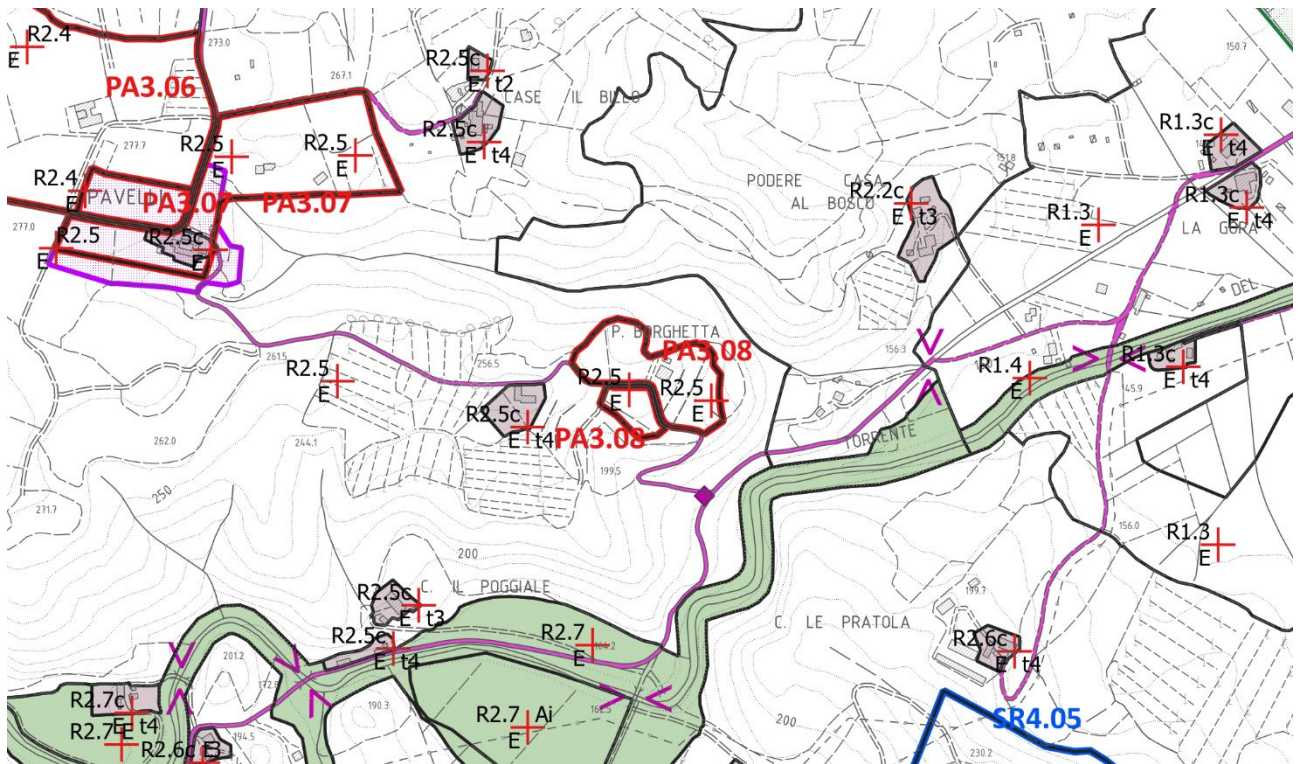
Dovranno inoltre essere adottati specifici accorgimenti per la riduzione dei fenomeni di inquinamento luminoso in direzione del territorio rurale e forestale circostante, nel rispetto delle linee guida regionali.

Le sistemazioni degli spazi esterni e dei resedi saranno progettate nel rispetto delle caratteristiche del territorio agricolo circostante; la scelta di nuovi elementi arborei sarà fatta in coerenza con quelli già presenti e in continuità con la matrice boscata a nord dell'area, anche al fine di mantenere una connessione ecologica con l'intorno. In particolare dovrà essere consolidato il verde nelle aree di margine. L'intervento dovrà in ogni caso escludere l'interessamento di aree qualificabili come boscate in tutte le fasi, compresa quella di cantierizzazione.

Ulteriori suggerimenti per le sistemazioni a verde potranno essere tratti dalle sistemazioni storiche a parco, dove presenti, e dalle caratteristiche del territorio rurale circostante. Nell'area a valle del nuovo edificio dovranno essere realizzati interventi di ripristino dei muri a secco e opere di consolidamento delle scarpate e regimazione delle acque con tecniche di ingegneria naturalistica, prendendo a riferimento anche la documentazione storica cartografica e fotografica disponibile sulle sistemazioni agrarie tradizionali presenti nell'area.

Alla villa e agli altri edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dell'applicazione delle direttive e del rispetto delle prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT/PPR dovrà essere dato conto puntualmente, a valle degli approfondimenti progettuali di dettaglio svolti sulla base della presente disciplina, negli elaborati del Piano Attuativo per la verifica di adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica in sede di Conferenza ai sensi dell'art. 23 c. 3 della Disciplina del PIT/PPR che valuterà la compatibilità delle trasformazioni prefigurate, sia in termini dimensionali che qualitativi.



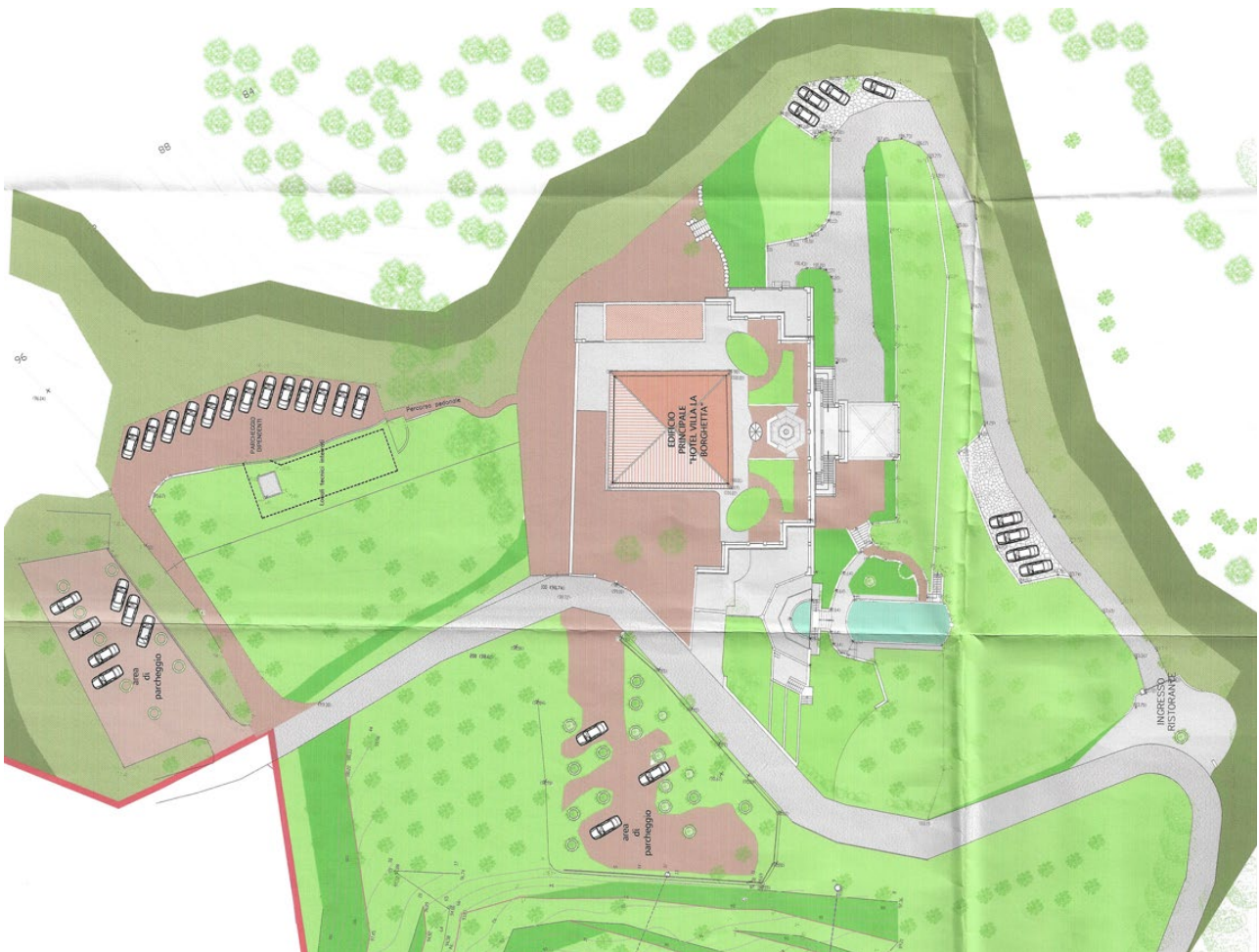
estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:10.000)

Schede di approfondimento

L'intervento **PA3.08** prevede l'ampliamento della struttura ricettiva esistente.

La struttura alberghiera è ospitata in una villa di epoca rinascimentale, già attrezzata con spazi per il relax e il benessere al coperto e all'aperto, oltre a viabilità interna e parcheggi, con caratteristiche distinte da quelle proprie dei complessi rurali, pur se inserita in un contesto paesaggistico tipicamente agricolo. Alla ricettività nella villa (16 camere e suite), comprendente anche la ristorazione, sono collegate anche le sistemazioni in alcuni altri edifici della zona.



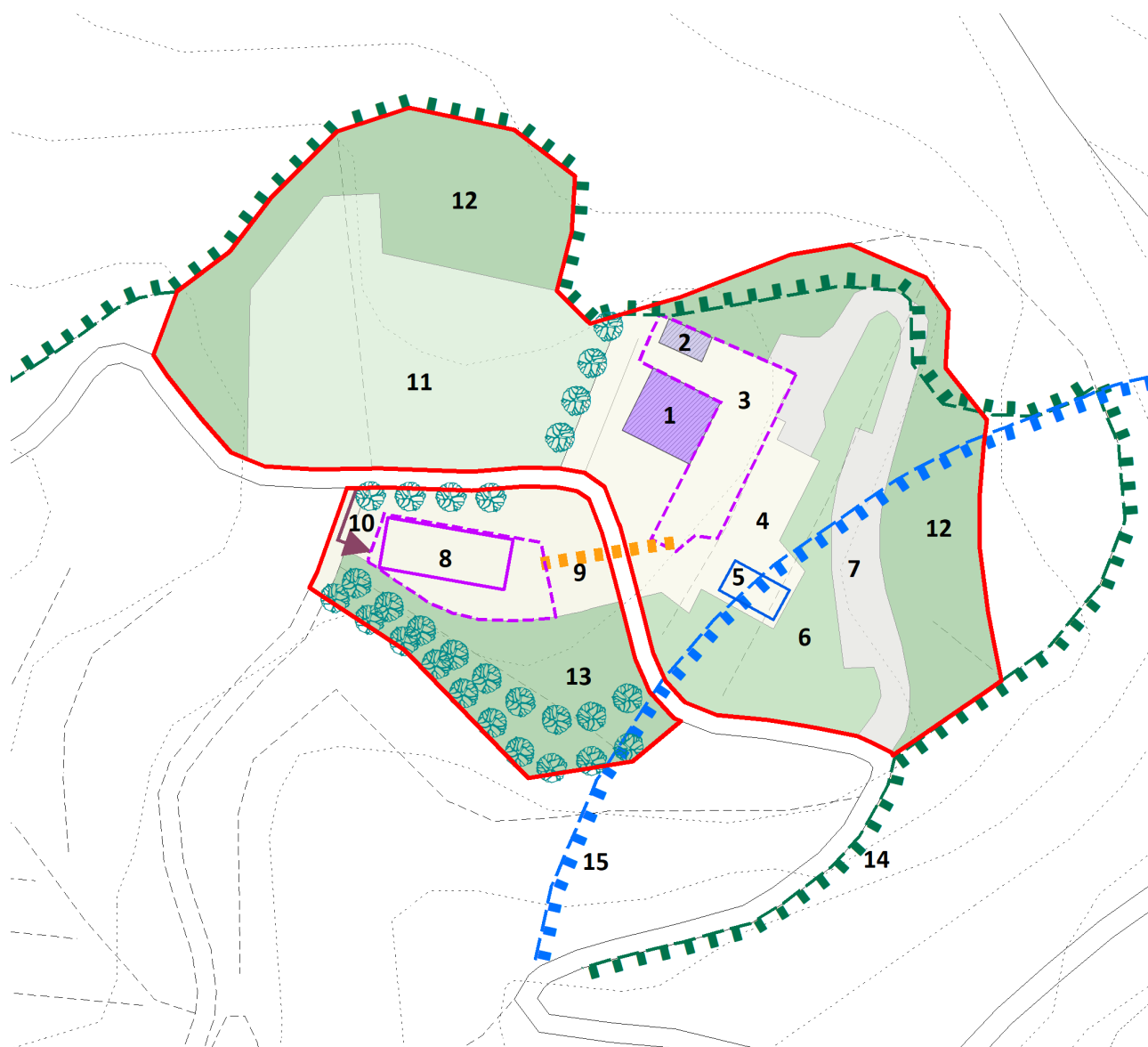


stato attuale

Per sviluppare l'attività esistente e mantenere gli standard qualitativi di un'offerta ricettiva di livello molto elevato il programma prevede di aumentare il numero di camere e dotarsi di una nuova spa/centro benessere, di maggiori dimensioni e meglio attrezzata, permettendo così anche di recuperare spazi per riorganizzare e ampliare altri servizi, come la zona bar e la zona living.

I nuovi spazi saranno collocati in un edificio separato rispetto alla villa e in una posizione tale da non interferire con la percezione del complesso antico e privilegiando aree poco esposte per le strutture in elevazione, che dovranno in ogni caso avere altezza limitata, sfruttando le naturali differenze di quota del terreno a valle della strada.

La proposta è stata oggetto di copianificazione in sede di formazione del Piano Strutturale, nella quale si è ritenuto opportuno nello specifico indicare che l'ampliamento sia realizzato in continuità con l'edificio esistente, tutelandone il valore storico-ambientale. In particolare il contributo del Settore Tutela Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio ha precisato: *Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti devono garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra edificio storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, da privilegiarsi rispetto all'imitazione degli stilemi storici. Le aree di parcheggio, dimensionate secondo l'effettiva necessità, non devono compromettere l'integrità della percezione visiva e devono garantire il mantenimento delle superfici permeabili. L'inserimento delle nuove volumetrie e il trattamento delle aree di pertinenza richiede particolare attenzione in relazione alla fragilità visuale dei siti.*



Schema di riferimento:

1 – Villa la Borghetta

2 – altri edifici/manufatti esistenti

3 – volumi seminterrati/interrati esistenti della struttura ricettiva

4 – area di pertinenza della struttura ricettiva esistente con attrezzature all’aperto, prevalentemente pavimentate, compresa la piscina (5)

6 – altri spazi di pertinenza della struttura ricettiva esistente, prevalentemente con sistemazioni a verde

7 – viabilità interna di accesso esistente

8 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi con altezza massima di 2 piani fuori terra a monte e parti seminterrate a valle (sagoma indicativa tratteggiata)

9 – collegamento pedonale interrato tra la struttura esistente e i nuovi volumi

10 – accesso carrabile ai nuovi volumi tramite un tracciato esistente

11 - area di pertinenza della struttura ricettiva parzialmente attrezzata, principalmente destinata alla sosta carrabile, con fondo permeabile

12 – aree verdi alberate da conservare e potenziare

13 – ambito con pericolosità geologica molto elevata da destinare da mantenere come area verde complementare ai nuovi volumi

14 – limite del bosco

(aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g dell’art. 142 del D.lgs. 42/2004 secondo la ricognizione del PIT/PPR)

15 – limite dell’area tutelata per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d’acqua) dell’art. 142 del D.lgs. 42/2004 secondo la ricognizione del PIT/PPR



*vista del complesso della Borghetta e dell'ambito circostante;
per la posizione, per l'assetto orografico e per la presenza di ampie fasce boscate il complesso non risulta visibile dalla viabilità
principale che vi dà accesso, se non proprio in corrispondenza della struttura, e non è visibile dalle altre strade*



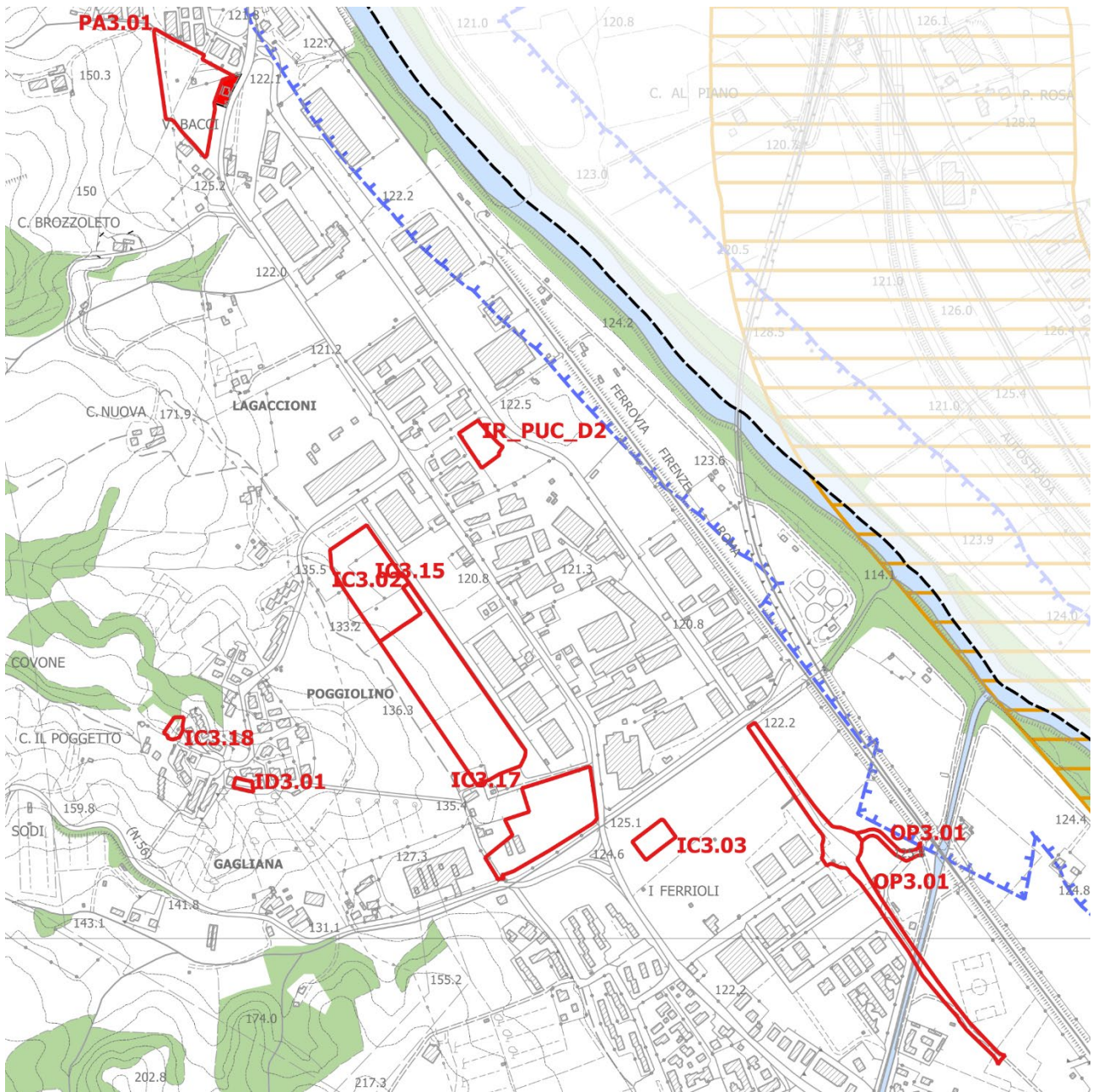
vista dell'arrivo alla Borghetta dalla viabilità principale (da valle) e posizione indicativa del nuovo volume fuori terra



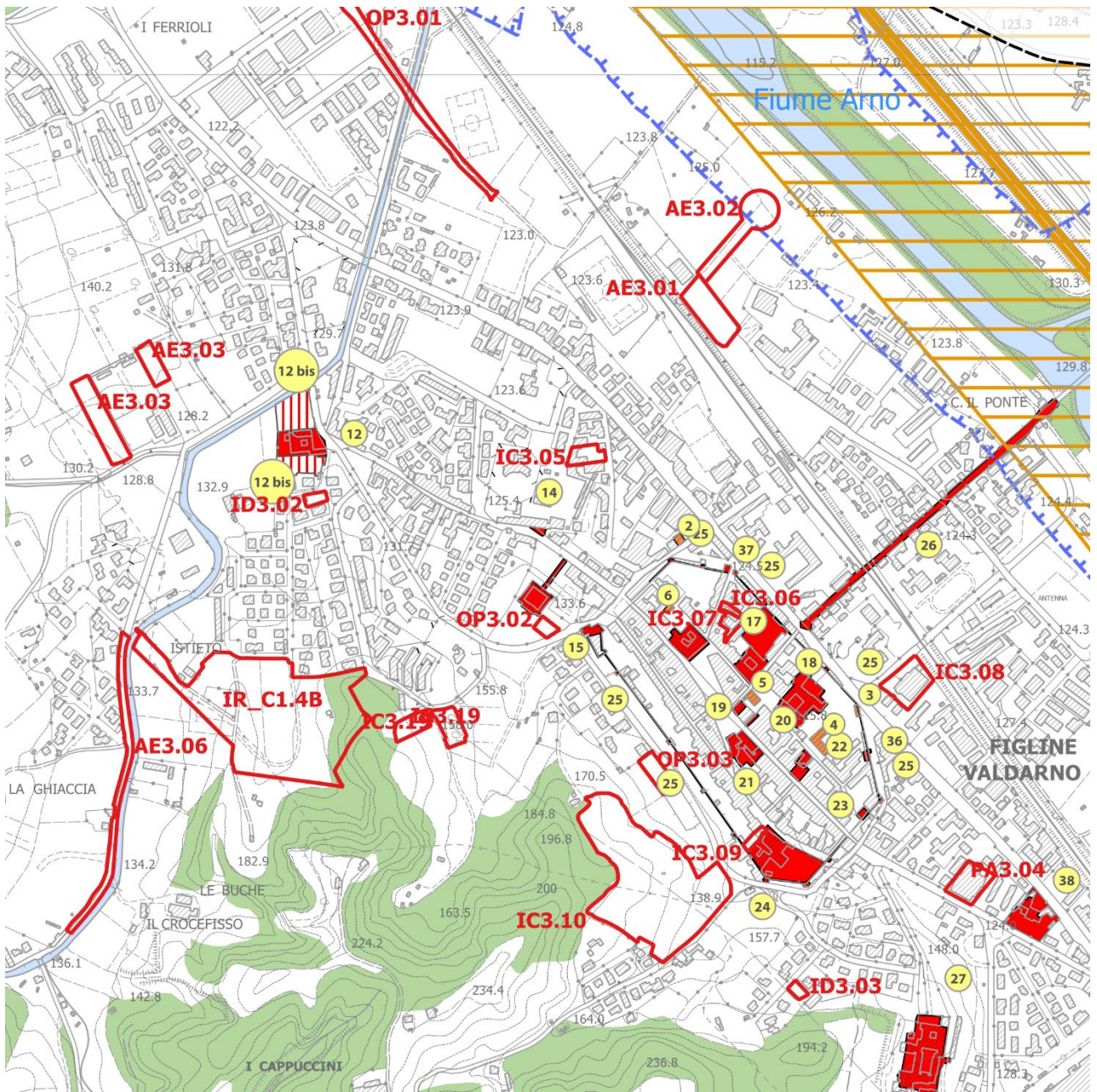
vista dell'arrivo alla Borghetta dalla viabilità principale (da monte) e posizione indicativa del nuovo volume fuori terra



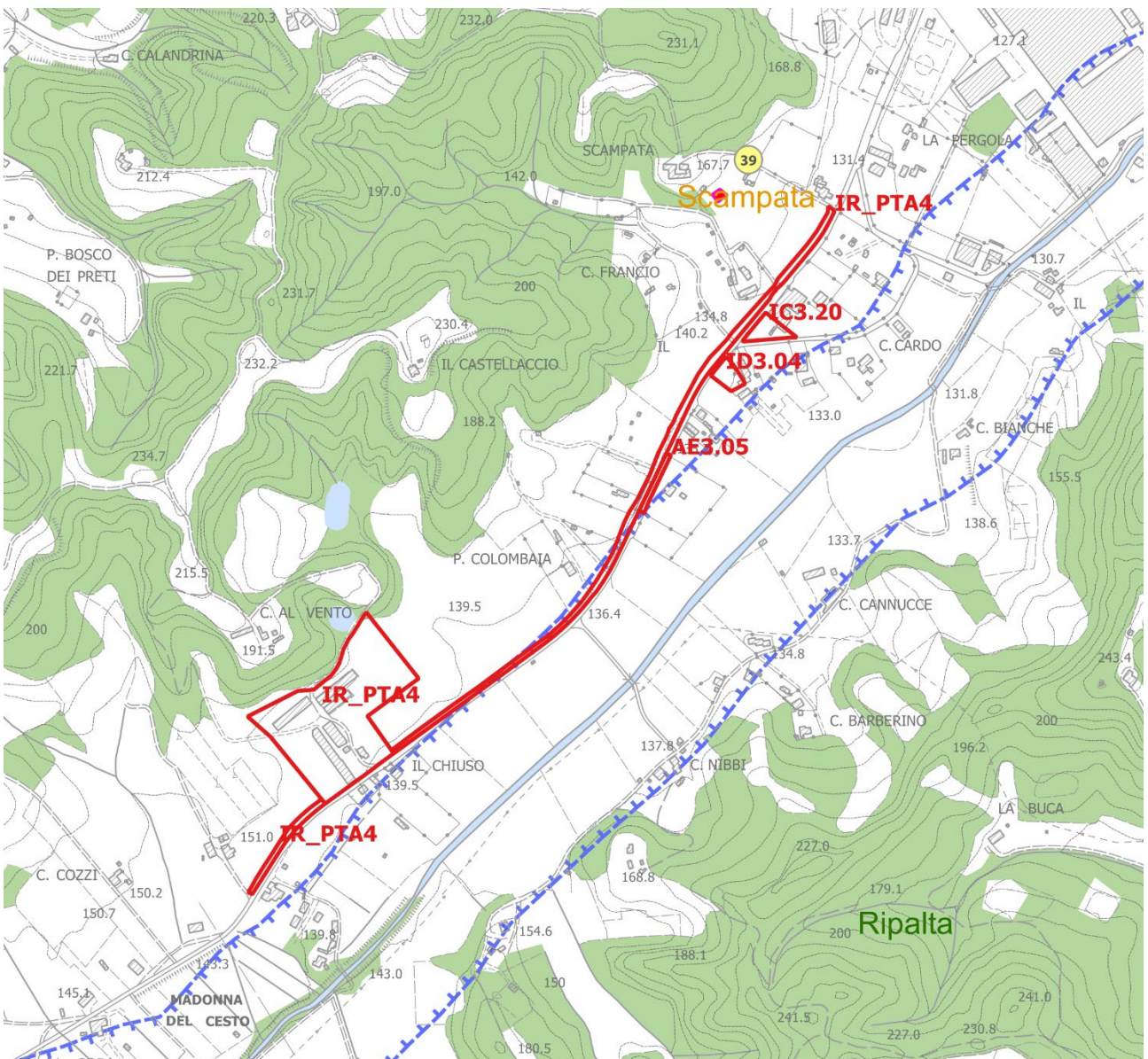
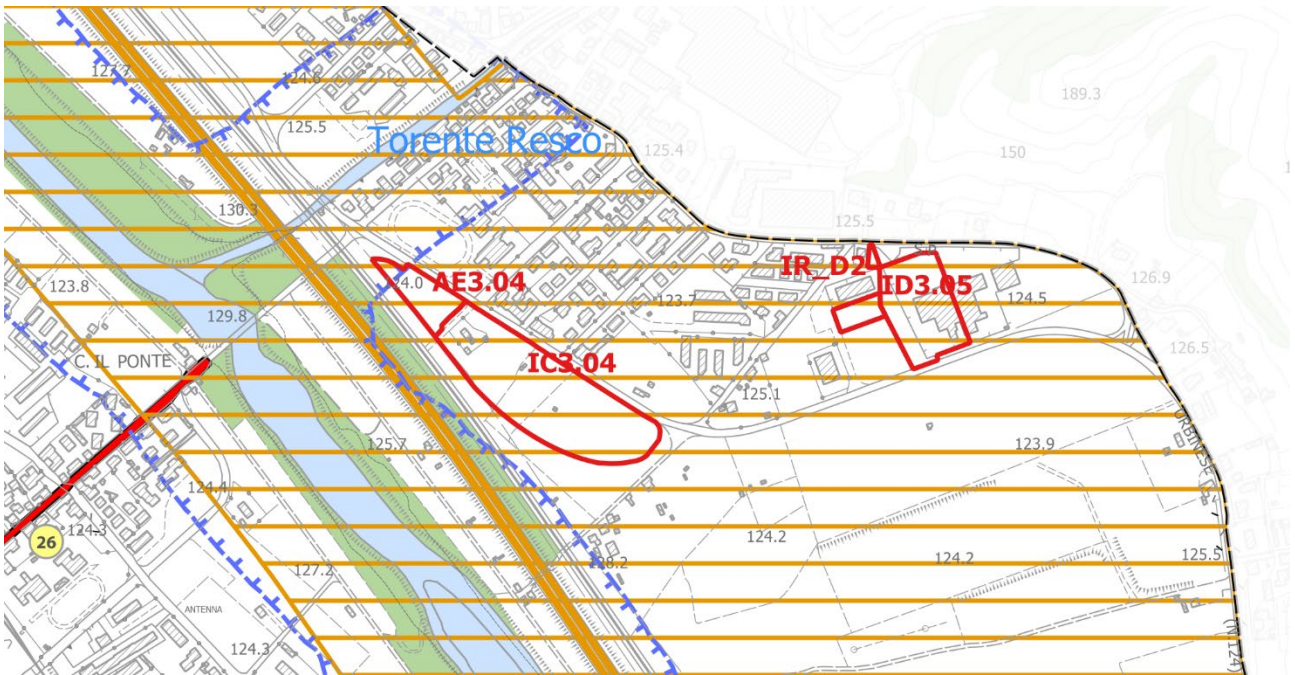
*vista della Borghetta dai terreni della valletta interna che fanno parte della stessa proprietà (da sud-ovest)
e posizione indicativa dei nuovi volumi*



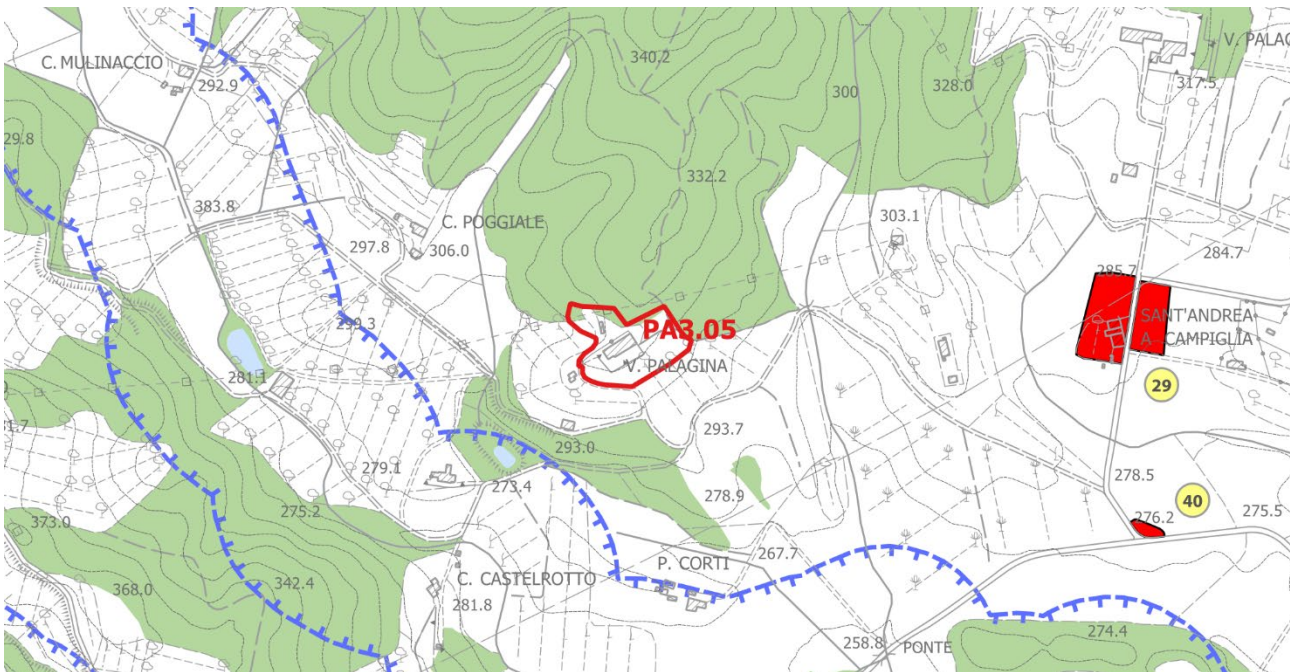
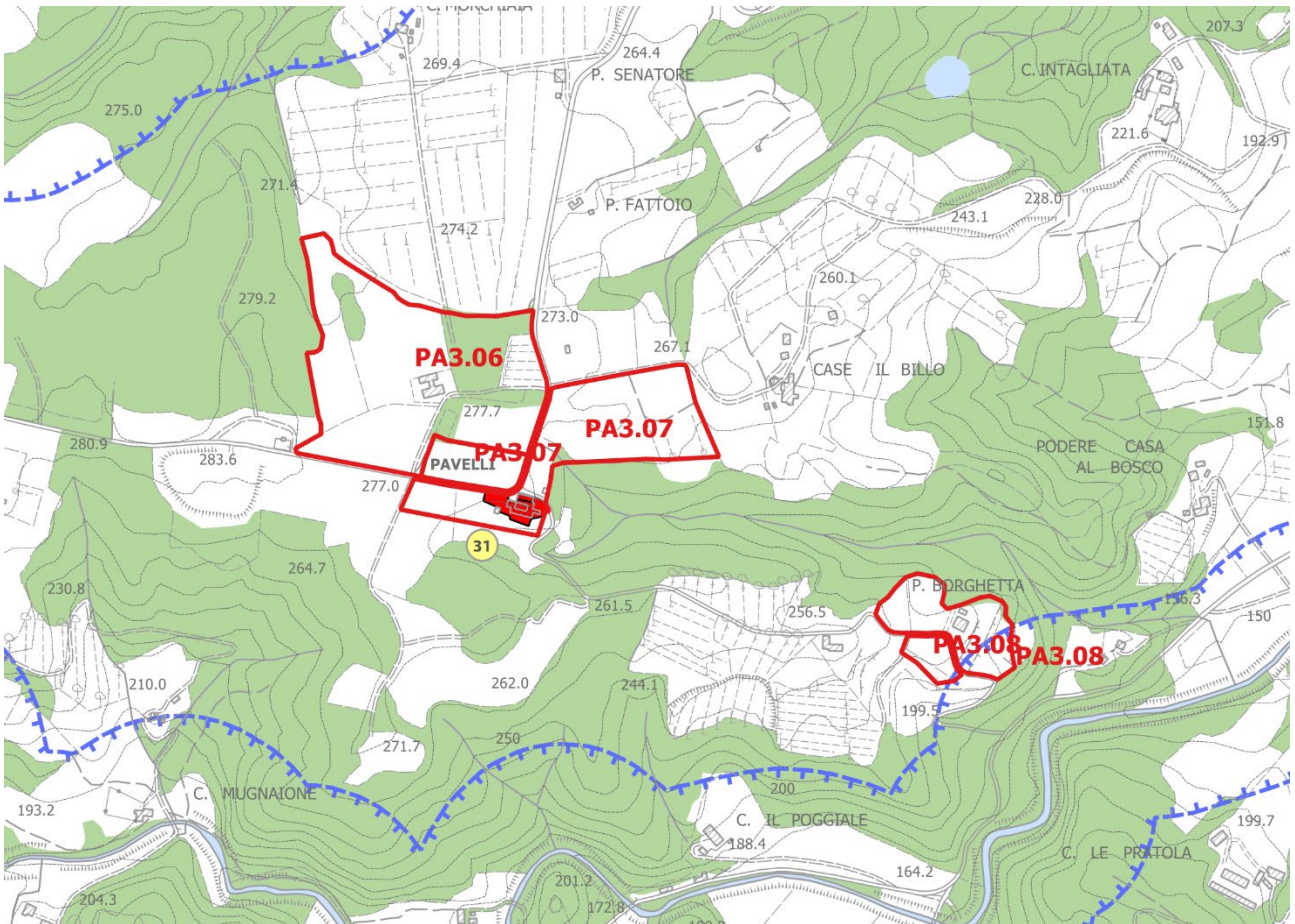
estratto dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)



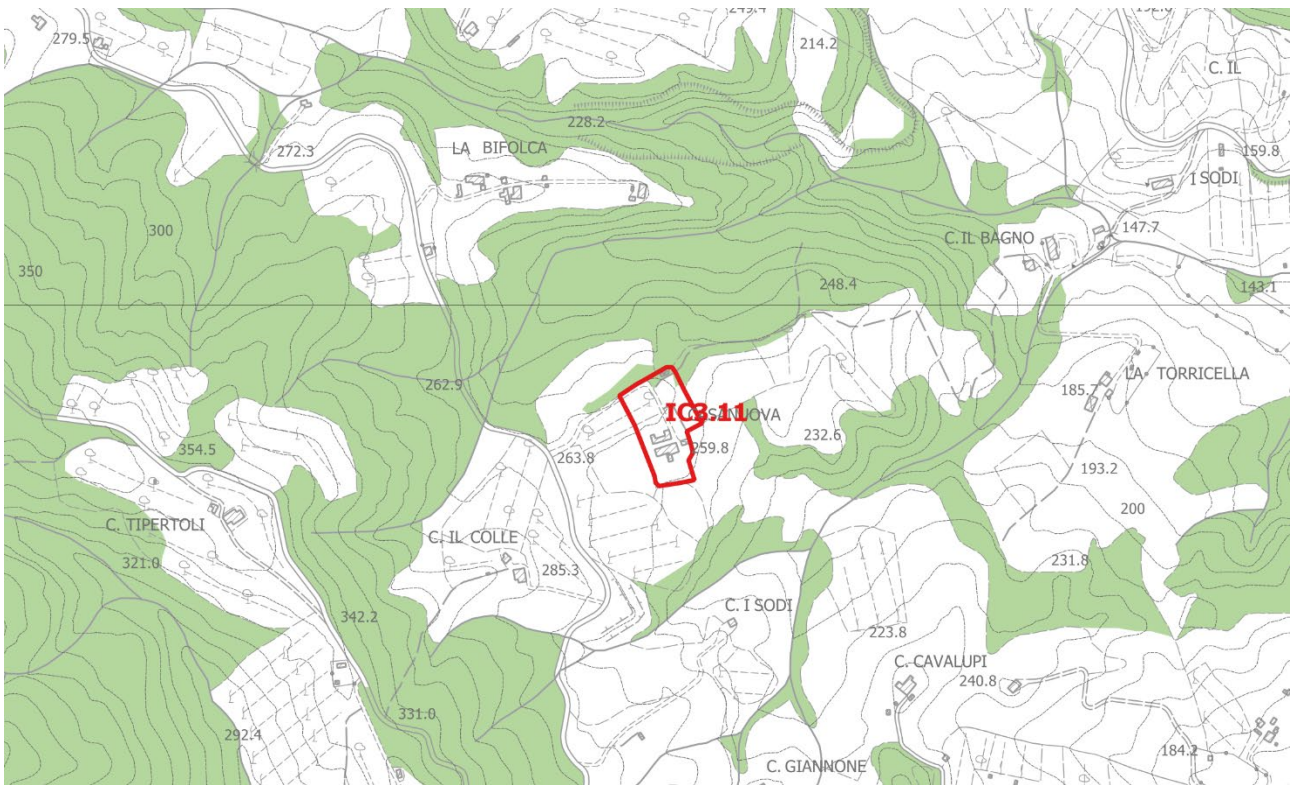
estratto dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)



estratti dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)



estratti dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)



estratto dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)

Beni culturali - D. Lgs 42/2004, Parte seconda



Cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (Art. 10)



Immobili (edifici) di proprietà comunale per i quali non è stata avviata/conclusa la procedura di verifica di interesse culturale (Art. 12)

Articolo 45 Prescrizioni di tutela indiretta (già vincolati ai sensi della legge 1089/1939)



Beni notificati

12 bis - "Zona di rispetto al Complesso monumentale denominato Santuario di Santa Maria al Ponterosso" - FI2126

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004, Parte terza

Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136)



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di territorio laterale all'Autostrada del Sole sita nel territorio comunale di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Reggello, Incisa in Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze" Decreto ministeriale 23 giugno 1967 - G.U. n. 182 del 1967



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Incisa Valdarno." Decreto ministeriale 24 aprile 1975 - G.U. n. 132 del 1975

Aree tutelate per legge (Art. 142)



I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (comma 1, lettera b)



Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (comma 1, lettera c)



Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento (comma 1, lettera g) - aggiornamento DCR93/2018



Le zone di interesse archeologico (comma 1, lettera m) (1)

Lagaccioni, la Massa, Poggiolino, Figline, Matassino, territorio rurale		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Valdarno superiore		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;	coerente: gli interventi si collocano all'interno del tessuto edificato o a ridefinizione del margine, con contestuale riqualificazione degli spazi urbani, senza alcuna compromissione di varchi inedificati e direttrici di connettività ecologica
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;	coerente: tutti gli interventi sono all'interno del territorio urbanizzato del Piano Strutturale – spesso recuperando aree dismesse o sottoutilizzate - e, dove posti ai margini, contribuiscono alla ridefinizione del confine tra urbano e rurale; nel caso di Lagaccioni e la Massa i nuovi insediamenti produttivi portano a compimento l'impianto pianificato attraverso gli strumenti urbanistici, sfruttando dotazioni e infrastrutture esistenti, in un territorio dove l'elevato e diffuso rischio idraulico nelle aree di fondovalle rende di fatto molto difficile anche il recupero di aree già insediate; a Matassino gli interventi lungo via Amendola consistono nella valorizzazione di una fascia "residuale" tra il fascio infrastrutturale e l'abitato per la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico e di un'area per la sosta camper, recuperando edifici esistenti in condizioni di degrado e con l'aggiunta di minime strutture edificate di supporto
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;	coerente: gli interventi si sviluppano in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato e non interferiscono con aggregati storici, se non con operazioni puntuali di riqualificazione o di integrazione alle strutture esistenti nel caso di complessi in campagna con destinazioni non agricole ma compatibili e complementari (strutture ricettive, centro ippico, impianti

		sportivi/ricreativi); alcuni interventi, all'interno del tessuto urbano di Figline, consistono nella riqualificazione e riconversione di aree industriali/artigianali dismesse
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	coerente: gli interventi si sviluppano all'interno o in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato; nel caso dei nuovi insediamenti produttivi a la Massa e Lagaccioni vale quanto sopra richiamato: le nuove strutture, pur costituendo un'estensione dell'area urbana, si appoggiano a dotazioni e infrastrutture esistenti, portando a compimento il disegno prefigurato dai precedenti strumenti urbanistici
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume; orientamenti: - mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.	coerente: non sono previste saldature tra i centri urbani né interventi a carattere urbano che comportino dispersione insediativa né l'eliminazione dei varchi inedificati
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;	non pertinente
2.3	assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevenendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati; orientamenti: - mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno; - riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere; - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)

	di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".	
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati; orientamenti: - favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive; - favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi); - favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.3	tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno; orientamenti: - escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; - promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.	v. punto 1.6
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambr.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 4 Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno		
4.1	evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti prativi, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;	non pertinente
4.2	regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.	non pertinente

Matassino
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole" (D.M. 23/06/1967 – G.U. N. 182/1967)

Struttura eco sistemica/ambientale		
2.c.1	non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde; detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
2.c.2	eventuali azioni di manutenzione ed ampliamento dell'asse stradale sono vincolati alla realizzazione di opportuni interventi di mitigazione degli effetti negativi sulla continuità ecologica;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
2.c.3	non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
2.c.4	non sono ammessi interventi in contrasto con: <ul style="list-style-type: none"> - le misure di conservazione riguardo la normativa vigente definite per le ZPS e ZSC; - la disciplina dei Regolamenti delle ANPIL interessate. 	non pertinente
Struttura antropica		
3.c.1	gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano evitati i rimodellamenti orografici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli; 	coerente: l'area centrale dell'intervento IC3.04 a Matassino sarà destinata anche alla ricostituzione delle zone a promiscuo residuale e rilevabili nell'intorno con piccoli nuclei boscati planiziali
3.c.2	gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; 	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
3.c.3	per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
3.c.4	non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;	coerente: tali interventi non sono previsti
3.c.5	gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; 	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche; alcuni interventi si configurano come completamento del tessuto edificato esistente, di epoca recente; gli interventi a margine dell'urbanizzato, lungo via

		Amendola, riguardano un ambito compreso tra il fascio infrastrutturale di fondovalle (ferrovia, autostrada) e l'abitato che risulta già piuttosto alterato rispetto al contesto rurale: è previsto in ogni caso il mantenimento degli elementi vegetazionali residui e la ricostituzione delle zone a promiscuo nella definizione dei nuovi spazi verdi attrezzati
3.c.6	non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
Elementi della percezione		
4.c.1	<p>gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - riqualifichino le aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale; - gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta; - cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano negativamente con le visuali principali e/o panoramiche e non siano collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche; - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto; 	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche; non sono previsti interventi specificamente correlati alle altre prescrizioni; valgono inoltre le norme generali dell'art. 47
4.c.2	<p>gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento; - eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole siano parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti; 	coerente: alcuni interventi si configurano come completamento del tessuto edificato esistente, di epoca recente; gli interventi a margine dell'urbanizzato, lungo via Amendola, riguardano un ambito che risulta già piuttosto alterato rispetto al contesto rurale: è previsto in ogni caso il mantenimento degli elementi vegetazionali residui e la ricostituzione delle zone a promiscuo nella definizione dei nuovi spazi verdi attrezzati, con la riqualificazione degli edifici e dei manufatti esistenti; valgono inoltre le norme generali dell'art. 47

4.c.3	non sono consentiti interventi che: <ul style="list-style-type: none"> - trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate; - prevedano interventi di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato; - prevedano l'inserimento di muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo; 	coerente: gli interventi non rientrano tra quelli elencati dalla prescrizione
4.c.4	non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere; sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda;	coerente: gli interventi non rientrano tra quelli elencati dalla prescrizione
4.c.5	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso le aree a maggiore intervisibilità e le emergenze di valore storico-architettonico;	v. punto 4.c.1
4.c.6	le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore, con priorità per l'impiego di materiali trasparenti;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
4.c.7	i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)

Figline, Matassino, territorio rurale		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)		
8.3.a	fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 	coerente: nessuno degli interventi (IR_PTA4, AE3.02, AE3.04, PA3.08) interferisce con l'ambito di pertinenza fluviale e con l'accessibilità al corso d'acqua né hanno diretta attinenza con i caratteri e i valori correlati al contesto fluviale
8.3.b	le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
8.3.c	gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 	coerente: nessuno degli interventi interferisce con l'ambito di pertinenza fluviale, con visuali panoramiche di rilievo o con il patrimonio insediativo di

	<p>2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;</p> <p>3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</p> <p>4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;</p> <p>5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;</p>	valore storico e identitario, ad eccezione di PA3.08, dove il complesso di antica formazione è appunto oggetto dell'intervento e per il quale sono definite specifiche prescrizioni di tutela e valorizzazione
8.3.d	le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;	coerente: l'intervento AE3.02 a Figline consiste nella realizzazione di un breve tratto viario urbano di collegamento con la viabilità principale, di recente costruzione, disposta parallelamente al corso dell'Arno, senza alcuna alterazione di caratteri propri dell'ambito fluviale
8.3.e	le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;	coerente: il nuovo parcheggio a Matassino (AE3.04), parzialmente ricadente in ambito soggetto a vincolo, dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni semipermeabili e alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione, oltre ad una fascia verde lungo il tracciato della nuova S.R. 69
8.3.f	la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)
8.3.g	<p>non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06); <p>sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c) punti 2, 3, 4 e 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione; 	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione; gli unici interventi di nuova edificazione ammessi – riferiti all'intervento di completamento di una lottizzazione approvata e decaduta IR_C1.3 – sono localizzati all'interno del territorio urbanizzato)
8.3.h	non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale prescrizione)

Lagaccioni, Figline, territorio rurale

Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

12.3.a	gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:	coerente:
--------	--	-----------

	<p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici; sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p> <p>2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p> <p>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;</p>	<p>alcuni interventi nel territorio rurale (IC3.11, PA3.05, PA3.06, PA3.07 e PA3.08) sono parzialmente o marginalmente interessati da aree boscate risultanti dalla ricognizione del PIT/PPR, trovandosi in prossimità del bosco; per l'intervento a Pavelli (PA3.06) è esplicitamente prescritta la tutela delle aree boscate a nord est e a nord-ovest;</p> <p>per l'intervento a La Palagina (PA3.05) la disciplina del P.O. in ogni caso richiede che il margine boscato sia individuato a scala di dettaglio per il corretto inserimento della previsione e che nuove alberature siano in coerenza e continuità con la matrice boscata esistente immediatamente all'esterno dell'area; quest'ultima prescrizione vale anche per l'intervento a La Borghetta (PA3.08);</p>
12.3.b	<p>non sono ammessi:</p> <p>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere "di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</p> <p>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p>	<p>nel caso di IR_C1.4B (posto all'interno del territorio urbanizzato) si ritiene che l'area indicata dalla ricognizione del PIT/PPR come boscata sia invece interessata dall'evoluzione spontanea della vegetazione a seguito del lungo periodo di abbandono (come risulta anche dagli approfondimenti svolti per il Quadro Conoscitivo del PS); anche per IC3.17, sempre all'interno del territorio urbanizzato, la vegetazione oggi esistente rappresenta l'evoluzione "spontanea" di impianti vegetazionali appartenenti al vivaio da tempo dismesso ed è stata verificata l'insussistenza del vincolo, in ogni caso la disciplina di P.O. impone la realizzazione di fasce verdi di filtro e di ambientazione lungo il margine nord e la valorizzazione delle formazioni arboree presenti;</p> <p>per l'intervento PA3.07 a Pavelli va sottolineato anche che le opere ancora da realizzare sono riferite al recupero del complesso monumentale, che non interferisce con l'area alberata prossima al margine</p>

Porcellino

Nell'area urbana di Porcellino nel quadro previsionale strategico del Piano Operativo sono compresi i seguenti interventi:

- un intervento di riqualificazione di un complesso produttivo dismesso (PA4.01);
- un intervento di completamento del tessuto residenziale recente (IC4.01);
- l'adeguamento della S.P. 14 (via del Porcellino) nel tratto di ingresso al paese e il collegamento viario con la zona produttiva (AE4.03).



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 157 Piano Attuativo in via O. Rosai a Porcellino (PA4.01)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area del complesso produttivo dismesso (ex galvanica) e l'integrazione delle dotazioni pubbliche a servizio dell'insediamento residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 5.056 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.450 mq. a destinazione residenziale

numero alloggi massimo: 16

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 18 posti auto nell'area libera sul lato nord di via O. Rosai;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 850 mq. da localizzare nella parte sud dell'attuale complesso produttivo, in prosecuzione del giardino pubblico esistente in via Cetinale.

3. Vincoli e tutele:

L'area è interessata da un sito con procedura di bonifica conclusa con atto della Provincia n. 3166 del 21/08/2008 e certificazione liberatoria con destinazione d'uso industriale/commerciale. L'intervento è pertanto subordinato alle verifiche ambientali preliminari volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale.

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata nella parte nord dell'attuale complesso produttivo e, per una quota non superiore a 300 mq. di SE, nella parte nord dell'area libera su via O. Rosai.

L'intervento dovrà prevedere la contestuale realizzazione di fasce verdi di filtro e di ambientazione lungo la viabilità principale.

Art. 144 bis Intervento soggetto a Convenzione in via O. Rosai a Porcellino (IC4.01)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 683 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 160 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo strada per almeno 5 posti auto.

3. Vincoli e tutele: -

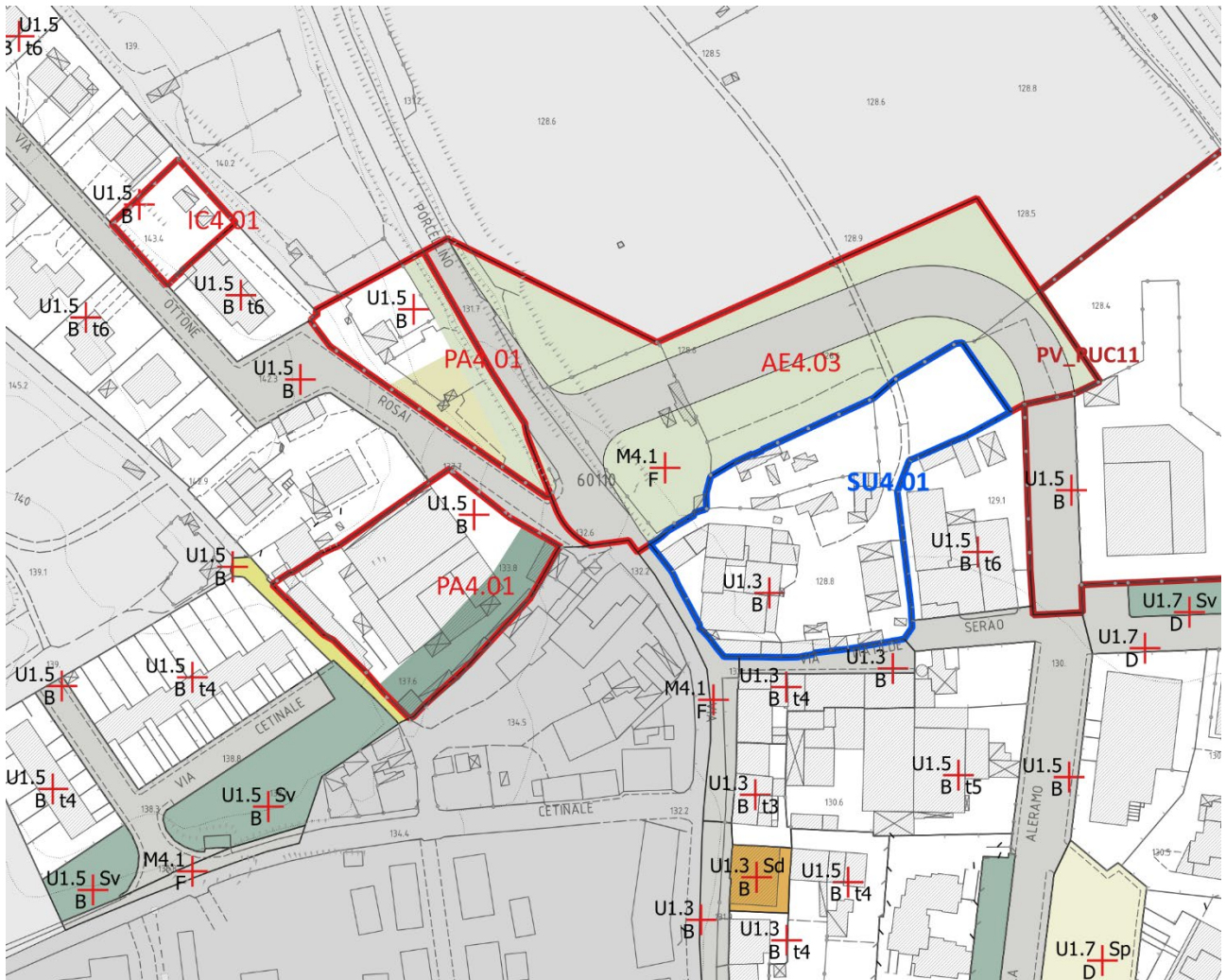
4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà rispettare l'allineamento dei fronti su via Rosai.

Art. 159 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

- AE4.03 · adeguamento della S.P. 14 (via del Porcellino) nel tratto di accesso al centro abitato e nuova viabilità di collegamento alla zona produttiva a Porcellino
riferimenti catastali: sezione A foglio 63 particelle 270, 556, 557, 595 (tutte in parte), 559 e 596;
il disegno delle intersezioni viarie con via O. Rosai e con la nuova viabilità sarà definito compiutamente in sede di studio di dettaglio, valutando anche soluzioni tramite rotatoria;



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Schede di approfondimento

L'intervento **PA4.01** prevede la riconversione di un complesso industriale dismesso e il completamento del tessuto edificato residenziale di via Rosai.

La trasformazione del complesso produttivo (ex galvanica), incompatibile con un contesto oramai totalmente residenziale, era già prevista dallo strumento urbanistico tramite Piano di Recupero (PdR 39) ma non è stata ancora attuata per motivi legati all'assetto proprietario.

L'area ineditata è attualmente in stato di completo abbandono; sono presenti alcuni manufatti precari.





il complesso industriale dismesso



il lotto attualmente ineditato da completare



edifici adiacenti all'area di intervento su via Rosai



*Schema di riferimento:
1 – aree destinate alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*

- 2 – accessi carrabili ai nuovi edifici residenziali
- 3 – verde pubblico alberato in prosecuzione del verde pubblico esistente (4)
- 5 – passaggio pedonale esistente
- 6 – parcheggio pubblico alberato
- 7 – fascia alberata di filtro (barriera verde) verso la viabilità principale (S.P. 14)

L'intervento **IC4.01** prevede il completamento del tessuto edificato su via Rosai, costituito da lotti residenziali prevalentemente unifamiliari o bifamiliari.

L'area attualmente è utilizzata come spazio verde dalle abitazioni contermini, con un piccolo manufatto accessorio.



L'intervento **AE4.03** riguarda il tracciato della S.P. 14, che attualmente interessa l'abitato di Porcellino, in attesa della realizzazione del progetto di variante (identificata nel Piano Operativo come AE4.02) che permetterà di evitare l'attraversamento del centro soprattutto da parte di mezzi pesanti diretti alle zone industriali e agli impianti situati in Comune di Cavriglia.

Si prevede un intervento di adeguamento della viabilità, finalizzato a "segnalare" l'ingresso nell'abitato e dunque a migliorare la sicurezza e a gestire in modo appropriato l'intersezione con via Rosai. Allo stesso tempo si prevede di collegare, tramite un breve nuovo tratto stradale, la S.P. 14 alla zona industriale/artigianale di Porcellino, in fase di ulteriore crescita con l'attuazione del PUC11, e che al momento deve essere raggiunta passando attraverso il centro abitato, servita da via Deledda e via Aleramo o addirittura da via Serao, che non ha caratteristiche geometriche tali da supportare flussi di traffico di tipologia e intensità quali quelli della zona produttiva. Con la modifica della viabilità sarà dunque possibile ricollegarsi direttamente al prolungamento di via Aleramo, già esistente, in modo da poter introdurre misure di limitazione della circolazione nella rete viaria interna alla frazione, in particolare per il traffico pesante.

Ciò potrà consentire anche la valorizzazione, favorendone il recupero, del complesso di antica formazione e di grande pregio posto all'ingresso del paese lungo il tracciato principale.



il rettilineo della S.P. 14 arrivando a Porcellino (da Google Streetview)



via del Porcellino, la prosecuzione della S.P. 14 all'interno dell'abitato (da Google Streetview)



l'intersezione tra la S.P. 14 e via Rosai; a destra il complesso di valore storico-documentale da recuperare (da Google Streetview)



il prolungamento di via Aleramo (da Google Streetview) e il primo tratto di via Serao

Intervento in località Fattoio



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 145 Interventi soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 4 di Restone e Porcellino

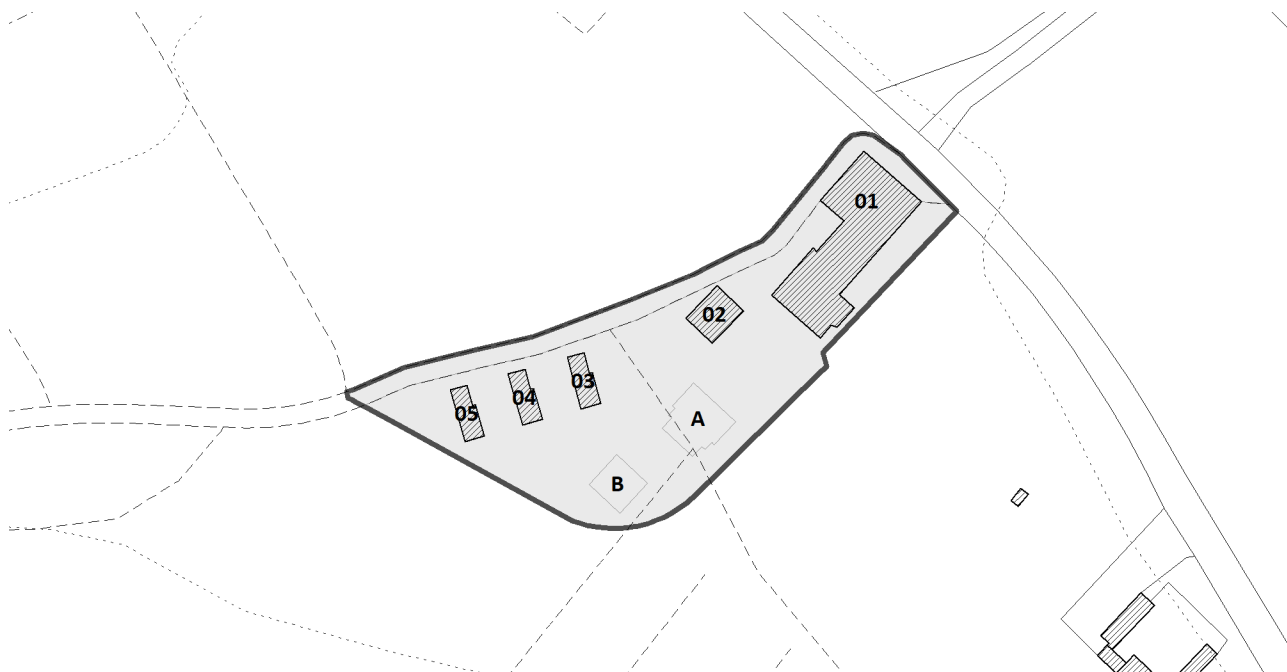
1. IR_PUC1 Fattoio

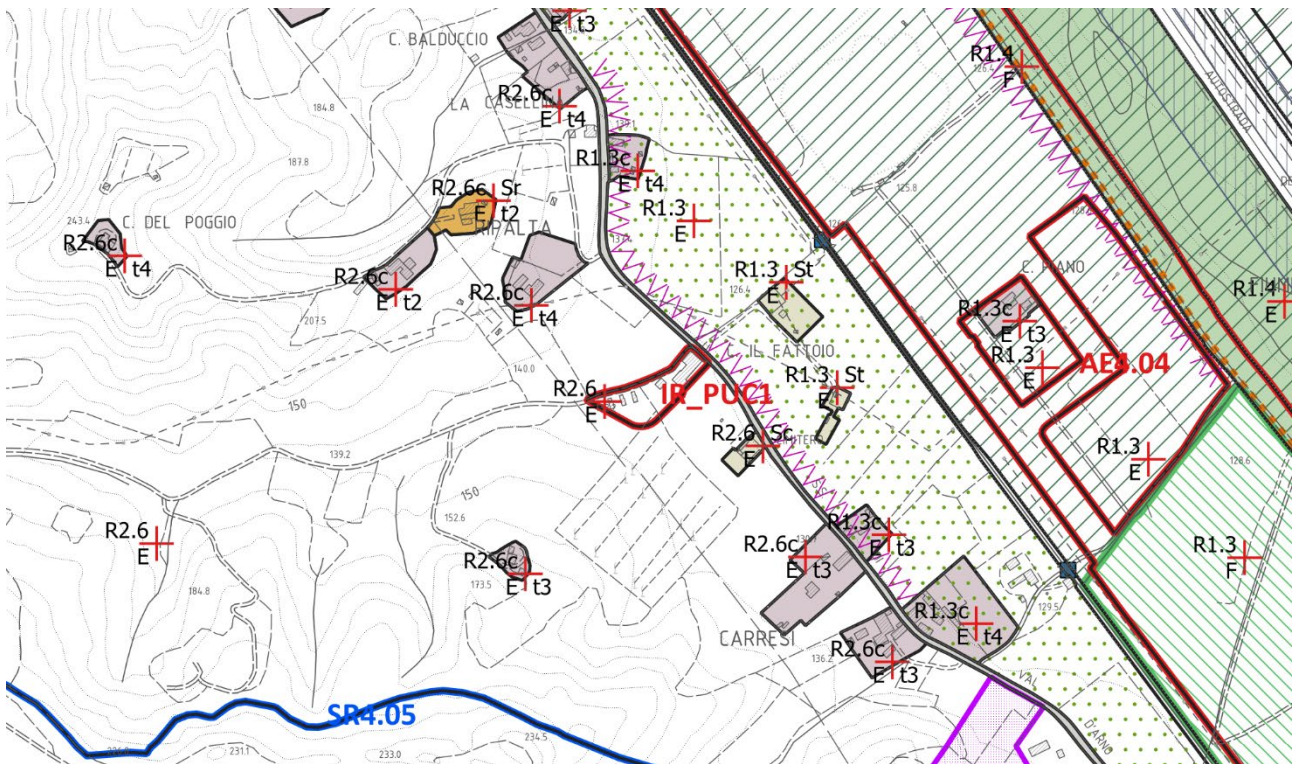
progetto unitario convenzionato con concessione edilizia n. 70 rilasciata il 14/10/2005; convenzioni del 28/04/2005 e del 13/04/2011

Vincoli e tutele:

- zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934.

Si prevede il completamento degli interventi di recupero dei volumi esistenti a destinazione residenziale oggetto di ristrutturazione (01 e 02) e rimasti incompiuti (03÷05). L'intervento è subordinato alla riqualificazione dell'area attualmente in stato di abbandono, impiegando materiali e tecnologie coerenti al contesto rurale, con contestuale demolizione delle strutture in cemento armato (A-B), oltre alla completa realizzazione e cessione delle opere relative alla viabilità oggetto di convenzione.





estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:10.000)

Schede di approfondimento

L'intervento **IR_PUC1** prevede il completamento di un progetto rimasto incompiuto, portando a termine il recupero degli edifici esistenti, già in buona parte recuperati e con lavori sostanzialmente eseguiti, mentre dovranno essere smantellate le strutture in cemento armato, ripristinando sistemazioni degli spazi aperti coerenti al contesto rurale.





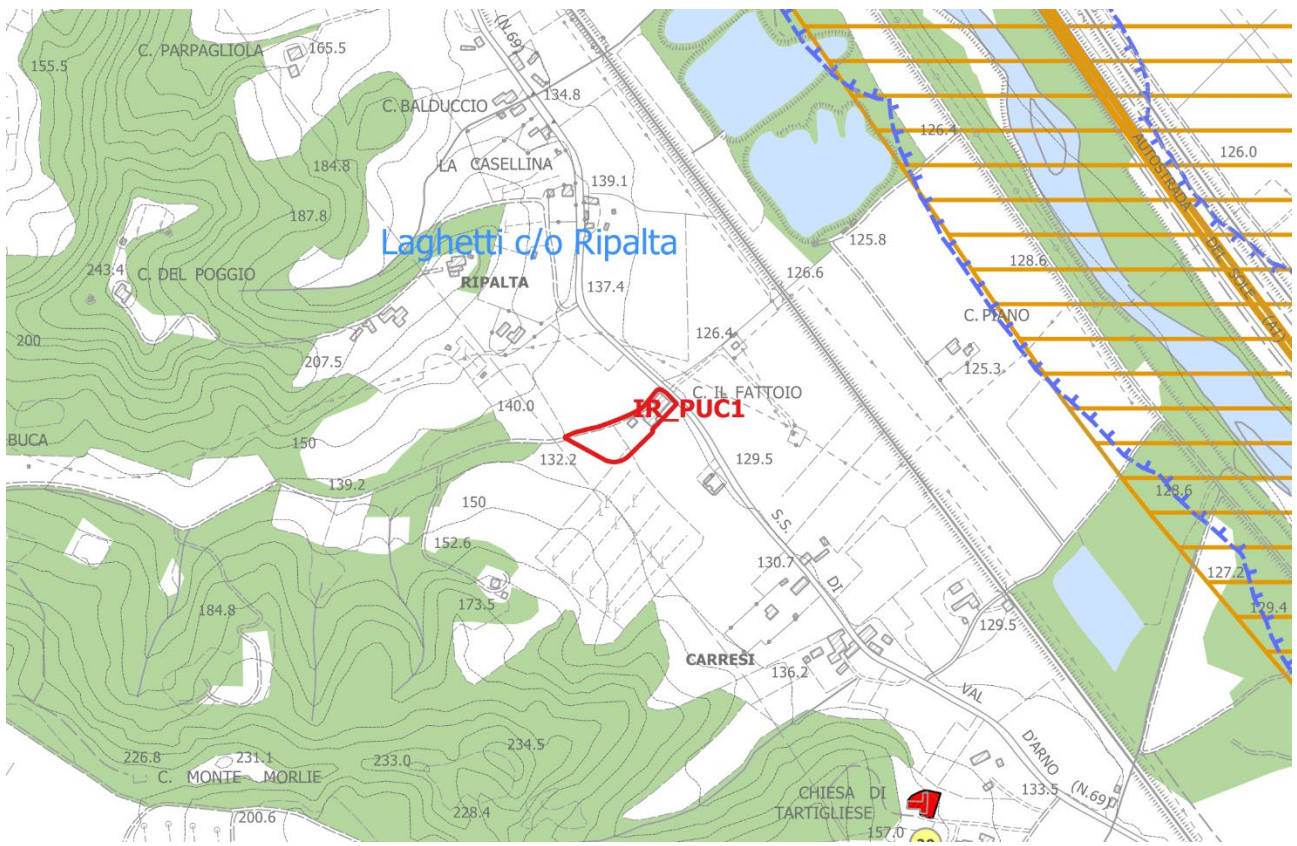
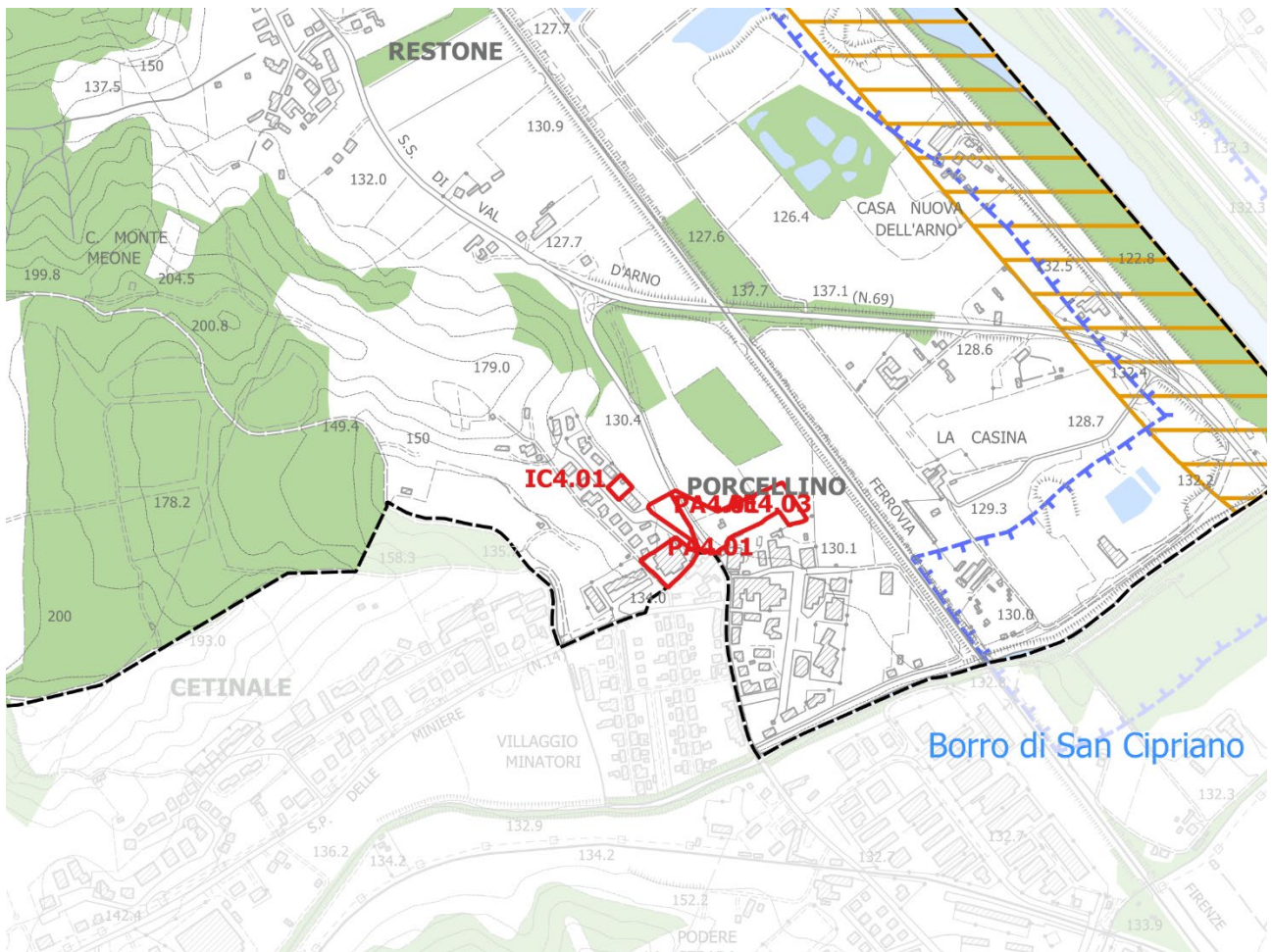
edifici 01 e 02



edifici 3, 04 e 05



strutture A e B



estratti dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)

Beni culturali - D. Lgs 42/2004, Parte seconda



Cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (Art. 10)



Immobili (edifici) di proprietà comunale per i quali non è stata avviata/conclusa la procedura di verifica di interesse culturale (Art. 12)

Articolo 45 Prescrizioni di tutela indiretta (già vincolati ai sensi della legge 1089/1939)



Beni notificati

12 bis - "Zona di rispetto al Complesso monumentale denominato Santuario di Santa Maria al Ponterosso" - FI2126

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004, Parte terza

Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136)



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di territorio laterale all'Autostrada del Sole sita nel territorio comunale di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Reggello, Incisa in Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze" Decreto ministeriale 23 giugno 1967 - G.U. n. 182 del 1967



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Incisa Valdarno" Decreto ministeriale 24 aprile 1975 - G.U. n. 132 del 1975

Aree tutelate per legge (Art. 142)



I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (comma 1, lettera b)



Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (comma 1, lettera c)



Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (comma 1, lettera g) - aggiornamento DCR93/2018



Le zone di interesse archeologico (comma 1, lettera m) (1)

Porcellino, territorio rurale		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Valdarno superiore		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1		
Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi inedificati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;	coerente: gli interventi si collocano all'interno del tessuto edificato, con contestuale riqualificazione degli spazi urbani, o, nel caso di Fattoio, in insediamenti rurali senza alcuna compromissione di varchi inedificati e direttrici di connettività ecologica
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;	coerente: tutti gli interventi sono all'interno del territorio urbanizzato del Piano Strutturale tranne il caso dell'intervento IR_PUC1 che consiste nel completamento delle previsioni parzialmente attuate di un progetto unitario convenzionato approvato
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;	coerente: gli interventi si sviluppano nel tessuto urbanizzato consolidato e non interferiscono con aggregati storici; il principale intervento consiste nella riqualificazione di un complesso industriale

		disMESSo e in condizioni di degrado; l'intervento IR_PUC1 attiene al recupero e alla riqualificazione di un complesso rurale
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	coerente: gli interventi si sviluppano nel tessuto urbanizzato consolidato e in continuità con l'edificato esistente, senza alcuna espansione; l'intervento IR_PUC1 attiene al recupero e alla riqualificazione di un complesso rurale
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume; orientamenti: - mantenere gli spazi agricoli residui come varchi ineditati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.	coerente: non sono previste espansioni all'esterno del territorio urbanizzato né saldature tra i centri urbani né interventi che comportino dispersione insediativa o la compromissione di varchi ineditati e visuali
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;	non pertinente
2.3	assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevenendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;	non pertinente
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati; orientamenti: - mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno; - riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere; - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare".	coerente: gli interventi non interferiscono con l'ambito fluviale

2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati; orientamenti: - favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive; - favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi); - favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.3	tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno; orientamenti: - escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; - promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.	v. punto 1.6
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 4 Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno		
4.1	evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti pratici, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;	non pertinente
4.2	regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.	non pertinente

Poggio alla Croce

Nell'area urbana di Poggio alla Croce nel quadro previsionale strategico del Piano Operativo è inserito solo il completamento di una lottizzazione approvata e decaduta (IR_ARpc1).



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 146 Interventi soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 5 dei centri abitati minori dell'alta collina

2. IR_ARpc1 a Poggio alla Croce
lottizzazione approvata con D.C.C. n. 29 del 14/06/2005; convenzione del 22/11/2005

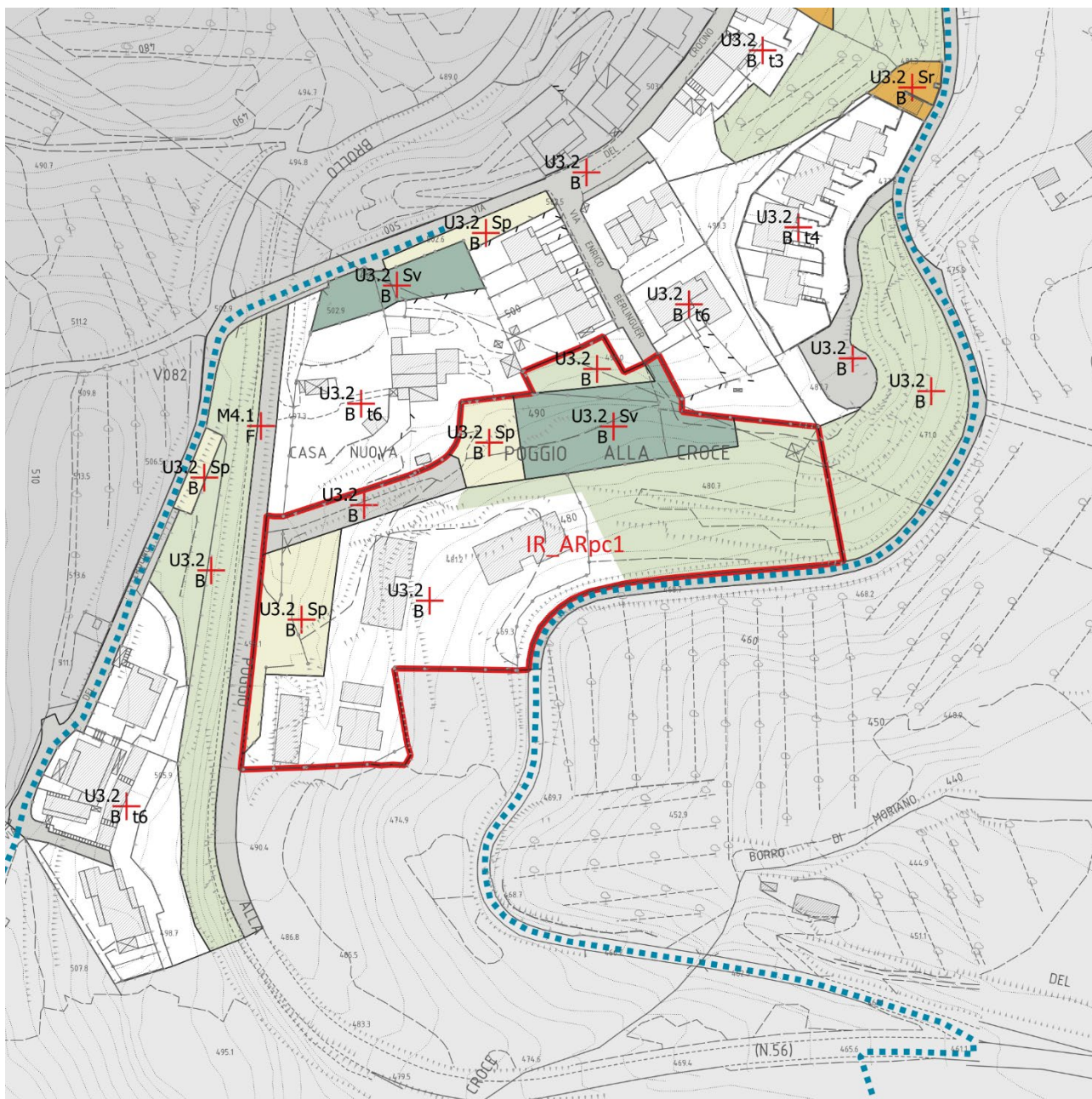
Vincoli e tutele:

- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte;

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

Fermo restando l'assolvimento degli obblighi convenzionali assunti (realizzazione e cessione delle opere pubbliche in conformità all'atto ricognitivo approvato a giugno 2019), sono previsti la nuova edificazione per i lotti non attuati in conformità al piano approvato e interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per gli edifici già completati; dalla ricognizione del Piano Strutturale risulta una potenzialità edificatoria residua per una Superficie edificabile (SE) di 875 mq. a destinazione residenziale e di 168 mq. per attività direzionali e di servizio.

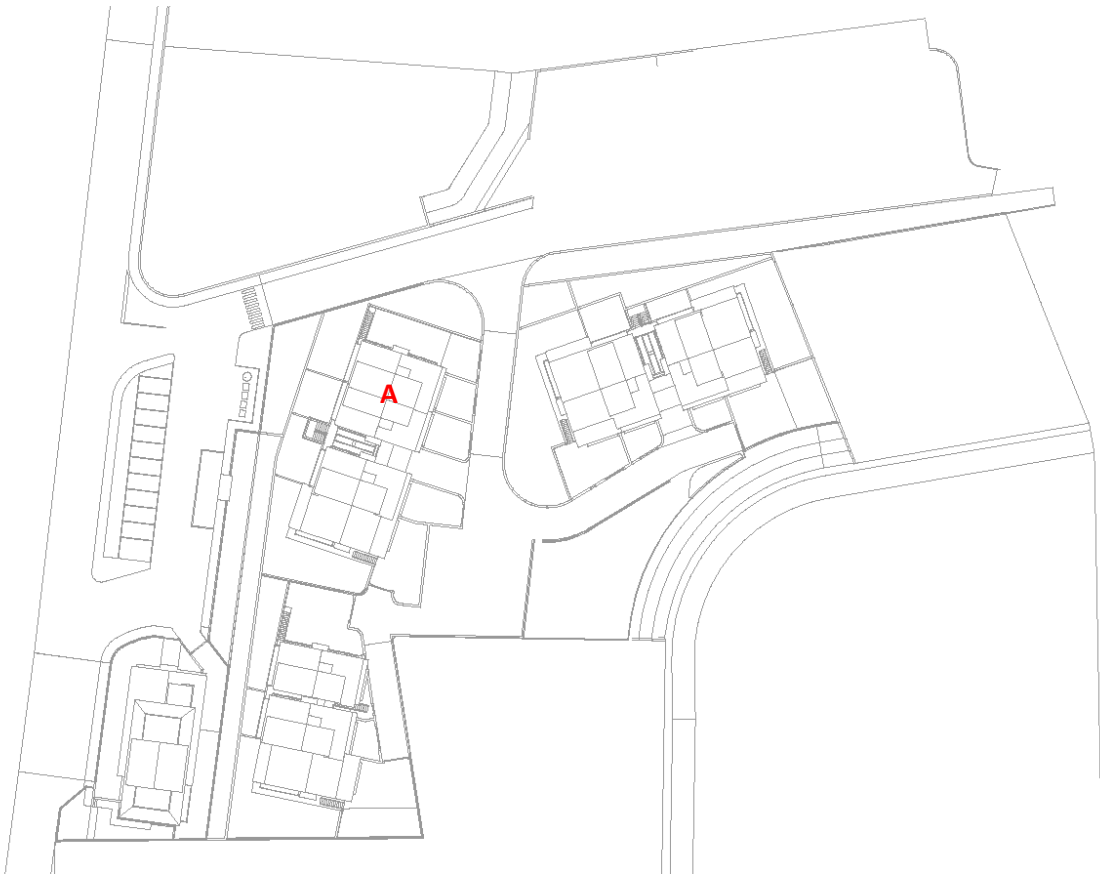
Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Schede di approfondimento

L'intervento IR_ARpc1 porta a completamento il progetto del piano di lottizzazione già in buona parte realizzato; l'area di intervento è posta a valle della viabilità principale.



planimetria generale del piano di lottizzazione; l'edificio A (lotto 2-3) è in corso di realizzazione



foto da Google Streetview

Intervento in località Castagneto



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 158 Piano Attuativo in località Castagneto (PA5.01)

1. Il progetto prevede il recupero del nucleo principale della villa/fattoria e della vicina casa colonica (Podere Forre), attualmente sottoutilizzate o completamente in stato di abbandono, per la realizzazione di una nuova struttura ricettiva di tipo alberghiero (Tr).

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità.

2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 18.182 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 300 mq. a destinazione turistico-ricettiva (il volume in aggiunta non potrà in ogni caso essere superiore al 10% del volume esistente, pari a 3.000 mq. di SE) ad integrazione degli edifici esistenti per la realizzazione di spazi per attività complementari

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 1 a valle, 0 a monte

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

4. Disposizioni specifiche:

All'edificio della villa (01) e alla cappella (02) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), agli annessi e alla casa colonica la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Gli spazi edificati aggiuntivi, destinati alle attività complementari quali spa e centro benessere, dovranno essere collocati in locali seminterrati o interrati sul fronte secondario del complesso principale della Fattoria (A), a sud-ovest, in collegamento con lo spazio aperto delimitato dal muro di recinzione, in modo da non determinare alcuna alterazione degli edifici di maggiore pregio (in particolare la villa) e l'impianto originario organizzato intorno alla corte centrale e da non risultare visibili dalla viabilità pubblica e più in generale dalle visuali esterne. La corte centrale dovrà essere recuperata mantenendone conformazione, materiali e caratterizzazione rurale, evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto, anche per quanto riguarda gli arredi; non è ammessa la realizzazione di partizioni degli spazi tra gli edifici.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata al progetto della sistemazione degli spazi aperti e delle aree di pertinenza, individuando gli elementi arborei più significativi e meritevoli di tutela del parco storico e nel rispetto del paesaggio rurale circostante, mantenendo e valorizzando il più possibile gli oliveti terrazzati. Dovranno essere conservate l'oliveta e le piante camporili (E), sostituendo invece le piante arboree ornamentali esotiche o decontestualizzate. Per le aree in stato di abbandono, da riqualificare (soprattutto a valle del complesso principale), si dovrà valutare l'introduzione di specie vegetali adatte al contesto dando la priorità a quelle autoctone, in coerenza con quelle presenti nella zona; la convenzione potrà per questo definire impegni per favorire il recupero degli oliveti che versano in avanzato grado di abbandono culturale e in condizioni di dissesto idrogeologico.

È consentita la realizzazione di una sola piscina, da collocare in continuità con i nuovi volumi di servizio all'attività ricettiva (B), a valle del complesso principale, sempre all'interno del muro di cinta, e nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme.

Gli spazi per la sosta saranno collocati nel pianoro tra la fattoria e il podere (C), evitando il rimodellamento del suolo, e dovranno essere realizzati con fondo permeabile. Non è comunque ammessa la realizzazione di ulteriori aree pavimentate o impermeabilizzate.

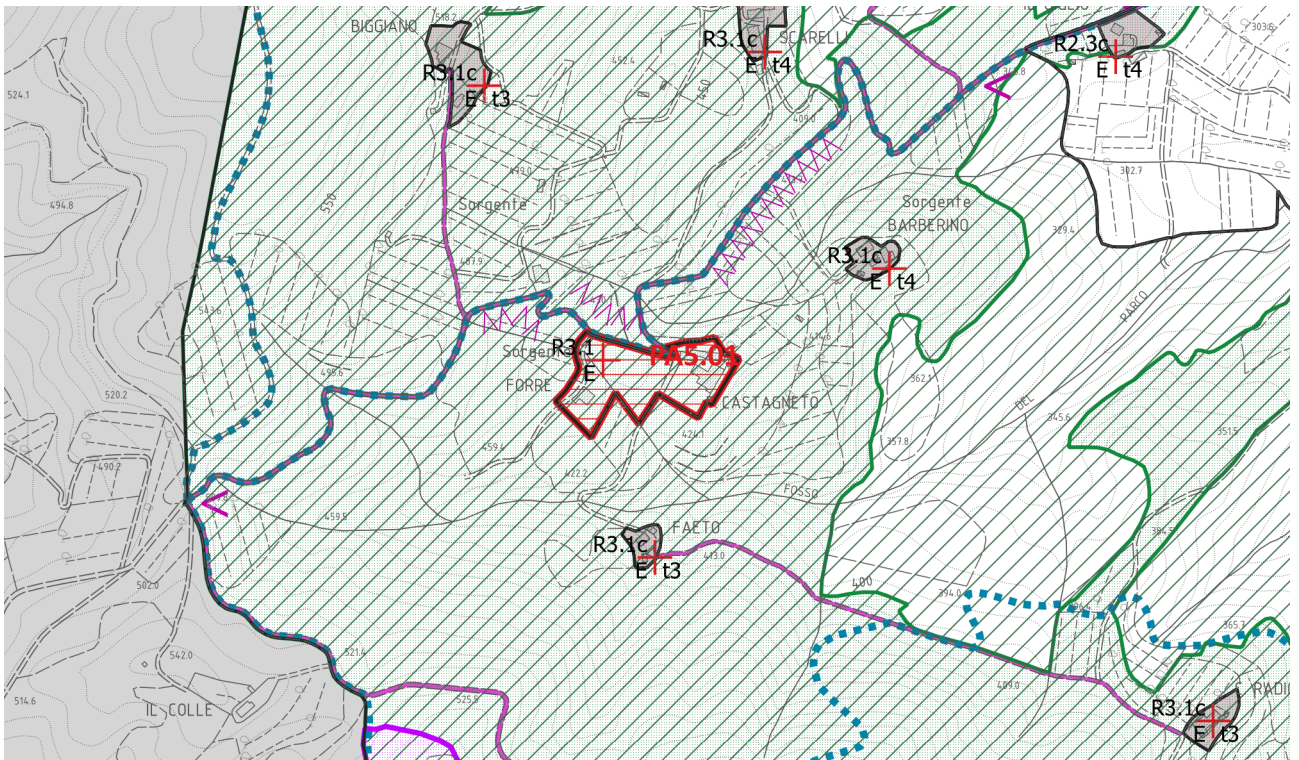
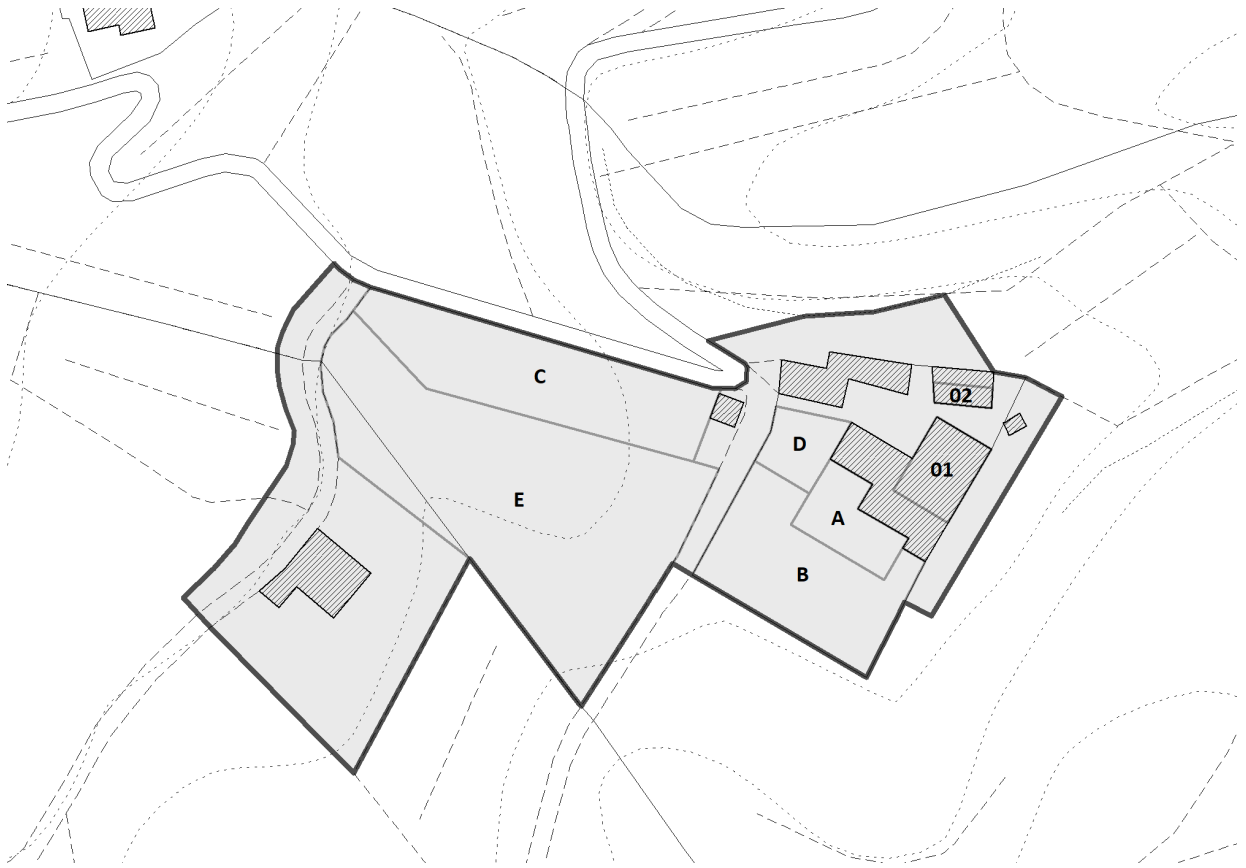
Per l'illuminazione esterna si dovranno adottare sistemi a basso impatto luminoso, opportunamente schermati verso l'alto e con dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

Le aree con morfologia più acclive – ora in abbandono e con vegetazione spontanea/infestante – dovranno essere riqualificate per permetterne una fruizione pedonale (anche con il recupero e il ripristino delle sistemazioni tradizionali quali i muretti in pietra e gli acquadocci), tenendo anche conto di situazioni di dissesto per le quali dovranno essere adottate opportune misure di consolidamento.

Nella sistemazione del verde dovrà essere prevista la ricostruzione filologica del parco in prossimità della villa (D), con interventi di recupero delle piante di maggior rilievo, dove possibile. L'intervento potrà essere semplificato nel disegno nell'area posta a ovest e a sud della nuova struttura e della piscina, ad esempio proponendo un giardino dei semplici o un orto disegnato.

In fase di redazione del progetto dovrà essere verificata l'assenza di specie legnose invasive; qualora risultassero presenti specie vegetali invasive in fase esecutiva è richiesta la supervisione dei lavori da parte di un tecnico esperto in materie agricole o forestali, volta al contenimento della loro diffusione.

L'intervento dovrà in ogni caso escludere l'interessamento di aree qualificabili come boscate in tutte le fasi, compresa quella di cantierizzazione.



estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:10.000)

Schede di approfondimento

L'intervento **PA5.01** prevede il recupero del complesso della villa/fattoria e del vicino podere Forre con destinazione turistico ricettiva.

La Fattoria di Castagneto è un complesso di rilevante valore storico architettonico, anche se attualmente sottoutilizzato e in condizioni di conservazione non soddisfacenti, così come il vicino podere. La Fattoria occupa un piccolo poggio 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, un'oliveta e altra vegetazione in parte esito di un lungo periodo di abbandono, 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.

Gli oliveti circostanti, con impianti di tipo tradizionale, versano in avanzato stato di abbandono.

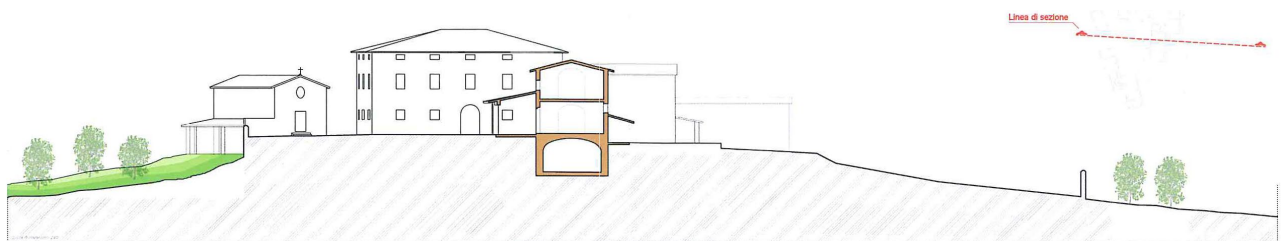




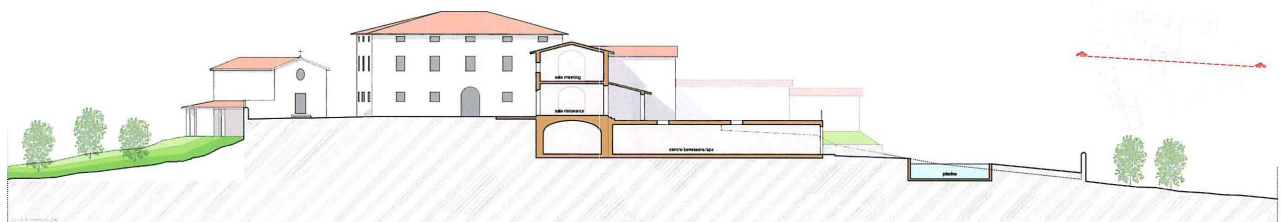




Per la realizzazione della struttura ricettiva si rendono necessari anche spazi ed attrezzature non presenti nell'insediamento esistente e non ospitabili nelle strutture e nelle sistemazioni attuali, per questo si prevede la realizzazione di una struttura seminterrata/interrata per attività complementari (la posizione per le nuove strutture è individuata schematicamente nella foto a seguire, che mostra anche l'attuale situazione di degrado) e di aree attrezzate per attività di tempo libero di modesta estensione.



Sezione -STATO ATTUALE-



-STATO DI PROGETTO-

Ipotesi progettuale per la collocazione dei nuovi volumi



vista del fronte sud e dell'area all'interno del muro di recinzione con indicazione della posizione dei volumi interrati/seminterrati

La proposta è stata oggetto di copianificazione in sede di formazione del Piano Strutturale e in sede di formazione del Piano Operativo. Nella prima conferenza (per il PS) il Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione ha rimarcato in particolare la necessità che le scelte progettuali relative ai nuovi volumi e alle sistemazioni esterne non alterino i caratteri morfologici, tipologici e architettonici del complesso storico, riconosciuto dal PS come edificio matrice, e la Città Metropolitana ha evidenziato che ricadendo in aree di protezione storico-ambientale l'intervento non può prevedere un incremento della volumetria esistente non superiore al 10%. La conferenza per il PO ha valutato la proposta conforme, senza specifiche prescrizioni.

Intervento a Castello di Celle



individuazione degli interventi su ortofoto 2019

Estratti dal Piano Operativo

Art. 146 Interventi soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 5 dei centri abitati minori dell'alta collina

1. IR_PTA2 Castello di Celle

piano approvato con D.C.C. n. 10 del 22/03/2002; convenzione del 15/02/2005

Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;
- area con classe di rischio archeologico alto (evidenza archeologica con potenziale 5, id 4 dello Schedario), in parte.

Si prevede il completamento degli interventi di recupero degli edifici di pregio architettonico e di valore storico-documentale del borgo (alcuni dei quali, in particolare 05 e parte di 03, in pessime condizioni di conservazione a inizio dei lavori) e l'ultimazione dell'edificio (09) esito di ricostruzione e accorpamento di volumi preesistenti. Agli edifici 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2). All'edificio 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), impiegando tecnologie e materiali adeguati al contesto. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di addizione volumetrica; non è consentita la realizzazione di logge.

Per il complesso sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività turistico-ricettive (Tr) per una Superficie edificata (SE) massima di 1.700 mq., residenza per una Superficie edificata (SE) massima di 600 mq. e 450 mq. per attività industriali e artigianali limitatamente ad artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici (Is).

Nelle sistemazioni esterne non sono consentiti rimodellamenti del suolo. Gli spazi di parcheggio necessari dovranno essere reperiti con parcheggi a raso, alberati e con fondo permeabile, da localizzare in prossimità della viabilità di accesso; non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate.

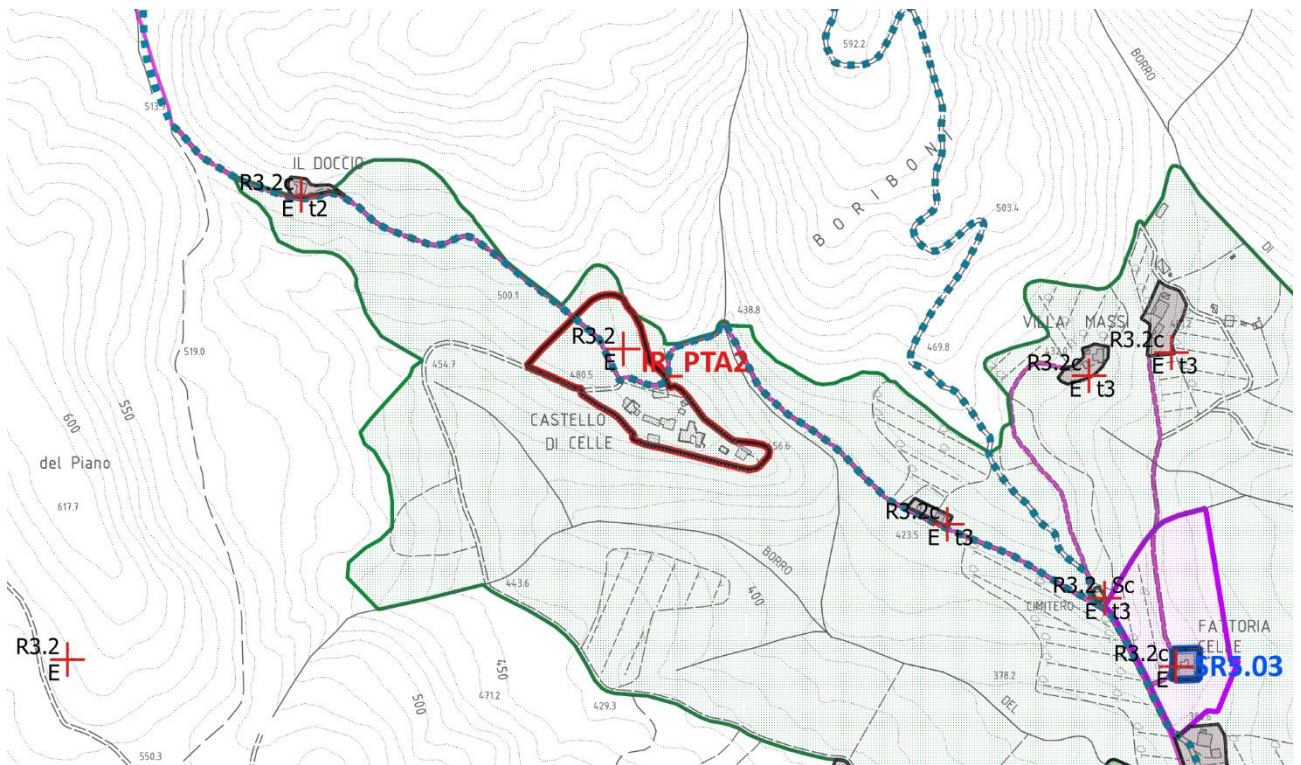
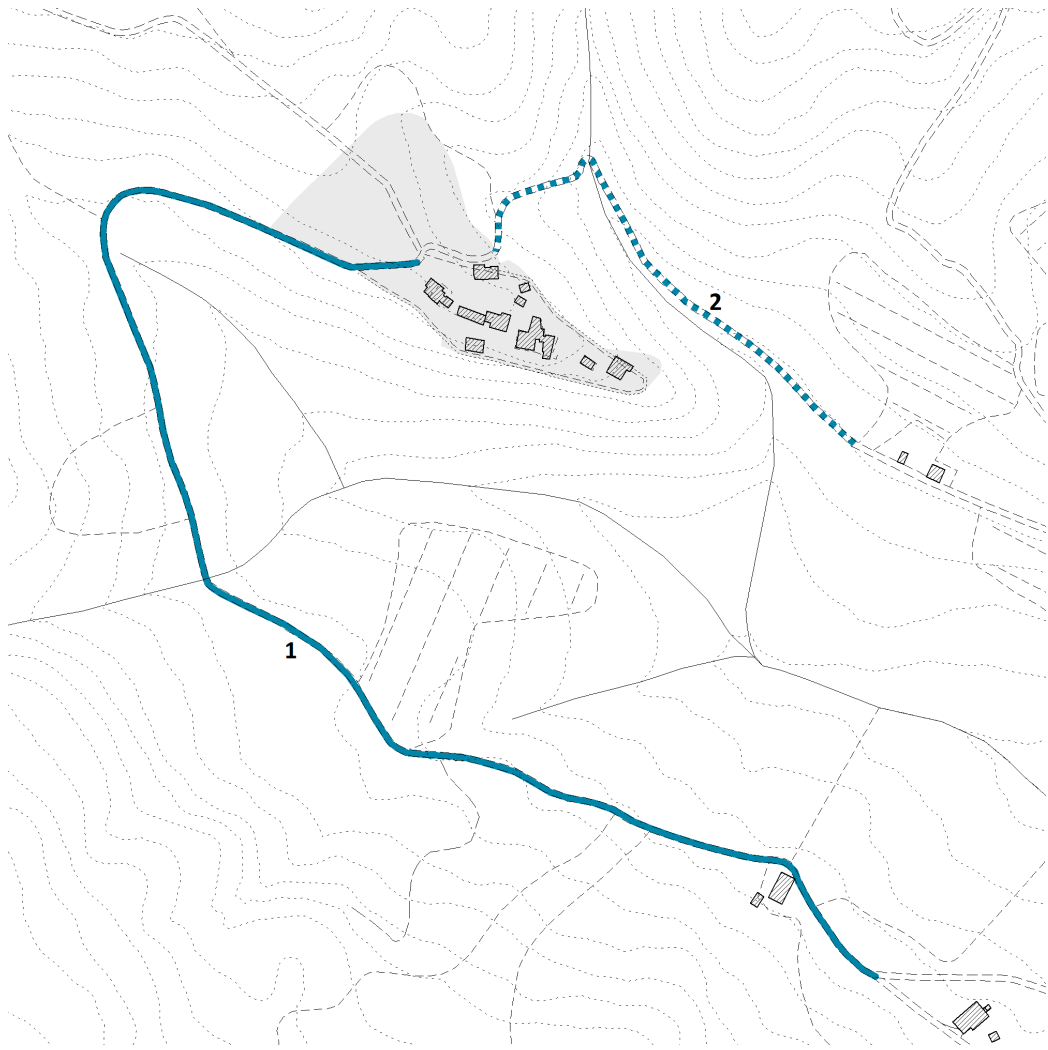
Non è consentita la realizzazione di impianti sportivi. È consentita la realizzazione di una piscina nel rispetto delle disposizioni dell'art. 112 delle presenti Norme.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di opere di manutenzione e/o ripristino della viabilità, al fine di garantirne un'adeguata fruibilità pubblica, nel tratto carrabile della strada da Vizzanese al Castello di Celle (1) e nel tratto pedonale dell'antica strada comunale detta di Pontestolli-Celle-Montescalari – con il recupero del selciato ancora presente - (2), oltre alle seguenti opere di miglioramento agricolo-ambientale: restauro e manutenzione degli oliveti, dei cipresseti e dei castagneti, restauro dei terrazzamenti e realizzazione di opere di

regimazione delle acque superficiali anche al fine della messa in sicurezza da rischio di frana. Per i tracciati della viabilità minore di matrice storica, evidenziati nello schema seguente e riportati nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000, valgono le disposizioni di tutela dell'art. 89 e, per le strade bianche, dell'art. 90 delle presenti Norme.

In sede di convenzione potranno essere individuate aree fuori comparto da interessare ai medesimi interventi di recupero di interesse paesaggistico e ecologico-ambientale.





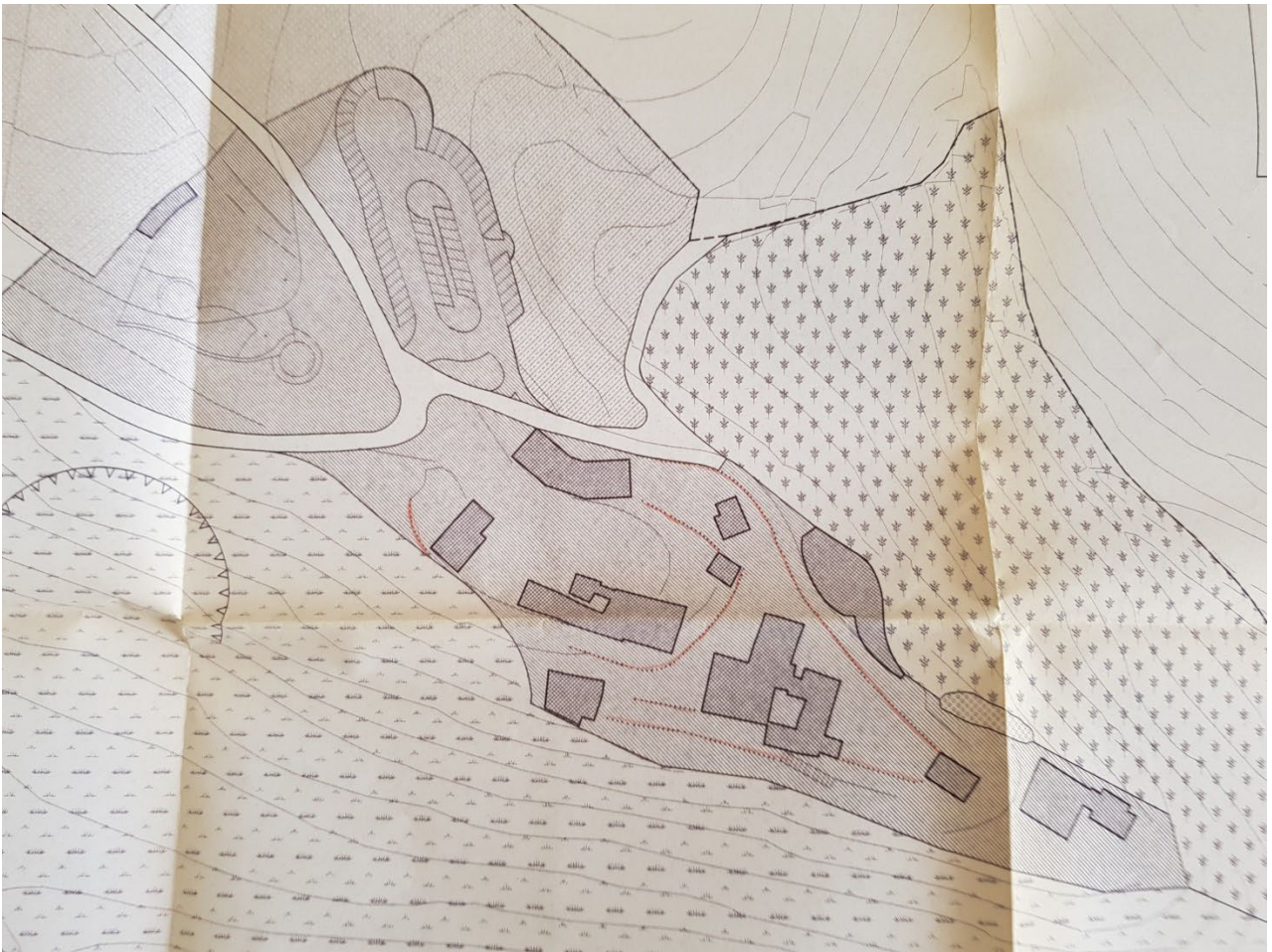
estratto dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala 1:10.000)

Schede di approfondimento

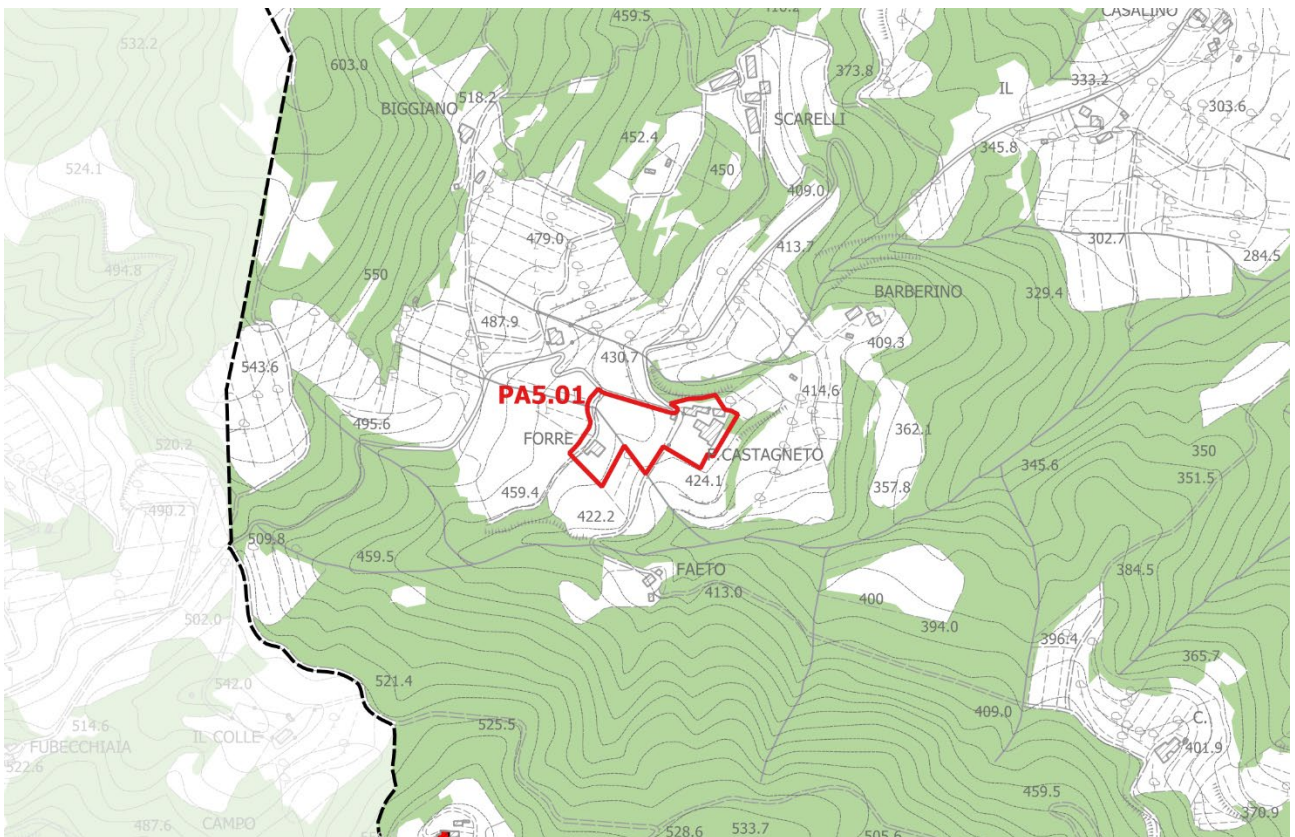
L'intervento **IR_PTA2** è finalizzato a dare compimento al progetto per il complesso denominato Castello di Celle, da tempo in stato di abbandono dopo l'avvio dei lavori conseguente all'approvazione del Piano Attuativo, che prevedeva oltre al recupero degli edifici di valore storico-documentale alcuni interventi di riconfigurazione di fabbricati privi di valore e la realizzazione di nuovi edifici per una gamma di funzioni comprendente attività turistico-ricettive, artigianato e residenza.

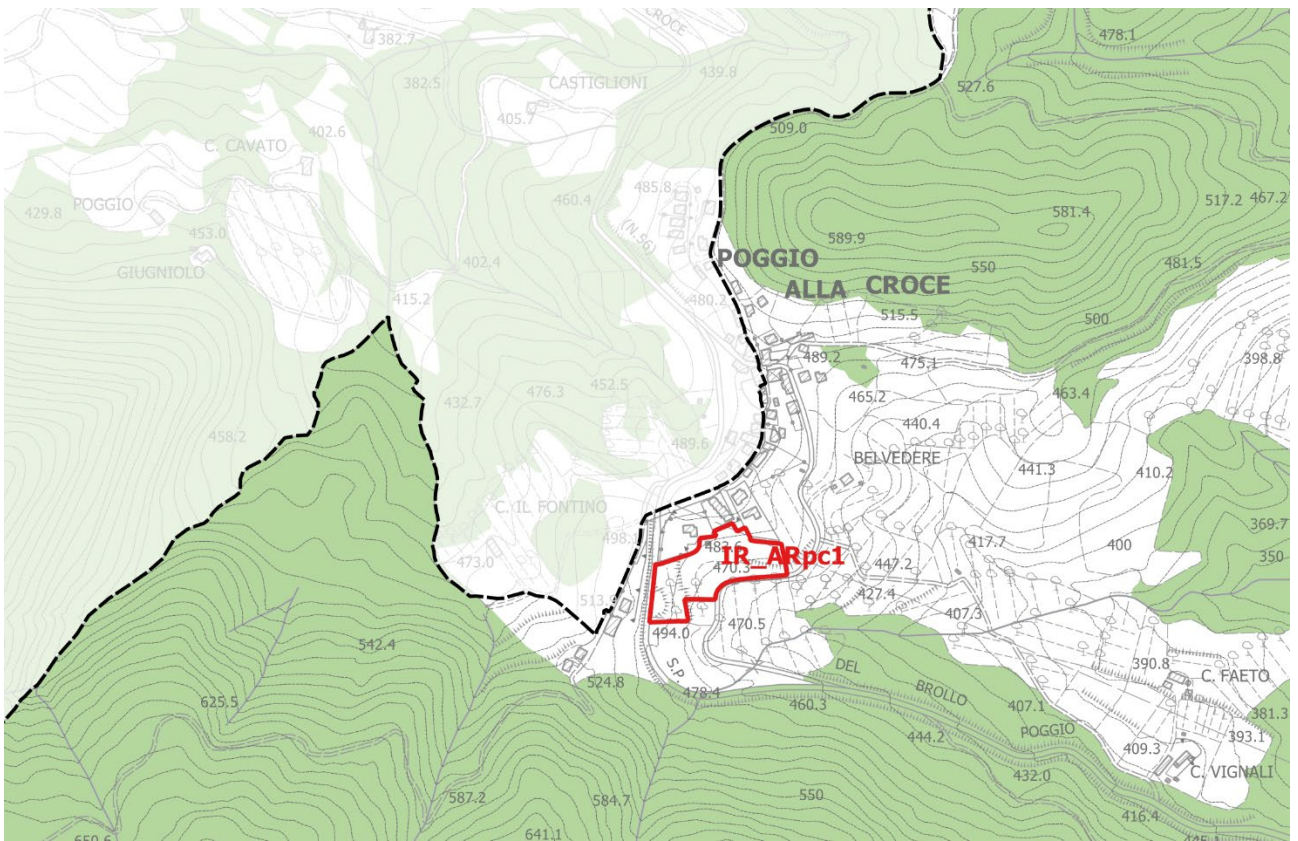
Il P.O. non conferma le nuove edificazioni non realizzate ma intende completare gli interventi rimasti interrotti ridimensionando anche le opere legate alle sistemazioni e alle attrezzature degli spazi aperti, limitando il più possibile quanto ha effetti di modifica significativa del contesto, compatibilmente con la funzionalità della struttura.



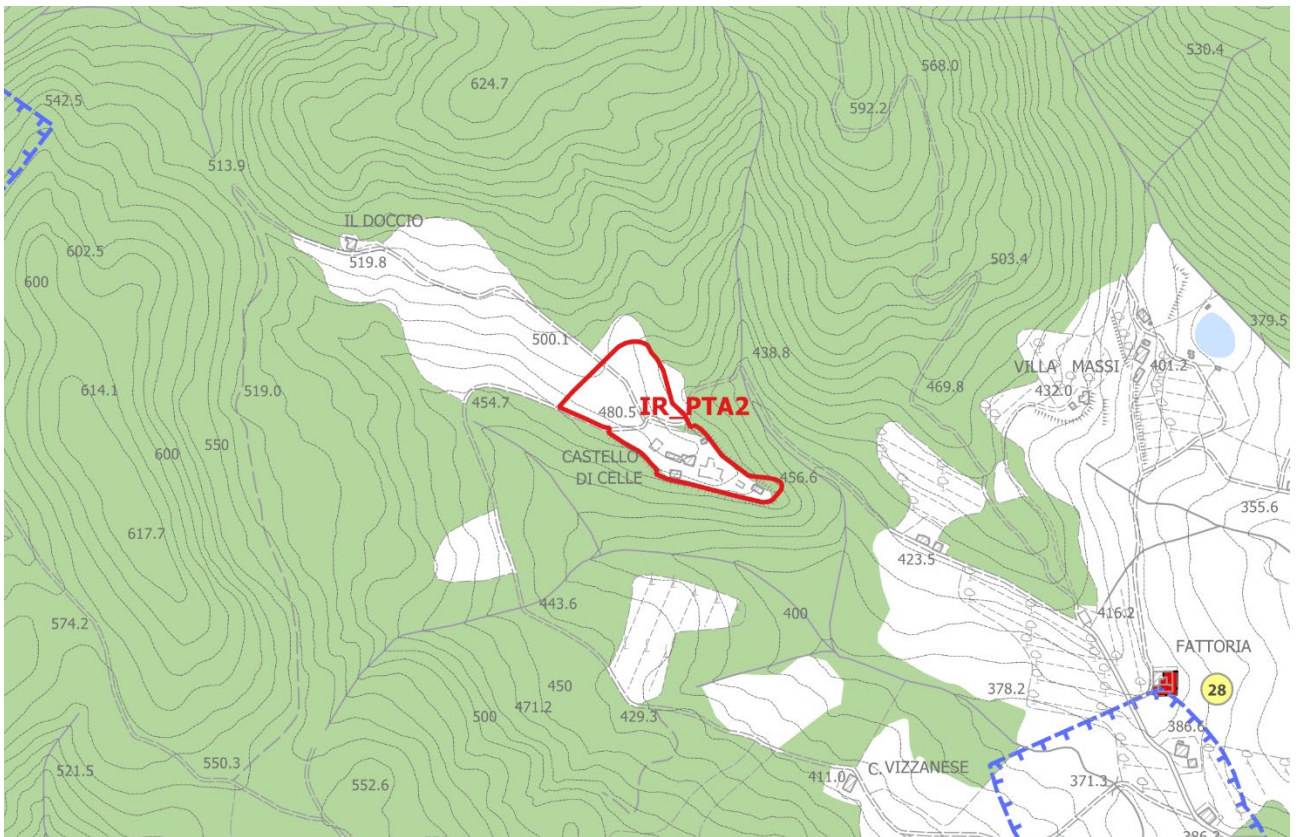


planimetria generale del Piano Attuativo





estratti dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)



estratto dalla tavola QC2.10 del PS - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici D.lgs. 42/2004 - (scala originaria 1:10.000)

Beni culturali - D. Lgs 42/2004, Parte seconda



Cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (Art. 10)



Immobili (edifici) di proprietà comunale per i quali non è stata avviata/conclusa la procedura di verifica di interesse culturale (Art. 12)

Articolo 45 Prescrizioni di tutela indiretta (già vincolati ai sensi della legge 1089/1939)



Beni notificati

12 bis - "Zona di rispetto al Complesso monumentale denominato Santuario di Santa Maria al Ponterosso" - FI2126

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004, Parte terza

Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136)



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una fascia di territorio laterale all'Autostrada del Sole sita nel territorio comunale di Calenzano, Barberino di Mugello, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Rignano, Reggello, Incisa in Val d'Arno, Bagno a Ripoli, Impruneta, Figline Val d'Arno, Scandicci, Firenze" Decreto ministeriale 23 giugno 1967 - G.U. n. 182 del 1967



"Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Incisa Valdarno." Decreto ministeriale 24 aprile 1975 - G.U. n. 132 del 1975

Aree tutelate per legge (Art. 142)



I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (comma 1, lettera b)



Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (comma 1, lettera c)



Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (comma 1, lettera g) - aggiornamento DCR93/2018



Le zone di interesse archeologico (comma 1, lettera m) (1)

Poggio alla Croce, territorio rurale		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 11 Valdarno superiore		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1		
Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale		
1.1	mantenere i varchi ineditati e le direttrici di connettività ecologica trasversali tra Matassino, Pian di Scò e Castelfranco di Sopra, tra Terranova Bracciolini e Loro Ciuffenna, tra San Giovanni Valdarno e Montevarchi. Ciò anche con riferimento all'area tra San Donato in Collina e Troghi, zona di collegamento tra i boschi di San Polo in Chianti e quelli di Poggio Alberaccio, ove è necessario migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle zone agricole, contenendo ulteriori urbanizzazioni e garantendo che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera del corridoio viario-infrastrutturale costituito da: Autostrada A1/E35, SR 69, SP 11 e dalla linea ferroviaria ad alta velocità e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi;	coerente: gli interventi si collocano all'interno del tessuto edificato o a ridefinizione del margine, con contestuale riqualificazione degli spazi urbani, o in corrispondenza di insediamenti rurali da recuperare senza alcuna compromissione di varchi ineditati e direttrici di connettività ecologica
1.2	contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;	coerente: dove non all'interno del territorio urbanizzato gli interventi sono riferiti al recupero di complessi edilizi esistenti in abbandono o sottoutilizzati, prevedendo destinazioni d'uso e opere che comportano un carico insediativo compatibile; l'intervento PA5.01, posto nel territorio rurale, è stato esaminato e valutato positivamente dalla Conferenza di copianificazione; l'intervento IR_PTA2 è finalizzato a portare a compimento, con un

		ridimensionamento delle previsioni originarie, un progetto rimasto interrotto ed evitare un ulteriore degrado del complesso
1.3	evitare lottizzazioni isolate e superfetazioni incongrue a ridosso degli aggregati storici; recuperare, riusare e riqualificare le aree industriali/artigianali dismesse o in via di dismissione;	coerente: gli interventi che prevedono nuove edificazioni si sviluppano in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato e non interferiscono con aggregati storici oppure, nel caso di PA5.01, i nuovi volumi sono previsti seminterrati o interrati in modo da non alterare gli edifici di maggiore pregio o interferire con sistemazioni esterne da tutelare; non sono presenti aree industriali/artigianali dismesse
1.4	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	coerente: gli interventi si sviluppano in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato a completamento di lottizzazioni in gran parte già realizzate, senza alcuna espansione; per il PA5.01 i nuovi volumi sono previsti seminterrati o interrati in modo da risultare correttamente inseriti nel contesto paesaggistico; nell'intervento IR_PTA2 non sono previsti nuovi edifici
1.5	riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
1.6	tutelare le visuali percepite dalla viabilità panoramica, in particolare dalla Strada Provinciale dei Sette Ponti e alcuni tratti di viabilità comunale che da questa si diramano, e dall'Autostrada A1/E35, anche attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle fasce contigue alla strada e di specifici punti di vista panoramici.	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le principali visuali panoramiche; nel caso di PA5.01, che si trova lungo un percorso con visuali panoramiche i nuovi volumi sono previsti seminterrati o interrati in modo da non interferire con le visuali esterne e non saranno visibili dalla viabilità pubblica
Obiettivo 2 Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno		
2.1	mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume; orientamenti: - mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.	non pertinente
2.2	razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità e di coerenza delle attività estrattive rispetto alle emergenze naturalistiche contenendo l'apertura di nuovi siti, con particolare riferimento alla pianura agricola di Laterina e con priorità nelle aree contigue delle Riserve Naturali;	non pertinente
2.3	assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara, prevenendo una gestione naturalistica del lago di Castelnuovo dei Sabbioni, con possibilità di fruizione dello stesso, il mantenimento dei vasti	non pertinente

	ambienti agricoli e pascolivi e la valorizzazione degli importanti nuclei forestali d'impianto realizzati con specie autoctone, la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse;	
2.4	riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati; orientamenti: <ul style="list-style-type: none"> - mitigare e compensare l'impatto dell'Autostrada e della ferrovia sul paesaggio fluviale, nei tratti in cui attraversano o costeggiano l'Arno; - riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere; - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare". 	non pertinente
2.5	assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei pianiziali e ripariali.	(non sono previsti interventi specificamente correlati a tale direttiva)
Obiettivo 3 Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle		
3.1	prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;	coerente: nel caso di PA5.01 sono previsti specifici impegni per la manutenzione e la migliore qualificazione del territorio rurale e in particolare per quanto riguarda le opere di sistemazione idraulica e per favorire il recupero degli oliveti che versano in avanzato grado di abbandono culturale e in condizioni di dissesto idrogeologico; nel caso di IR PTA2 sono previste come opere di miglioramento agricolo-ambientale: restauro e manutenzione degli oliveti, dei cipressetti e dei castagneti, restauro dei terrazzamenti e opere di regimazione delle acque superficiali
3.2	contrastare i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali montani favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio e preservando, ove possibile, le colture tradizionali e gli oliveti terrazzati; orientamenti: <ul style="list-style-type: none"> - favorire il mantenimento delle attività agricole e pascolive; - favorire il recupero della coltura tradizionale del castagneto da frutto nei medi versanti del Pratomagno, compresa la viabilità di servizio e i manufatti legati alla "civiltà della castagna" (mulini e seccatoi); - favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole; 	coerente: nel caso di PA5.01 sono previsti specifici impegni per la manutenzione e la migliore qualificazione del territorio rurale e in particolare per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà; nel caso di IR PTA2 sono previste come opere di miglioramento agricolo-ambientale quelle di regimazione delle acque superficiali anche al fine della messa in sicurezza da rischio di frana

3.3	tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno; orientamenti: - escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; - promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.	v. punto 1.6
3.4	tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattorie, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;	v. punto 1.6
3.5	tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra.	v. punto 1.6 sia nel caso di PA5.01 che di IR_PTA2 il P.O. individua e tutela specificamente la viabilità storica
Obiettivo 4 Tutelare l'integrità percettiva del crinale del Pratomagno		
4.1	evitare ulteriori processi di artificializzazione nel crinale del Pratomagno, attuando interventi di recupero degli ambienti pratici, di riduzione e riqualificazione delle infrastrutture incoerenti con le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche dell'area;	non pertinente
4.2	regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso le valli sottostanti.	non pertinente

territorio rurale		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)		
12.3.a	gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici; sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;	coerente: nel caso di PA5.0 le aree risultanti come boscate dalla ricognizione sono assolutamente marginali; nel caso di IR_PTA2 le aree risultanti come boscate dalla ricognizione sono poste al margine, trattandosi in effetti di un complesso situato in ambito boscato, ma non sono previste opere che ne comportino l'alterazione; in entrambi i casi gli interventi sono finalizzati in primo luogo a recuperare e valorizzare insediamenti di antica formazione di pregio architettonico e di valore storico-documentale;
12.3.b	non sono ammessi: 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture	non sono previste edificazioni del tipo indicato al punto 12.3.b

	<p>per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</p> <p>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p>	
--	--	--