



CITTÀ DI
FIGLINE E INCISA
VALDARNO

PIANO OPERATIVO ANNO DEL PROCEDIMENTO

dicembre 2018

Sindaco e Assessore alla Pianificazione territoriale:

Giulia Mugnai

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Ilaria Occhini

Responsabile del Procedimento:

Angela Rosati

Gruppo di lavoro:

Roberto Vezzosi

Stefania Rizzotti, Idp studio

Monica Coletta, Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Massimiliano Rossi, ProGeo Engineering s.r.l.

Marco Benini, Studio associato Schiatti Benini e Bizzelli

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

Martina Romeo

Gaetano Viciconte

Area Gestione e sviluppo del territorio – Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente:

Roberto Calussi

Marco Mugnai

Angela Rosati

Sommario

Premessa	4
Temi e obiettivi del nuovo Piano	5
Gli interventi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato	9
La strumentazione urbanistica vigente	14
Il Piano Strutturale.....	14
Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Figline Valdarno	19
Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Incisa in Val d'Arno	20
Gli strumenti sovraordinati	23
Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico	23
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	31
Il quadro conoscitivo di riferimento	34
Programma di lavoro	38
Il rilievo del patrimonio edilizio esistente	38
Lo studio del territorio rurale e delle infrastrutture verdi	39
Le indagini geologico-tecniche	40
Le attività di informazione e di partecipazione	41
Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici	43

Premessa

Proseguendo il percorso intrapreso per la formazione degli atti di governo del territorio conseguente alla fusione tra i due Comuni di Figline Valdarno e Incisa in Val d'Arno, l'Amministrazione Comunale, a seguito dell'elaborazione del nuovo Piano Strutturale (ora in fase di Conferenza di Paesaggio ai sensi dell'art. 21 del PIT/PPR) con il presente documento avvia il procedimento per la redazione del primo Piano Operativo esteso ai territori ora uniti in un unico Comune, che andrà a sostituire i due Regolamenti Urbanistici attualmente vigenti.

Parallelamente al procedimento ora avviato l'Amministrazione Comunale sta valutando l'opportunità di portare avanti alcune varianti parziali ai RU, finalizzate ad anticipare la risoluzione di alcune problematiche specifiche di particolare urgenza, anche oggetto della Conferenza di Copianificazione in sede di elaborazione del Piano Strutturale, o alla rettifica puntuale della disciplina del patrimonio edilizio esistente.

Temi e obiettivi del nuovo Piano

Il programma di lavoro per il Piano Operativo sviluppa i temi, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, sui quali torneremo nel seguito, per quanto attiene agli aspetti urbanistici ed in sinergia con le altre politiche portate avanti dall'Amministrazione Comunale, avendo a mente da un lato lo scenario "stabile" e di lungo termine sul quale sono costruite le discipline per la gestione ordinaria del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi legati alle attività agricole nel territorio rurale, dall'altro un orizzonte di breve termine, riferito al quadro strategico quinquennale e dunque alle trasformazioni selezionate come prioritarie. In questo capitolo proviamo quindi a delineare i temi del piano, con una lettura trasversale rispetto ai luoghi ed ai ruoli delle diverse parti di città, ben sapendo come in realtà il progetto debba incrociare ed intrecciare tutti questi aspetti.

Il piano dovrà poi approfondire gli interventi esterni al territorio urbanizzato già proposti alla Conferenza di Copianificazione del Piano Strutturale: su questi viene presentato uno specifico focus che completa ed amplia le tematiche qui individuate.

La produzione e il terziario/

La riqualificazione dell'area industriale-artigianale di Lagaccioni - quale luogo del lavoro e delle competenze - costituisce uno dei temi centrali del piano: la zona, pur essendo esito di interventi piuttosto recenti per una quota abbastanza consistente, sconta sia una grave carenza di dotazioni di spazi pubblici e di appropriati rapporti tra edificato e spazi di pertinenza impermeabilizzati e non, sia una sensibile sottooccupazione degli edifici e degli spazi esistenti. Ciò richiede di ripensare nel suo insieme questa importante parte di città a partire dal programma funzionale, valutando la possibilità di introdurre una maggiore flessibilità, almeno lungo determinati assi, per nuovi usi compatibili ad integrazione e supporto della vocazione produttiva dell'area. La riqualificazione di Lagaccioni, attraverso la partnership tra pubblico e privato, dovrà valorizzare la dimensione pubblica e collettiva degli spazi per il raggiungimento di una maggiore qualità urbanistica ed ambientale, anche impiegando elementi - ad esempio "equipaggiamenti verdi" - che conferiscano omogeneità e riconoscibilità ai luoghi, ritrovando adeguate relazioni con il contesto circostante. Una radicale riorganizzazione della zona, attraverso interventi profondi di ristrutturazione urbanistica, non è al momento un'opzione credibile; si dovranno piuttosto mettere a punto regole e meccanismi operativi che sfruttino anche interventi modesti per portare un contributo al miglioramento generale; il progetto sarà così incentrato sulla definizione di una "trama" disegnata ad una scala adeguata, che assuma come struttura base lo spazio pubblico e gli spazi aperti privati, alla quale tendere nel tempo. Allo stesso tempo si intende promuovere l'attivazione di due nuove aree di insediamento (La Massa e via Kennedy), a completamento della zona produttiva, nella parte a monte, già oggetto della Conferenza di Copianificazione del Piano Strutturale, analogamente al progetto di ampliamento dell'insediamento produttivo per la lavorazione dei metalli in località Sant'Antonio, interventi descritti nel successivo capitolo dedicato agli interventi esterni al territorio urbanizzato.

Per quanto riguarda l'area industriale-artigianale di Porcellino, a parte con l'intervento C1.11 est, si possono considerare definite le potenzialità di espansione e quindi limitare ulteriori interventi al completamento degli insediamenti esistenti, raggiungendo anche un migliore assetto complessivo e una migliore relazione con il tessuto residenziale adiacente.

La Bekaert/

Per quanto si riferisce alle attività produttive un discorso a sé è quello riguardante lo stabilimento della Bekaert (ex Pirelli), non lontano dal centro antico di Figline; per l'azienda si prevede un processo di reindustrializzazione e ricollocazione che seguirà la fase di produzione a termine e di cassa integrazione previste fino alla fine del 2019. Al momento è dunque difficile prefigurare uno scenario certo, ma si stanno

definendo ora nuove prospettive, comunque sempre a carattere produttivo; si dovranno così valutare ipotesi di disciplina che consentano un opportuno margine di flessibilità, in attesa della definizione di un quadro più stabile anche ai fini di un eventuale nuovo utilizzo, in tutto o in parte, dell'area e degli edifici esistenti.

Figline e Matassino/

L'assetto urbanistico di Figline risulta ormai piuttosto chiaramente delineato e compiuto. La fascia a margine delle colline, prevalentemente residenziale, troverà compimento con la completa attuazione dei nuovi insediamenti in corso. L'ambito ancora in parte da riorganizzare e integrare appare quello compreso tra il centro antico e l'Arno, dove sono localizzate molte delle funzioni di rango principale, sia a livello comunale che sovracomunale e che proprio dalla rafforzata relazione con il centro antico e con il "parco lineare", corrispondente alla maggiore connessione ecologica del territorio, possono trarre reciproca valorizzazione. Le importanti opere infrastrutturali, già in esecuzione o in programma, offrono fra l'altro anche l'opportunità di ripensare complessivamente la rete viaria interna, introducendo più chiare gerarchie nel sistema, alle quali possa corrispondere anche un differente disegno degli spazi, considerando sistematicamente la componente ciclabile e il Trasporto Pubblico Locale. Gli elementi cardine del progetto saranno quindi i collegamenti tra i luoghi, gli attrattori e le emergenze della città, per rafforzare il sistema delle attrezzature e delle dotazioni a loro supporto, come nel caso dei parcheggi, e le connessioni fruibili e paesaggistiche, attraverso i tessuti urbani, recuperando i varchi trasversali identificati dal PS come materiali specifici dello spazio urbano.

A Matassino la struttura urbana è senz'altro più semplice, ma anche in quel caso il progetto urbanistico dovrà puntare soprattutto a consolidare le aree che costituiscono i luoghi centrali ed a renderle meglio connesse con il tessuto esistente, come definito al margine verso il fiume dal tracciato della variante della S.R. 69, lungo il quale possono essere organizzati spazi di filtro e di uso collettivo.

Un tema che riguarda in generale tutti i centri abitati è poi quello della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di non recente costruzione, in particolare quello a destinazione residenziale, realizzato a partire dal secondo dopoguerra, che presenta ormai prestazioni modeste o scarse sia dal punto di vista energetico che per la sicurezza rispetto al rischio sismico. Ciò si abbina spesso ad esigenze di ampliamento che, almeno per quanto riguarda il territorio dell'ex Comune di Figline, hanno portato negli ultimi anni un discreto numero di interventi, anche di una certa consistenza. Si tratterà dunque di regolamentare correttamente l'adeguamento del patrimonio edilizio, a seconda delle caratteristiche dei manufatti e del contesto o del tessuto di appartenenza, comprendendo anche il caso degli edifici sparsi all'esterno delle aree urbane.

Incisa/

La struttura urbana di Incisa, a differenza di Figline, si compone di parti giustapposte in sequenza lungo la viabilità principale: al nucleo più antico si succedono i quartieri moderni e contemporanei e un insediamento lineare che congiunge il nucleo della Massa e si salda alle zone produttive. Anche in questo caso l'assetto urbano risulta sostanzialmente compiuto, con qualche episodio singolare come l'area ex Italcementi (con un piano attuativo vigente ma non completato, da ripensare in parte almeno dal punto di vista del dimensionamento) e con altri luoghi dismessi o in transizione verso nuovi usi che ancora non hanno assunto un ruolo completamente definito (ex Macelli, area della Fiera, aree ferroviarie dismesse...). Si individuano così dei punti "notevoli" per il progetto urbano, di volta in volta in relazione con elementi diversi - il lungo fiume, il borgo... - e con i progetti già realizzati, come i nuovi impianti sportivi e gli spazi completamente riqualificati, da poco inaugurati.

Nello sviluppo lineare della città si riconosce in particolare una serie di spazi e di nodi da valorizzare e mettere a sistema - piazza del Municipio, piazza della Repubblica, piazza Capanni, piazza Parri... - in collegamento con

gli altri spazi che organizzano i tessuti urbani e in rapporto con le connessioni trasversali esistenti e da recuperare.

La risoluzione di alcuni nodi critici della rete viaria – con l'adeguamento di alcune sezioni stradali e il completamento di alcuni tracciati a fondo cieco o interrotti, utile a migliorare il collegamento tra le parti di città e a fornire itinerari alternativi nei tessuti più frequentati – e l'individuazione di una rete ciclabile – in grado di fornire un'alternativa sicura alla mobilità carrabile anche negli spostamenti brevi – sono i punti di partenza di un progetto che mira ad una maggiore qualità dell'abitare e che ha anche l'obiettivo di favorire il ritorno o il nuovo insediamento di attività e funzioni urbane lungo l'asse centrale, oggi caratterizzato da un evidente fenomeno di abbandono, con conseguente degrado, soprattutto nella parte di antica formazione. Allo stesso tempo dovrà essere convenientemente regolamentata la distribuzione delle medie strutture di vendita in rapporto alle caratteristiche delle differenti parti urbane. Questo tema deve essere affrontato valutando in primo luogo gli effetti cumulativi che si determinano nei casi di riutilizzo di manufatti esistenti precedentemente destinati ad altri usi.

Centri antichi

Più in particolare si dovranno proporre discipline per i centri antichi che ne favoriscano il recupero e l'attrattività. La loro cura e manutenzione possono restituire non solo l'immagine originaria degli edifici e degli spazi più antichi, sul carattere dei quali si è depositata la memoria collettiva, ma possono anche aiutarci ad adeguare gli uni e gli altri ai mutati comportamenti e ai diversi valori della società. Il rispetto dei valori ambientali deve essere assunto quale criterio anche nelle operazioni di recupero e di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole che favoriscano il riuso, ma che non compromettano gli elementi caratterizzanti l'edilizia storica. Rispetto all'edificio, il piano deve porsi lo specifico tema delle difficoltà tecniche che possono comportare gli interventi di conservazione e di adeguamento di un patrimonio che rischia di essere marginalizzato rispetto ai processi di rinnovo urbano. Nei centri antichi e nei tessuti consolidati delle espansioni urbane fino alla metà del XX secolo si dovrà comunque disincentivare la trasformazione in residenza dei fondi al piano terra, perlomeno dove non si raggiungano adeguate prestazioni e comfort abitativi. Cultura, commercio e servizi sono senz'altro gli elementi cardine su cui anche la residenzialità potrebbe nuovamente svilupparsi. Lo studio e la comprensione degli elementi e dei valori che costituiscono questi delicati contesti e, di conseguenza, un atteggiamento progettuale che a quegli elementi e a quei valori si riconnetta, può essere una chiave per interpretare un nuovo rapporto tra centri storici e nuovi stili di vita.

Piccoli centri di fondovalle e pedecolle/

Per Restone e Porcellino si tratta di definire compiutamente l'assetto urbano, soprattutto per quanto riguarda gli spazi aperti pubblici e collettivi individuando soluzioni migliorative per i problemi legati al traffico, aumentando la sicurezza della rete, come con la realizzazione del marciapiede lungo la via del Porcellino e lungo la via di Cetinale. Anche la realizzazione del nuovo tracciato stradale di collegamento tra la rotatoria di Cetinale sulla S.P.14 delle miniere e la S.R. 69 – con un tratto previsto in galleria – comporterebbe indubbi benefici per l'abitato di Porcellino; le procedure di esproprio sono state svolte e dunque la previsione, già inserita nel RU vigente, è confermata.

Analoghe tematiche riguardano Palazzolo e Burchio, dove si intende proporre un rafforzamento dei luoghi "centrali" e degli spazi di aggregazione, insieme al miglioramento dei collegamenti tra le aree urbane e con il territorio, in particolare attribuendo alla S.P.1 un ruolo diverso da quello meramente legato al traffico di attraversamento. A Burchio, ad esempio, si potrà verificare la fattibilità del prolungamento della viabilità interna a monte, in modo da consentire l'alleggerimento dei flussi sul tracciato storico (via del Paretaio).

Centri abitati dell'alta collina/

Per questi centri, alcuni dei quali hanno subito un consistente sviluppo urbano in epoca contemporanea, il piano sarà orientato a supportare la residenza stabile favorendo la permanenza e l'insediamento di funzioni e attività di servizio, soprattutto attraverso strutture polifunzionali, valorizzando il patrimonio edilizio di matrice storica e il contesto paesaggistico.

L'ospitalità/

Il settore turistico-ricettivo è molto importante per l'economia locale. Sul territorio, oltre alle numerose strutture agrituristiche, sono presenti attività ricettive di tipo "tradizionale" di un certo rilievo, come ad esempio il campeggio Norcenni, e attività non propriamente ricettive che però hanno nella ricettività una complementarietà evidente, come nel caso del Centro internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano.

È proprio attorno al tema dell'ospitalità che si sono manifestate il maggior numero di proposte per la Conferenza di Copianificazione, descritte più avanti. I luoghi coinvolti sono dunque sempre esterni alle aree urbane e spesso legati a nuclei e complessi di origine rurale.

Il territorio comunale si presta senz'altro allo sviluppo di offerte turistiche diversificate, con la possibilità di fruizione di itinerari in ambiti di grande valore naturalistico e paesaggistico o per svolgere attività sportive all'aperto non confinate in impianti specificamente dedicati, ecc. Queste opportunità rappresentano modalità nuove di visitare un territorio e possono integrare positivamente la tradizionale funzione ricettiva. Allo stesso tempo queste opportunità, in linea con le forme più qualificate di turismo sostenibile, valgono per gli abitanti e per l'innalzamento della loro qualità della vita.

La miglior qualificazione delle strutture ricettive deve diventare dunque una occasione di sviluppo integrato del territorio, diversificando il tipo di offerta turistica e favorendo la nascita di nuove attività e di servizi complementari.

Attività agricole e connesse

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

Questo anche con l'obiettivo di contribuire a contrastare le criticità ambientali riscontrate, riconducibili principalmente al dissesto idrogeologico, alla perdita di fertilità dei suoli e al degrado paesaggistico, oltre a supportare l'attrattività e la redditività delle attività primarie. Questo sostegno si potrà concretizzare in una più organica ed aggiornata disciplina sugli interventi per le attività agricole e connesse, da declinare in riferimento alle caratteristiche delle differenti parti del territorio, individuate dagli Ambiti di Paesaggio.

Viabilità principale e rete ciclopedonale/

Il territorio di Figline e Incisa è interessato da importanti programmi di miglioramento e modifica del sistema infrastrutturale di grande scala, come il potenziamento dell'Autostrada A1 (terza corsia) e la variante alla S.R. 69 Casello-Casello. Quest'ultima in particolare comporta effetti non secondari a livello locale visto che lo spostamento del traffico di attraversamento e di scorrimento su un nuovo tracciato permetterà un utilizzo

diverso, di tipo urbano, sul tracciato declassato e una maggiore qualità per le aree più direttamente influenzate dai flussi attuali, quindi per tutto l'abitato di Matassino. Anche se il progetto definitivo è stato approvato nella sua interezza in via tecnica con D.G.P. n. 222 del 10/10/2008, la definizione progettuale della nuova strada è però ancora in corso; per il lotto 5 si stanno effettuando le verifiche per concordare il percorso della strada, che non si discosterà molto dal primo tracciato individuato, allontanandosi però dalle abitazioni in due tratti e con l'inserimento di una pista ciclabile che consentirà di arrivare fino al parco della cassa di espansione di Pizzigoni, come definito a livello preliminare nella Conferenza di Servizi attivata dalla Regione nei mesi scorsi in accordo con i Comuni e con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Anche se i tempi di esecuzione non risultano al momento compiutamente stabiliti, l'opera è stata richiesta al Ministero come miglioramento dell'accessibilità al nodo autostradale nelle more della realizzazione della terza corsia nel tratto tra i caselli di Incisa e Valdarno ed è comunque intenzione dell'Amministrazione Comunale arrivare ad una definizione quanto più possibile avanzata e stabile del percorso della nuova viabilità principale nel tratto dal ponte sull'Arno (via Fratelli Cervi) verso est (lotto 4), prospettante via Amendola, in modo da poter sviluppare al meglio il progetto per le attrezzature ricreative e di interesse collettivo già oggetto della Conferenza di Copianificazione, descritto nel seguito.

Tra gli interventi proposti alla Conferenza di Copianificazione del Piano Strutturale fra l'altro era stato incluso anche il nuovo ponte sull'Arno, che è indubbiamente un'infrastruttura strategica per il territorio, soprattutto ai fini del collegamento della zona di Lagaccioni con l'autostrada e più in generale per evitare l'improprio attraversamento dell'abitato di Figline per le percorrenze in transito. Nel 2011 l'Amministrazione Provinciale di Firenze ha bandito un concorso di idee per il nuovo ponte, ma ad oggi l'opera non è ancora inserita tra le opere strategiche nella programmazione regionale e pertanto, non essendo finanziata, sarà difficilmente realizzabile nel breve termine; non è dunque possibile al momento inserirla tra gli interventi del primo Piano Operativo da attuare nel quinquennio, ma sarà comunque indicato il tracciato di massima (corridoio infrastrutturale in salvaguardia), utile anche a rendere chiaro lo schema generale della viabilità di livello sovracomunale verso il quale si tende, con la progressiva implementazione del programma.

Altro obiettivo strategico per la mobilità è l'implementazione della rete ciclabile - la ciclopista dell'Arno dal confine con San Giovanni già raggiunge la stazione di Incisa - trattandosi di un tema, al quale si è via via accennato anche nei punti precedenti, che interessa tutta la fascia di fondovalle ed i principali centri abitati e costituisce un elemento fondamentale di aggregazione al loro interno e tra di essi.

Gli interventi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

Il nuovo Piano Strutturale ha definito il perimetro del territorio urbanizzato in coerenza con le disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e riconosce come costitutivi del territorio urbanizzato i centri abitati e gli insediamenti accentrati caratterizzati dalla presenza di nuclei storici e/o dotati di complessità funzionale (Palazzolo, Burchio, La Fonte, Incisa, La Massa, Lagaccioni, Poggiolino, Figline, Matassino, Lo Stecco, Restone, Porcellino, Poggio alla Croce, Brollo, Ponte agli Stolli, Gaville) e altri insediamenti accentrati esterni ai centri abitati (Pian dell'Isola, Belvedere, Pian delle Macchie, Il Cesto). Il perimetro del territorio urbanizzato include anche le aree interessate dai piani attuativi convenzionati in corso di validità alla data di adozione del PS, le aree relative ai progetti o ai piani attuativi decaduti realizzati in tutto o in parte e le previsioni di trasformazione vigenti del RU dell'ex Comune di Incisa in Val d'Arno.

Gli interventi esterni a tale perimetro qui descritti sono già stati esaminati dalla Conferenza di Copianificazione del Piano Strutturale nelle sedute del 17/06/2016 e del 19/05/2017 e vengono ora riproposti per l'inserimento nel Piano Operativo.

La valutazione positiva dei progetti che interessano il territorio rurale, ad eccezione degli interventi che per localizzazione e destinazione si configurano come estensione del territorio urbanizzato, presuppone comunque che l'attuazione sia subordinata alla sottoscrizione di impegni specificamente correlati al contesto extraurbano e coerenti con le analisi paesaggistiche. A titolo di esempio potrà essere chiesto l'impegno, anche a fini paesaggistici, alla manutenzione e conduzione agricola dei terreni posti a margine degli interventi privilegiando le buone pratiche, gli ordinamenti colturali tradizionali e la realizzazione o il ripristino di opere di sistemazione idraulico agraria tipiche del paesaggio agrario locale. In altri contesti gli impegni si orienteranno ai miglioramenti ambientali e naturalistici e comunque al contrasto dell'abbandono delle aree di margine, che può determinare cesure e degrado paesaggistico.

· Ampliamento della zona industriale-artigianale a Lagaccioni-La Massa

Il progetto prevede di estendere il tessuto produttivo a monte di via Fiorentina, a ridefinire il margine urbano verso la collina, in continuità con l'insediamento industriale-artigianale esistente.

Si tratta di un'area morfologicamente favorevole ma con alcune problematiche dal punto di vista della pericolosità idraulica e geomorfologica. In conseguenza di ciò e considerando anche le modalità di accesso, il progetto non potrà prevedere un dimensionamento cospicuo (Superficie Edificabile massima di 7.000 mq.), ma potrà consentire la predisposizione di elementi verdi di ambientazione e di filtro per la zona industriale rispetto all'ambito collinare.

Oltre all'evidenziazione degli aspetti geologici e idraulici la Conferenza ha fornito specifici indirizzi progettuali per l'intervento, evidenziando la necessità di contenere gli impatti visuali evitando di posizionare le costruzioni a quote elevate rispetto alla strada di valle e mantenendo un varco di adeguata consistenza lungo il Borro della Fornacina.

· Ampliamento della zona industriale-artigianale a Lagaccioni, via Kennedy

L'ampliamento della zona industriale-artigianale è principalmente finalizzato a dare risposta alle esigenze di insediamento di nuove attività produttive in un territorio dove l'elevato rischio idraulico riscontrato limita fortemente le aree potenzialmente occupabili e addirittura il riuso di aree già urbanizzate dismesse o sottoutilizzate. La Superficie Edificabile massima è di 12.000 mq., come già previsto dal sub-comparto C1.16A del RU di Figline.

Il progetto dovrà contribuire alla definizione compiuta del margine urbano, contenendo gli impatti visuali e mantenendo dei varchi verso la campagna retrostante e con un'accurata scelta dei materiali, in modo da garantire un corretto inserimento paesaggistico.

· Ampliamento dello stabilimento industriale in località Sant'Antonio

L'intervento propone la realizzazione di nuovi volumi, per una Superficie Edificata massima di 1.600 mq., in aggiunta all'insediamento produttivo esistente (Superficie Coperta attuale circa 6.000 mq.). Lo stabilimento, con attività di lavorazione dei metalli, si trova a nord del centro urbano di Incisa, lungo la S.P. 1, non lontano dal tracciato ferroviario e dal corso dell'Arno.

L'area è interessata da vincolo paesaggistico per decreto ai sensi dell'art. 136 del Codice (D.M. 24/03/1975 e D.M. 182/1967) e ex lege ai sensi dell'art. 142 comma 1 del Codice (fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

L'ampliamento sarà realizzato nella parte nord, sfruttando il terreno pianeggiante prossimo alla strada, evitando di interessare l'impervio pendio retrostante, predisponendo comunque adeguati elementi di filtro per minimizzare l'impatto visuale dalla viabilità.

· Centro di riabilitazione e benessere in località l'Entrata

La proposta riguarda un'area interessata dalla previsione nella strumentazione urbanistica dell'ex Comune di Incisa di un centro sportivo di livello sovracomunale e per la quale sono già approvati un Piano di Recupero

(ampliamento della villa, realizzazione di una spa interrata e sistemazione delle aree pertinenziali) e un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (con costruzione di una cantina interrata e recupero del Mulino del Ramarro per attività agrituristiche), quale occasione di una complessiva qualificazione del contesto.

Per il centro di riabilitazione e benessere è previsto un dimensionamento massimo di 7.500 mq. di Superficie Edificata, con foresteria per 160 posti letto. Anche in considerazione dell'entità dell'intervento, i nuovi assetti dovranno essere coerenti, nei caratteri morfotipologici dell'insediamento, così come nei caratteri architettonici degli edifici e degli spazi aperti pertinenziali, agli assetti paesaggistici storicizzati dei ripiani di mezza costa e rimanere gerarchicamente subordinati al complesso storicizzato de l'Entrata.

· Nuovi edifici per le attività del Centro di Loppiano

Sull'area è vigente un Piano Particolareggiato (approvato nel 2015), che prevede interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione per integrare le strutture del Centro. L'intenzione è di variare i contenuti del piano attuativo, ferme restando le quantità complessive, ricollocando i nuovi volumi in piccoli insediamenti rurali accentrati compatibili con le condizioni geomorfologiche che integrino i complessi edilizi esistenti senza alterarne i caratteri morfologici e insediativi storicamente consolidati, né le visuali panoramiche e le relazioni figurative con la viabilità di impianto storico e con il territorio rurale. All'interno dei progetti potrà essere studiata l'introduzione di attività agricole anche di piccola scala, sociali o a scopi didattici finalizzata ad integrare i contesti favorendo la connessione con il territorio circostante.

· Struttura ricettiva a supporto del Centro di Loppiano in località Scintilla

Si propone la realizzazione di una nuova struttura ricettiva di 80 posti letto attraverso il recupero di annessi agricoli non più necessari alla conduzione dei fondi (Superficie Edificata massima 660 mq.) e nuove costruzioni per una Superficie Edificata massima di 1.600 mq.

La struttura sarà configurata come un piccolo insediamento rurale compatto e accentrato, evitando la dispersione insediativa e la realizzazione di nuova viabilità, con le nuove costruzioni discoste dalla strada non meno di quelle esistenti, in coerenza, per caratteri morfotipologici dell'insediamento e degli spazi aperti pertinenziali, con gli assetti paesaggistici storicizzati dei ripiani di mezza costa, e mantenendo le relazioni funzionali ed estetico-percettive con il contesto paesaggistico. Anche in questo caso nei progetti potrà essere studiata l'introduzione di attività agricole anche di piccola scala, sociali o a scopi didattici finalizzata ad integrare i contesti favorendo la connessione con il territorio circostante.

· Nuova struttura ricettiva a Castagneto

La proposta riguarda il riuso della fattoria come struttura turistico-ricettiva, per una capienza di 100 posti letto. Oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti, di valore architettonico e storico-documentale, la nuova destinazione richiede la realizzazione di strutture e spazi di servizio, in particolare una nuova costruzione interrata per attività complementari alla ricettività per una Superficie Edificata massima di 500 mq. La previsione è già presente nel RU dell'ex Comune di Incisa.

È un contesto certamente di rilievo, non soltanto per il patrimonio edilizio, ma anche per le caratteristiche paesaggistiche e naturalistiche, come riconosciuto dal PTC della Provincia di Firenze che lo include tra le Aree di protezione storico ambientale e negli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale. Per questo il progetto dovrà essere sviluppato valorizzando gli elementi di pregio ed integrando opportunamente i nuovi interventi nel contesto e curando per questo in particolare le sistemazioni esterne, tutelando le visuali e la permeabilità dei suoli e prevedendo specifici impegni alla manutenzione delle aree esterne col recupero dei parchi e dei paesaggi agrari storici dove possibile per favorire il migliore inserimento nell'Ambito di Paesaggio.

· Ampliamento della struttura ricettiva La Palagina

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova costruzione per una Superficie Edificata massima di 850 mq., incrementando il numero di posti letto dell'albergo per circa 45 unità. La struttura è localizzata in un edificio di rilevante valore storico-ambientale ed appartenente ad un contesto in buona parte riconosciuto come area di protezione storico ambientale dal PTCP. Il progetto dovrà dunque curare l'inserimento delle nuove strutture in modo da tutelare e valorizzare il complesso esistente ed i caratteri costitutivi dei luoghi, valutando gli impatti visuali e gli effetti sulla percezione e prevedendo specifici impegni alla manutenzione delle aree esterne (giardini, parchi o aree rurali) per favorire il migliore inserimento nell'Ambito di Paesaggio.

· Ampliamento della struttura ricettiva La Borghetta

Si propone l'ampliamento dell'albergo esistente, consistente nella realizzazione di una nuova costruzione per una Superficie Edificata massima di 2.000 mq., da destinare a nuove camere (per 45 posti letto), centro benessere e altri spazi di servizio, riorganizzando in parte le funzioni negli spazi attuali.

In conformità alle prescrizioni della Conferenza di Copianificazione l'ampliamento sarà posto in continuità con la villa esistente, tutelandone il valore storico-ambientale e l'impianto tipologico/architettonico, così come nelle sistemazioni degli spazi aperti; particolare attenzione dovrà essere dedicata alla percezione dalle strade limitrofe e da valle e prevedendo, anche qui, specifici impegni sulla manutenzione delle aree esterne (giardini, parchi o aree rurali) per favorire il migliore inserimento nell'Ambito di Paesaggio.

· Ampliamento delle strutture del campeggio Norcenni

La proposta è relativa alla realizzazione di strutture integrative per le attività del campeggio, da localizzare nel settore sud-occidentale, per una Superficie Edificata non superiore a 800 mq., compatibilmente con le condizioni geomorfologiche.

L'area è interessata da vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 comma 1 del Codice (boschi e fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e ricade tra le aree di protezione storico ambientale del PTCP. Pur trattandosi di una destinazione del tutto estranea rispetto al territorio rurale, l'intervento potrà costituire occasione di migliore contestualizzazione nel paesaggio, anche nella prospettiva di rendere il complesso turistico più integrato al territorio, anche attraverso itinerari e collegamenti con altre attività e luoghi di interesse.

· Ampliamento della struttura per l'equitazione a Pavelli

L'intervento riguarda la realizzazione di strutture per il potenziamento del centro di equitazione. In particolare si propone la realizzazione di un maneggio coperto, per una Superficie Edificata massima di 1.500 mq., che dovrà comunque avere caratteri tipologici e architettonici coerenti con l'edilizia rurale tradizionale locale. A ciò si aggiunge l'attrezzatura degli spazi per un campeggio a supporto del centro di equitazione costituito da un massimo di 20 piazzole per una capacità ricettiva massima di 80 posti letto.

Le nuove strutture non dovranno interferire con le aree boscate (l'area è infatti interessata da vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'art. 142 comma 1 del Codice) e garantire la massima permeabilità dei suoli.

· Aree verdi ad uso ricreativo e servizi pubblici e di interesse collettivo a Matassino

Come sopra anticipato a proposito delle opere infrastrutturali, il progetto della variante alla S.R. 69 in riva destra porterà all'individuazione di alcuni spazi delimitati dal nuovo tracciato – spesso difficilmente utilizzabili a fini agricoli - ed in particolare di un'area che prospetta su via Amendola e quindi in diretta relazione con i principali luoghi centrali della frazione.

Oltre agli equipaggiamenti vegetazionali di mitigazione della viabilità principale, ciò dà l'occasione di integrare le dotazioni pubbliche e collettive con nuove aree verdi, aree di sosta e spazi da attrezzare ad esempio per la sosta camper, fermo restando il rispetto delle condizioni di pericolosità idraulica.

L'area è interessata da vincolo paesaggistico per decreto ai sensi dell'art. 136 del Codice (D.M. 182/1967) e ex lege ai sensi dell'art. 142 comma 1 del Codice (fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

La Conferenza di Copianificazione si è espressa positivamente indicando, in piena coerenza alla proposta, che "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".

· Ex area mineraria di Santa Barbara

È un ambito molto vasto, una parte del quale ricadente nel territorio comunale di Figline e Incisa, con un progetto di recupero ambientale, predisposto da ENEL – soggetto proprietario dell'area - e approvato dalla Regione Toscana nel 2010, previo parere di compatibilità ambientale da parte del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare. Il progetto, attualmente in fase di attuazione, divide le aree ENEL in 14 lotti, per ciascuno dei quali definisce specifici obiettivi e relative modalità di attuazione; sostanzialmente il progetto riguarda i profili morfologico, idrografico e viario, correlati alle cospicue alterazioni indotte dall'estrazione a cielo aperto della lignite.

La zona denominata Le Borra (lotto 13), di prossima acquisizione da parte del Comune, è stata in parte destinata nel Piano Regionale dei Rifiuti a discarica per il conferimento delle ceneri provenienti dal termovalorizzatore previsto a Selvapiana (Rufina) che però non è più in programma. Il protocollo di intesa sottoscritto tra Regione Toscana, Comuni di Dicomano, Figline e Incisa, Londa, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano, Rufina e San Godenzo, ATO Toscana Centro e società Aer Spa e Aer Impianti impegna a cercare una soluzione che escluda la realizzazione del termovalorizzatore di Selvapiana, svincolando dunque la zona di Le Borra.

Il recupero dell'ex area mineraria – con la riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica - dovrebbe quindi essere finalizzato, oltre che a pratiche agricole, ad usi ricreativi (ad esempio attività sportive o turistico-venatorie) e alla produzione di energia da fonti rinnovabili (solare fotovoltaico). Ciò potrebbe consentire la disponibilità di energia a basso prezzo soprattutto per sostenere la competitività delle attività economiche del territorio e la realizzazione di servizi ed attrezzature di livello sovracomunale, costruendo un nuovo ruolo per l'area.

La strumentazione urbanistica vigente

Il Piano Strutturale

Il percorso di formazione del Piano Strutturale per il nuovo Comune nato dalla fusione dei precedenti due Comuni è iniziato con l'Avvio del procedimento ad aprile 2015; il piano è stato adottato con D.C.C. n. 97 del 11/10/2017 e la proposta di controdeduzione alle osservazioni è stata approvata con D.C.C. 105 del 11/10/2018; si attende ora la convocazione della Conferenza ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT/PPR per la conformazione.

La disciplina del Piano è articolata in statuto del territorio e strategia integrata per lo sviluppo sostenibile; a queste si affianca la disciplina specifica dei beni paesaggistici.

Il patrimonio territoriale viene letto attraverso quattro strutture di lunga durata (idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa, agro-forestale), che fanno riferimento ai sistemi costitutivi del territorio: sistemi prevalentemente fisici e naturali (struttura idrogeomorfologica e struttura ecosistemica) e sistemi prevalentemente antropici e storico-culturali (struttura insediativa e agroforestale). All'interno del patrimonio territoriale costituiscono elementi strutturali di particolare significato identitario e strategico il sistema idrografico, quale elemento generatore e ordinatore degli assetti territoriali nella loro configurazione morfologica, ecosistemica, agraria e insediativa, il sistema dei centri e dei nuclei storici ed il sistema dei beni paesaggistici.

Per ricomporre in modo organico le regole invariabili che sovrintendono l'utilizzo del patrimonio territoriale, il PS definisce gli ambiti locali di paesaggio – fondovalle, bassa e media collina, alta collina – per i quali individua obiettivi di qualità paesaggistica perseguibili attraverso politiche di salvaguardia, gestione o trasformazione che presuppongono specifiche azioni riguardanti le quattro strutture territoriali. Il piano individua paesaggi da conservare o da gestire, secondo criteri di evoluzione coerente, negli ambiti che presentano caratteri storicizzati e paesaggi da trasformare, secondo criteri di sostenibilità ambientale, negli ambiti sottoposti a manomissione degli assetti preesistenti; nell'uno e nell'altro caso, il PS indica azioni per le politiche che fanno riferimento alle strutture patrimoniali e alle relative regole di utilizzo, manutenzione e trasformazione, in modo da garantire la permanenza o la riproduzione della qualità territoriale e paesaggistica.

La parte strategica si compone di due parti:

- gli indirizzi per le politiche territoriali (sistema territoriale di area vasta, sistema ambientale, sistema energetico, sistema sociale, sistema rurale, sistema produttivo, sistema insediativo, sistema infrastrutturale);
- la disciplina delle UTOE, che definisce, in relazione ai rispettivi settori del territorio comunale, le trasformazioni territoriali ammissibili.

Il dimensionamento del Piano Strutturale comprende le quantità edificatorie dei piani attuativi vigenti - in corso di esecuzione o soltanto approvati – che ne rappresentano una parte significativa (circa il 60%) e costituiscono spesso interventi importanti per l'assetto del territorio. Ad esempio nel centro urbano di Figline si stanno attuando i progetti di lottizzazione nella zona della Scampata e di Istieto.

Lo schema territoriale di riferimento del PS è così individuato:

- l'Arno quale principale elemento generatore e ordinatore degli assetti territoriali, lungo il cui corso si sviluppano le principali infrastrutture di collegamento stradale e ferroviario;
- un sistema insediativo bicefalo, che vede nei due centri abitati di Figline e di Incisa, ma soprattutto nei relativi centri storici, i principali punti di riferimento identitario erogatori di servizi e nell'area produttiva di Lagaccioni il baricentro fisico e il luogo simbolo del lavoro manifatturiero;

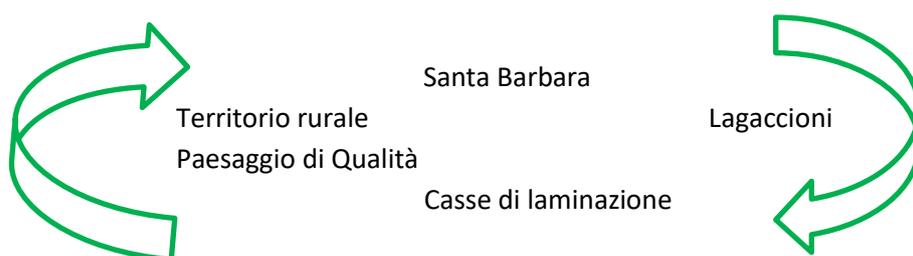
- la struttura ricettiva di Norcenni e quella polifunzionale Loppiano, che ogni anno attraggono migliaia di visitatori, da considerare nell'ottica di una progressiva integrazione paesaggistica con il contesto territoriale di riferimento e di una progressiva integrazione funzionale con i vicini centri abitati di Figline e di Incisa;
- i centri abitati minori del fondovalle e della collina quali capisaldi territoriali e fornitori dei principali servizi di base per i settori territoriali più periferici;
- le aree collinari quali luoghi qualificati della produzione agricola e della ricettività diffusa;
- il territorio rurale, soprattutto della media collina e di lungo fiume, quale espressione qualificata del paesaggio di matrice storica, suscettibile di accrescere la qualità e l'attrattività dell'intero territorio comunale.

La strategia del PS si fonda sulla considerazione del territorio comunale quale:

- parte integrante del sistema ambientale omogeneo del Valdarno Superiore, che vede il principale elemento generatore e direttore nell'Arno, con fasce longitudinali di fondovalle, pedecolle, mezzacosta e alta collina da riconnettere attraverso relazioni ecologiche e funzionali trasversali;
- componente della città reticolare del Valdarno Superiore e avamposto del Valdarno nei confronti dell'area metropolitana fiorentina;
- punto nevralgico del corridoio infrastrutturale del Valdarno Superiore, in virtù della ciclopista dell'Arno, della Stazione lungo la linea Direttissima e del casello ferroviario di Incisa;
- elemento costitutivo della direttrice Firenze-Valdarno Superiore, lungo la quale si sono registrati consistenti flussi migratori con successivo pendolarismo giornaliero di ritorno per motivi di lavoro (direzione Valdarno Superiore-Firenze).

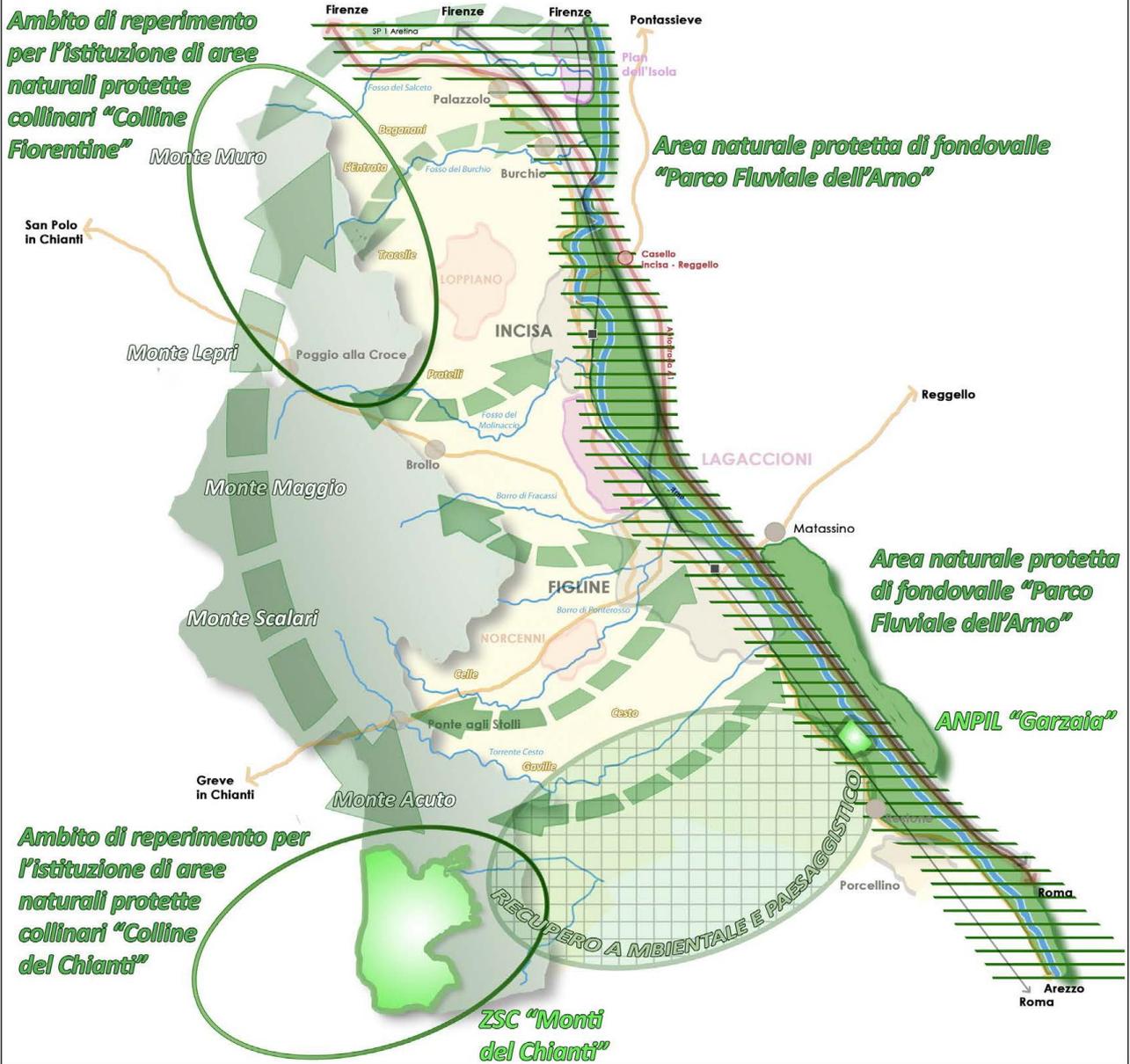
Obiettivo di fondo del piano è quindi sviluppare politiche integrate che promuovano il territorio nella sua interezza, partendo dal riconoscimento delle sue caratterizzazioni ambientali e storico-culturali. In questo senso vanno la tutela e la valorizzazione delle componenti rappresentative dell'identità storica (sistema insediativo e infrastrutturale di impianto storico, aree agricole collinari e di mezza costa), ma anche il recupero e la qualificazione delle componenti rappresentative dell'identità territoriale recente (aree industriali e, soprattutto, Lagaccioni; aree minerarie di Santa Barbara).

Il PS individua un sistema di spazi aperti trasversale e longitudinale rispetto alla direttrice dell'Arno e all'interno del territorio urbanizzato un sistema degli spazi verdi che può migliorare la qualità urbana e le dotazioni anche tramite percorsi ciclopeditoni che, insieme alla ciclopista dell'Arno, consentano spostamenti capillari nei centri abitati e nella conurbazione di fondovalle. La perdita delle connessioni trasversali verso la collina e la montagna a vantaggio del corridoio infrastrutturale che si dipana nel fondovalle viene letta come una delle principali criticità per uno sviluppo equilibrato e per politiche integrate di promozione del territorio "nella sua interezza". Per gli Ambiti di paesaggio collinari il PS mette in risalto il ruolo delle imprese agricole e forestali strategiche per la produzione, il presidio del territorio e la riproduzione del paesaggio. Lo sviluppo imprenditoriale avviene anche tramite la multifunzionalità (attività ricreative, escursionistiche, sociali, produzione energetica e ricettività diffusa).



Sistema ambientale

Ambito di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette collinari "Colline Fiorentine"



Area naturale protetta di fondovalle "Parco Fluviale dell'Arno"

Area naturale protetta di fondovalle "Parco Fluviale dell'Arno"

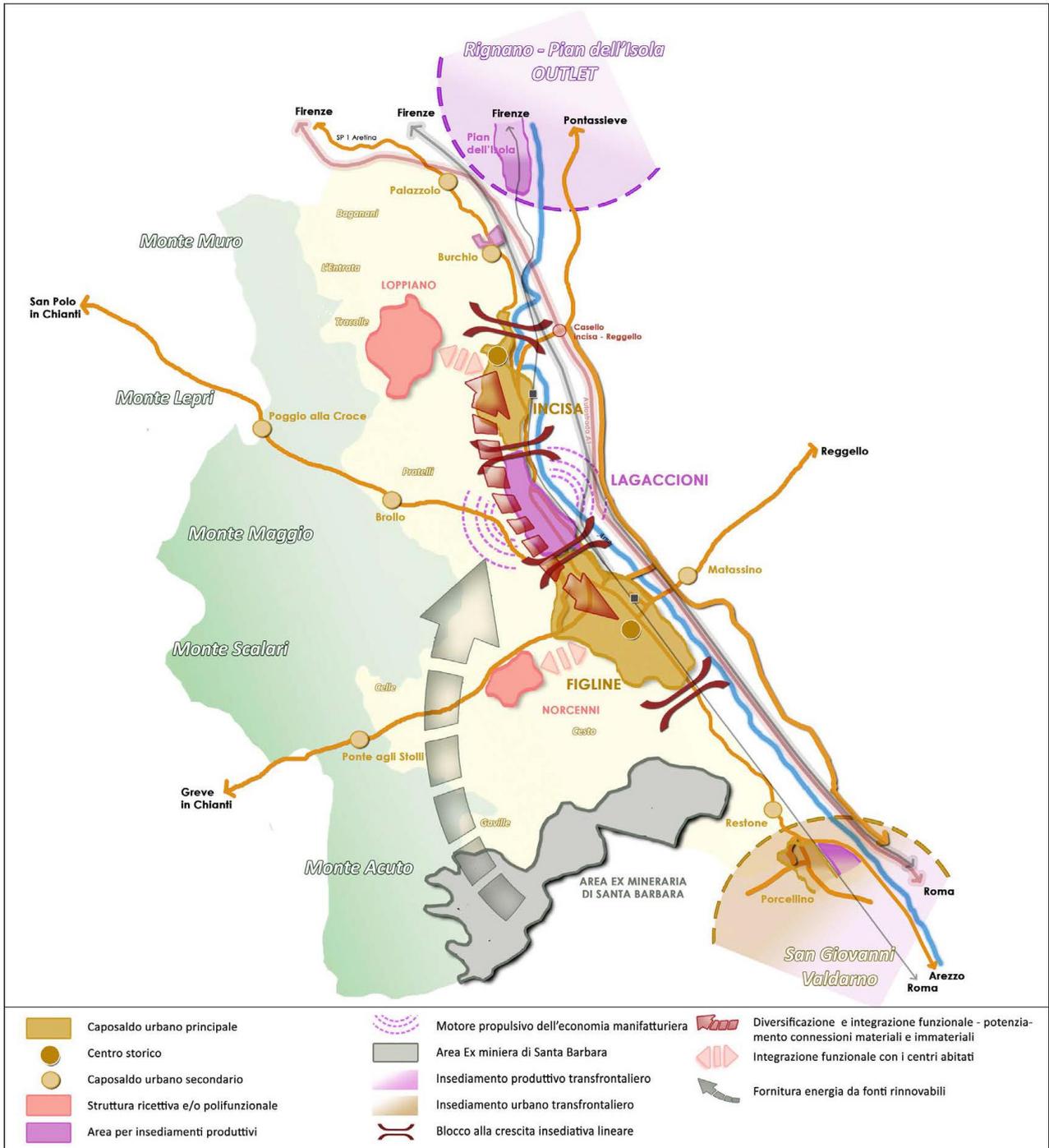
ANPIL "Garzaia"

Ambito di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette collinari "Colline del Chianti"

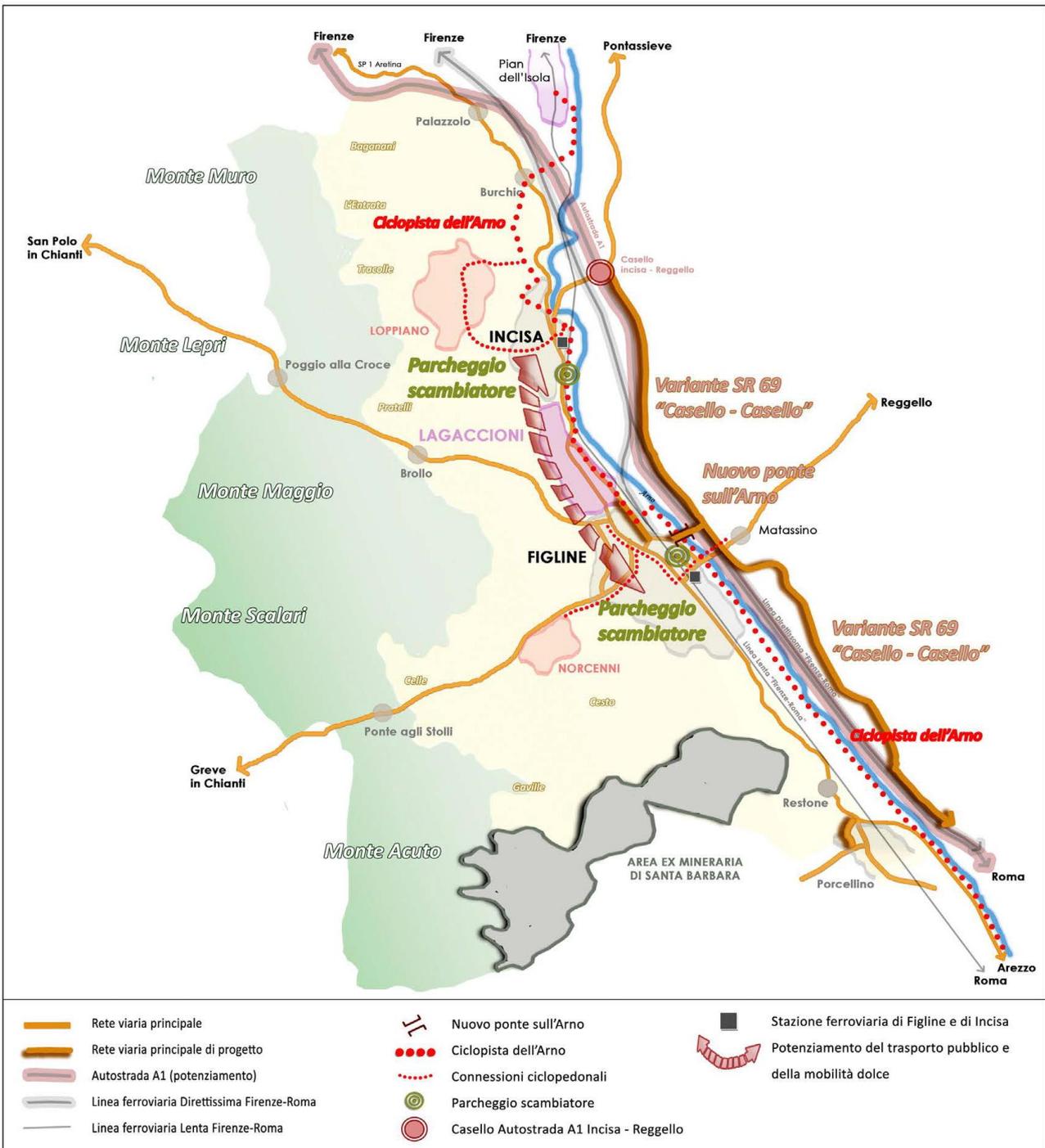
ZSC "Monti del Chianti"

- | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | Dorsale collinare boscata | | Ambito di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette collinari | | Corso d'acqua di connessione trasversale (da riqualificare) |
| | Aree agricole collinari: paesaggio a forte caratterizzazione storico-culturale | | Direttrice di connessione forestale longitudinale (da conservare) | | Recupero ambientale e paesaggistico delle aree Ex miniera di Santa Barbara |
| | Area naturale protetta (ZSC "Monti del Chianti" e ANPIL "Garzaia") | | Direttrice di connessione forestale trasversale (da riqualificare) | | Riqualificazione ambientale del corridoio infrastrutturale di fondovalle |
| | Area naturale protetta di fondovalle "Parco fluviale dell'Arno" | | | | |

Sistema insediativo



Sistema infrastrutturale



Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Figline Valdarno

Il primo Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Figline è stato approvato con D.C.C. n. 1 del 20/01/2000. Nel 2011 è stata approvata la variante generale ancora oggi vigente per la parte non soggetta a scadenza quinquennale.

La disciplina di piano è sostanzialmente organizzata attraverso l'individuazione delle zone territoriali omogenee e della loro articolazione in sottozone specificamente caratterizzate dal punto di vista funzionale e/o riferite a contesti particolari. Gli interventi principali sono identificati attraverso le modalità attuative del Progetto Unitario Convenzionato e del Piano Attuativo.

Per i centri storici il RU definisce in dettaglio la classificazione delle unità edilizie, distinguendo gli edifici di maggiore e minore valore storico-ambientale, e degli spazi ineditati, in base all'uso.

Il progetto propone il completamento di una serie di aree non urbanizzate adiacenti agli abitati con l'obiettivo del riequilibrio funzionale e della definizione di una forma urbana compiuta; la maggior parte è localizzata nel capoluogo ma alcuni interventi interessano anche i centri più piccoli come Ponte agli Stolli e Gaville. Ci sono poi le Aree di trasformazione urbanistica, soggette a ristrutturazione urbanistica, da riqualificare anche con l'inserimento di nuove funzioni, e cioè i comparti dell'ex Oleificio, nel capoluogo, della falegnameria a Stecco e a Brollo Pian delle Macchie, dove però si tratta di una nuova edificazione.

Quali progetti specifici il RU individua infine il Parco Fluviale delle Casse di Espansione dell'Arno e il Progetto Direttore di Santa Barbara.

La disciplina per il territorio rurale nel RU di Figline prevede la possibilità di nuova edilizia a fini agricoli e amatoriali nelle diverse zone del Territorio aperto ("a esclusiva o prevalente funzione agricola", "destinate all'agricoltura amatoriale" e "boscate") secondo un gradiente di vocazione agricola del territorio. Oltre ai nuovi edifici ad uso abitativo e a fini produttivi realizzabili con programma aziendale (PAPMAA) sono previsti manufatti in materiali leggeri; la disciplina edilizia è rivolta anche ad attività non soggette al rispetto delle superfici fondiarie minime.

Piccoli manufatti (12-15 mq.) sono ammessi nelle aree dove si sviluppa l'agricoltura amatoriale e la castanicoltura. Non si esclude inoltre la realizzazione di manufatti, serre e strutture temporanee con durata definita (massimo 5 anni) sia per l'attività agricola che per finalità particolari come la prevenzione degli incendi boschivi.

Il RU consente interventi edilizi anche per attività connesse: ad esempio nelle zone E2 sono previste, tramite programma aziendale, strutture temporanee funzionali all'introduzione di attività di servizio rivolte all'utenza (attività agricole amatoriali e altre per il tempo libero) con un limite massimo di 70 mq. di superficie coperta. Nelle zone montane, svantaggiate e ad economia debole, tramite Piano attuativo con i contenuti del PAPMAA, possono essere chiesti interventi di ampliamento e completamento di nuclei edilizi storicizzati per attività ricettive, di servizio alle imprese agricole, di lavorazione dei prodotti locali, di servizio alla manutenzione del territorio e per attività sportive e di tempo libero fino a 150 mq. di SUL.

Il RU inoltre, per gli interventi che interessano gli assetti agrari, richiede un progetto delle sistemazioni idraulico agrarie mentre per la sistemazione degli spazi aperti derivanti da interventi di mutamento della destinazione d'uso chiede la redazione di analisi storico tipologiche e ambientali nonché di Piani di sistemazione ambientale che prestino particolare attenzione agli elementi vegetali e costruiti che compongono il paesaggio agrario storico.

Il RU affronta anche aspetti selvicolturali introducendo indicazioni cogenti sulle tagliate forestali e le loro dimensioni in zone a pericolosità 3 e 4. La programmazione gestionale delle superfici forestali oltre che agrarie è richiesta anche all'articolo 48 dove si definiscono gli allegati tecnici ai Programmi aziendali (PAPMAA).

Lo stato di attuazione

L'efficacia del Regolamento Urbanistico per la parte riguardante le trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali e edilizi è terminata nel 2016.

Nel centro di Figline la maggior parte delle previsioni significative a carattere residenziale o misto - localizzate in particolare a Gaglianelle, San Biagio, Istieto e Scampata - sono già completamente attuate o in corso di attuazione, per quantità sicuramente rilevanti. Tra le previsioni invece non attuate ci sono il comparto C1.20 Misericordia-via G. da Verrazzano, che comprende nuove quote residenziali e attrezzature sanitarie ad integrazione dell'Ospedale Serristori, e il comparto C1.2, riferito a funzioni residenziali e turistico-ricettive, oltre al comparto C1.9 Massa di Incisa che implicava la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a ridosso della principale area industriale-artigianale del Comune. Per quanto riguarda le zone produttive, l'area di Lagaccioni è praticamente completata, salvo qualche lotto intercluso, ad eccezione dell'espansione corrispondente al comparto C1.16 Poggiolino, nella fascia a monte; nell'area Scampata-Pirelli non è stato attuato il comparto a monte (C1.6.B).

A Matassino le previsioni del RU, sia con destinazione prevalentemente residenziale che produttiva, risultano quasi completamente attuate, ad eccezione del comparto Matassino ovest (C1.7B), mentre per il comparto Matassino est (C1.8B) l'attuazione era comunque subordinata alla realizzazione delle importanti opere di mitigazione del rischio idraulico, ancora non eseguite.

Nell'abitato di Stecco l'intervento di rilievo, consistente nella riconversione dell'ex falegnameria, è stato completato.

A Restone le previsioni di completamento sono state realizzate integralmente.

Per quanto riguarda Porcellino il piano individua consistenti espansioni a carattere produttivo o, in parte minoritaria, terziario, che sono ad oggi rimaste sostanzialmente inattuato, nonostante l'approvazione del piano di lottizzazione C1.11 Porcellino est (previsione di 41.508 mq. a destinazione industriale-artigianale), mentre l'area produttiva PUC11 via S. Aleramo, dopo la variante al RU nel 2017, è ora in corso di realizzazione. Negli altri centri urbani, come Poggiolino o Pian delle Macchie, non erano previsti interventi di rilievo, salvo puntuali possibilità di saturazione del tessuto esistente, non completamente esaurite.

A Brollo il comparto previsto è stato attuato, mentre i comparti individuati a Gaville sono in corso di attuazione. A Ponte agli Stolle invece l'intervento di trasformazione che implicava la saldatura tra l'abitato e l'aggregato di Santa Maria Maddalena è rimasto totalmente inattuato.

Il Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Incisa in Val d'Arno

Il primo Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Incisa è stato approvato con D.C.C. n. 115 del 06/10/2000. A dicembre 2013 è stata approvata la variante di assestamento ancora oggi vigente, per la quale l'Amministrazione Comunale ha predisposto pubblici avvisi per valutare la possibilità di attuare le proprie previsioni programmatiche attraverso il concorso degli operatori, in vista della definizione delle azioni da intraprendere nel successivo quinquennio di validità. Si è così inteso conferire operatività alle previsioni strategiche del PS variato nel 2010, in particolare attraverso lo sviluppo delle strutture ricettive nell'ambito urbano di Burchio e nel territorio rurale (soprattutto con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti nel versante bosco occidentale e nell'UTOE di Tracolle-Entrata-Bifolcheria).

La disciplina del piano è articolata su tre livelli: tutela dell'integrità fisica del territorio, tutela dei caratteri qualitativi (tutela delle risorse territoriali e aree a disciplina speciale) e trasformazioni del territorio.

Tra le risorse territoriali rientrano gli edifici matrice - componenti fondative dell'identità storico culturale e/o capisaldi del sistema insediativo -, gli edifici di valore storico-architettonico, la viabilità storica minore e il verde ornamentale di impianto storico e scenografico. Le Aree a disciplina speciale comprendono in particolare le aree di protezione delle riserve idriche sotterranee, le aree pertinenziali dei corsi d'acqua

minori, le aree di protezione paesistica, le aree di recupero ambientale, le aree di pertinenza degli edifici matrice e gli ambiti di reperimento delle ANPIL. Con la variante 2013 poi è stato recepito il Programma di paesaggio, previsto dal PS nelle aree di mezza costa ed approvato quale parte integrante del Regolamento edilizio. Il Programma di paesaggio definisce uno specifico sistema di regole finalizzate a orientare gli interventi di trasformazione territoriale verso obiettivi di sostenibilità ambientale e di qualità paesaggistica; tali regole riguardano il sistema geomorfologico e idrogeologico, il sistema naturale, il sistema agricolo e il sistema insediativo (comprensivo del sistema infrastrutturale).

Le Aree agricole sono distinte secondo la vocazione produttiva - E1 di interesse primario, E2 a prevalente funzione, E3 a prevalente funzione dei ripiani di mezza costa, E5 di connessione tra centri abitati e territorio rurale con orti sociali - mentre un'area E4 viene dedicata al Centro internazionale di studi e esperienze sociali di Loppiano.

Il RU differenzia quindi il territorio rurale in base alle vocazioni prevalenti e gli interventi sono rivolti a tre principali soggetti: le aziende produttive, le aziende minime e gli agricoltori amatoriali.

Alle aziende produttive è riconosciuto un ampio spettro di possibilità di intervento che vanno dalle strutture più stabili (annessi e residenze rurali) ai manufatti agricoli in materiali leggeri fino a 2 anni e alle serre. Per le aziende minime sono previsti manufatti agricoli in materiali leggeri e così pure per gli agricoltori amatoriali. Per le aziende agricole non soggette alle superfici fondiari minime sono consentiti annessi agricoli stabili con SUL massima di 25 mq. oltre a annessi in materiali leggeri con SUL massima di 50 mq. Il RU disciplina anche i manufatti precari stagionali per attività non agricole e le opere di corredo tra cui le piscine, i campi da tennis e le vasche antincendio.

A livello funzionale vengono definite alcune limitazioni per le attività extragricole e per la ricettività agrituristica negli spazi aperti (ad esempio l'agricampeggio non è consentito nella bassa collina e nei ripiani di mezza costa, collina di Tracolle e fondovalle dell'Arno).

Il RU distingue "prestazioni qualitative e interventi di trasformazione fisica" e "prestazioni funzionali e destinazioni d'uso". Gli elaborati prescrittivi del RU sono così articolati in più cartografie, distinguendo le discipline relative alle funzioni da quelle relative agli interventi, legati alle caratteristiche dei tessuti o delle zone agricole. Il piano individua in particolare materiali/elementi – varchi, barriere verdi, aree verdi per lo sport, parcheggi... spazi inedificati interni all'urbano qualificati come aree di rigenerazione ambientale dei tessuti edificati - e tessuti che compongono lo spazio urbano.

Le previsioni di trasformazione più significative comprendono aree di nuovo impianto, che si aggiungono a previsioni confermate in corso dal precedente strumento urbanistico. I progetti a destinazione prevalentemente residenziale si configurano come addizione ai centri abitati esistenti – Incisa e soprattutto Palazzolo -; quelli a carattere terziario interessano Burchio, l'area delle Scalette del Madonnino e l'area della Fonte a Incisa; una sola area ha destinazione artigianale-commerciale, in prossimità di Burchio.

Sono inoltre allegati al piano i Criteri per la formazione o il completamento dei nuclei rurali nelle aree di protezione paesistica ed i Criteri per la ricostruzione delle volumetrie di edifici recenti sottoposti a ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale.

Lo stato di attuazione

L'efficacia del Regolamento Urbanistico per la parte riguardante le trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali e edilizi terminerà a primavera del 2019.

Nell'area urbana Incisa-La Massa risultano attuate tutte le previsioni di nuova edificazione residenziale confermate dal precedente strumento urbanistico ad eccezione della lottizzazione La Fonte Alta, in corso di realizzazione; non sono invece state attuate la nuova edificazione residenziale in via Castellana (NR.i1) e l'area di nuovo impianto a destinazione commerciale e sportiva a La Fonte (NT.i1). Altro intervento non

realizzato è quello dell'area denominata Scalette del Madonnino, che prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente con un modesto incremento dei posti letto e la sistemazione/attrezzatura degli spazi aperti di pertinenza. Qui il RU prevede anche la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di collegamento tra il parcheggio sopra al Municipio e via Castellana, un'opera molto onerosa e di rilevante impatto, vista la complessa e difficile conformazione orografica dei luoghi.

Non completato è invece l'intervento nell'area ex Italcementi, che per dimensione, localizzazione e caratteristiche del contesto rappresenta uno dei progetti più importanti; il progetto approvato comprende la realizzazione di spazi per più funzioni (residenza, direzionale, commercio) parte delle quali potrebbe essere rilocalizzata al fine di una loro più equilibrata distribuzione.

Soprattutto nell'area urbana di Incisa il mancato completamento di una serie di progetti sta determinando non poche problematiche che riguardano principalmente l'assetto viario ma non solo: progetti interrotti – per vari motivi, non ultimi quelli di natura economica – e/o progetti abortiti – come nel caso dell'area ex Sacci - alcuni dei quali potranno essere riconsiderati ed eventualmente ripensati dal Piano Operativo o rinviati ad una successiva valutazione, in un quadro più definito anche al punto di vista dei potenziali soggetti coinvolti. A Palazzolo è stata completata la lottizzazione residenziale già precedentemente approvata, mentre l'area di nuova edificazione residenziale introdotta dal RU vigente (NR.p5) è in fase di attuazione. Non sono stati attuati un secondo intervento residenziale più esterno all'abitato e altri interventi minori all'interno del tessuto edificato.

A Burchio risultano completamente realizzate le previsioni di nuova edificazione residenziale, mentre non è completata la zona di espansione industriale-artigianale e non ha trovato attuazione l'intervento a destinazione artigianale-commerciale a monte della S.P. 1 (NP.b1).

A Poggio alla Croce è previsto un intervento di nuova destinazione residenziale attualmente in corso di ultimazione.

Gli strumenti sovraordinati

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) attraverso i principali documenti che lo compongono: la disciplina del piano, la scheda dell'ambito di paesaggio n. 11 – Valdarno Superiore, al quale appartiene il territorio comunale di Figline e Incisa Valdarno, e gli elaborati relativi alla disciplina dei beni paesaggistici.

La disciplina del piano

La disciplina del piano è divisa in tre Titoli dei quali il secondo riguardante “Lo statuto del territorio toscano” (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla “Strategia dello sviluppo sostenibile”, in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il Titolo 1 della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt. 1-4) ed elenca all'art. 5 gli elaborati del piano. L'art. 4 specifica il carattere delle disposizioni del piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Il Titolo 2 definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art. 6, comma 3:

Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Gli abachi delle Invarianti rappresentano lo strumento conoscitivo e di riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 nelle disposizioni relative alle invarianti strutturali, ai fini dell'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 in sede di conformazione e adeguamento, viene introdotto il riferimento alle “Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale”, di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

- *gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell’art. 136 del Codice;*
- *le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice;*
- *ai sensi dell’art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.*

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art. 16). Il comma 4 stabilisce alcune specifiche azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni del comma 3 dello stesso art. 16.

Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sulla verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice; tali disposizioni distinguono l'“adeguamento” degli strumenti vigenti dalla “conformazione” dei nuovi strumenti alla disciplina paesaggistica (artt. 20 e 21) e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

Infine il Capo VIII, con l'art. 23, contiene le disposizioni transitorie per i procedimenti in corso e per i piani attuativi non ancora approvati che interessano beni paesaggistici.

Il Titolo 3 della disciplina del piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo è l'unica parte che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura fortemente ridotta e rivista, al Piano approvato con la D.C.R. n. 72 del 24/07/2007. Qui è stata ridefinita, in coerenza con la L.R. 65/2014, la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).

Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce infine i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

La scheda dell'Ambito di paesaggio n. 11 – Val d'Arno superiore



L'Ambito di paesaggio n. 11 include i Comuni del Valdarno fiorentino – oltre a Figline e Incisa, Rignano sull'Arno, Reggello e Pelago – e del Valdarno aretino - San Giovanni Valdarno, Cavriglia, Montevarchi, Bucine, Pergine, Castelfranco Piandiscò, Terranuova Bracciolini, Loro Ciuffenna, Castiglion Fibocchi e Laterina -.

La scheda di ambito è introdotta da una sintetica descrizione che riportiamo integralmente perché contiene alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato che aiutano la comprensione dell'approccio che ha guidato l'elaborazione del piano.

L'ambito Val D'Arno Superiore, strutturato attorno alla media Valle dell'Arno (cui al limite meridionale si aggiunge la Valle dell'Ambra), è delimitato da due catene asimmetriche di rilievi: i Monti del Pratomagno e i Monti del Chianti. Entro la porzione montana (segnata da processi di abbandono e di ricolonizzazione arbustiva degli ambienti agricoli e pascolivi)

emergono, per pregio e unicità, importanti realtà boschive: la Riserva Statale di Vallombrosa, la Foresta di S. Antonio (ANPIL), le lande e brughiere di Montrago e Poggio Sarno. L'impianto insediativo storico è articolato sulla Cassia Vetus (oggi "Strada dei Sette Ponti") - antico percorso etrusco-romano, matrice di insediamenti plebani e di centri abitati pedemontani - e sulla viabilità storica di fondovalle (oggi SR n. 69 di Val d'Arno) sviluppatasi in corrispondenza di antichi mercatali, a partire dal XIII secolo. Le due strade-matrice longitudinali sono collegate fra loro da una serie di percorsi ortogonali che uniscono i centri pedemontani e collinari con gli abitati lungo l'Arno. In sinistra d'Arno, le vie ortogonali alla SR n. 69 raggiungono con percorsi più brevi castelli e complessi monastici medievali affacciati sulla valle. Ancora chiaramente leggibile, seppur modificata (soprattutto nel tratto di fondovalle tra Rignano sull'Arno e Levane e sui terrazzi quaternari del Margine), la struttura insediativa storica attorno ai centri abitati e, parzialmente, nei "rami" di connessione fra gli insediamenti pedemontani e collinari e i centri di pianura. Di elevato pregio i rilievi collinari dominati dall'oliveto tradizionale terrazzato che copre largamente il territorio rurale, definendo uno straordinario paesaggio dagli importanti valori storico-testimoniali, ecologici, nonché di presidio idrogeologico (tra Brollo e Castelnuovo dei Sabbioni, nei pressi di Moncioni, quelli alternati a piccoli vigneti che coprono i pendii di Montaio-Grimoli e di Montegonzi, ecc.). Fenomeni di erosione del suolo e di instabilità dei versanti interessano l'intero ambito, concentrati soprattutto nel sistema della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate. Per la rilevante qualità paesaggistica, da segnalarsi infine il sistema delle "balze", contraddistinto da fenomeni di straordinario valore scenico e geologico.

La scheda di ambito, come indicato all'art. 13, comma 3 della Disciplina di Piano, è articolata in sei sezioni:

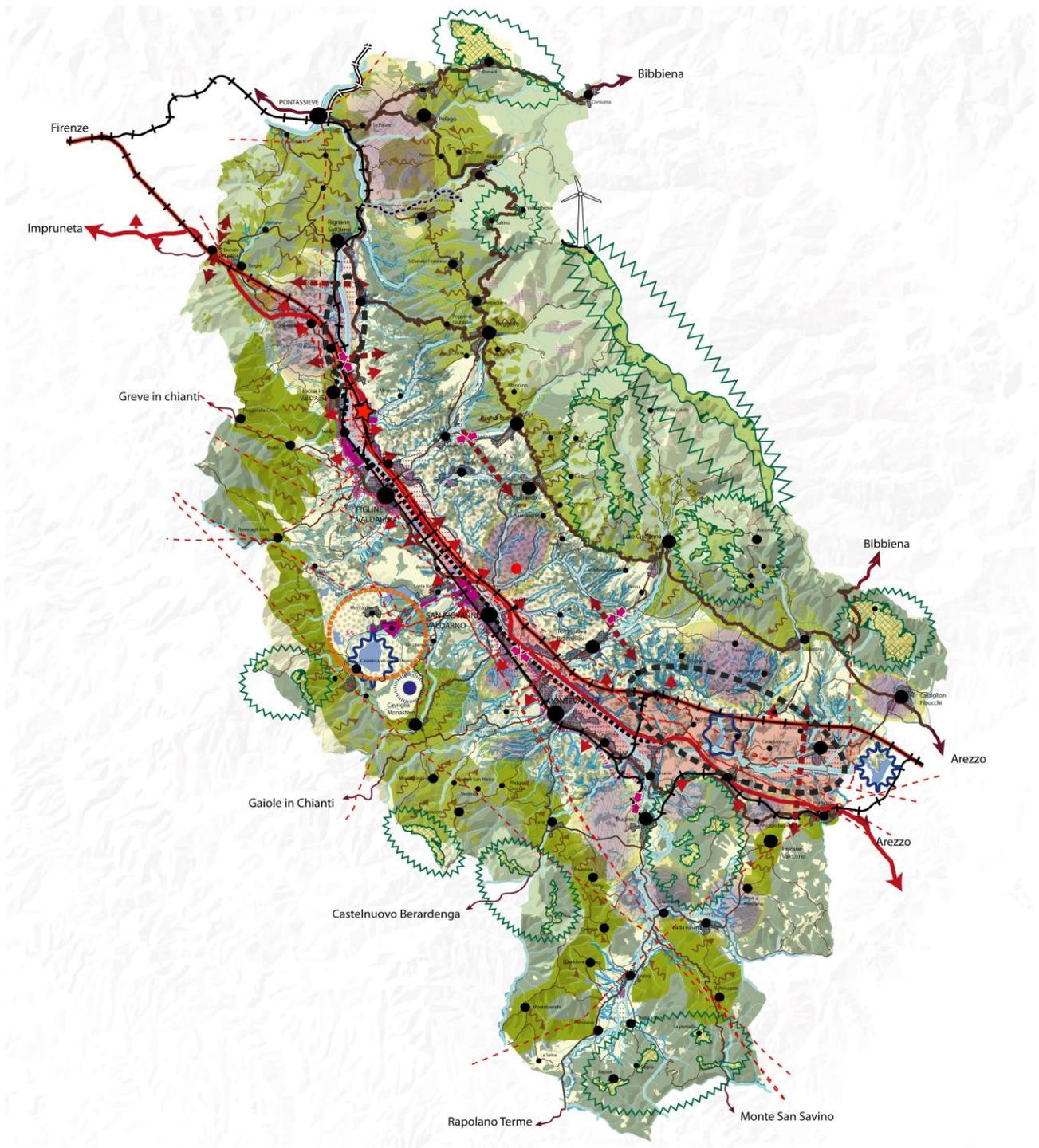
1. Profilo dell'ambito
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
5. Indirizzi per le politiche
6. Disciplina d'uso.

L'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico, nel territorio di Figline e Incisa in particolare, sono rappresentati le strutture e gli elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo policentrico e reticolare, le infrastrutture viarie, il sistema idrografico con la vegetazione ripariale, i nodi della rete ecologica (con la risorsa delle aree forestali e degli ecosistemi agropastorali), il mosaico colturale e boscato, in parte con oliveto e vigneto prevalenti, e gli ambiti di olivicoltura, alcune importanti zone umide (come nel caso della Garzaia), le aree di assorbimento dei deflussi superficiali e le aree di alimentazione degli acquiferi strategici.



Nella carta delle criticità sono evidenziati un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti, già affrontati in sede di redazione del nuovo Piano Strutturale.



La criticità di maggior peso per l'ambito del Val d'Arno superiore è riconducibile ai vasti processi di artificializzazione, urbanizzazione e di consumo di suolo agricolo che hanno interessato il territorio di fondovalle. La crescita (spesso caotica) dei nuclei abitati e dell'edificato residenziale sparso, oltre alla realizzazione di piattaforme industriali/artigianali/commerciali, hanno ridotto considerevolmente le aree agricole di fondovalle, coinvolgendo anche zone di pertinenza fluviale. A tali pressioni si sono aggiunti nel tempo ampliamenti e rafforzamenti delle infrastrutture stradali e ferroviarie, sviluppatasi parallelamente e in adiacenza al corso del fiume Arno. Andando ad interessare, in alcuni casi, gli assi di penetrazione nei versanti del Pratomagno, i processi di urbanizzazione hanno inoltre generato fenomeni di saldatura tra l'urbanizzato di fondovalle e i centri abitati dei bassi versanti del Val d'Arno.

La forte pressione insediativa sul ristretto fondovalle, aggiunta all'attività estrattiva e alle infrastrutture, compromette le pur non rilevanti falde acquifere, ed espone le aree urbanizzate a eventi alluvionali.

Per quel che concerne il paesaggio collinare, si segnala la presenza di colture specializzate, in taluni casi di grande estensione, cui si contrappone la tendenza all'abbandono di coltivi e pascoli, aggravata dalla marginalità e dalla difficile accessibilità dei terreni, dalla limitata possibilità di meccanizzazione dell'agricoltura, oltre che dallo spopolamento dei relativi centri abitati. In particolare, oliveti terrazzati, oliveti alternati a seminativi, mosaici a oliveto e vigneto prevalenti rappresentano le situazioni a maggior rischio.

La presenza, infine, di attività estrattive contribuisce ad accrescere ulteriormente i processi di artificializzazione dell'ambito. (...)

Per gli ecosistemi fluviali le criticità sono legate alla non ottimale qualità delle acque (particolarmente scadente quella del Fiume Arno), oltre alla riduzione delle fasce ripariali arboree per lo sviluppo di attività edificatorie o agricole nelle aree di pertinenza fluviale. (...)

I principali temi di criticità evidenziati per il territorio di Figline e Incisa attengono principalmente allo sviluppo urbano e infrastrutturale nel fondovalle – consistente consumo di suolo, piattaforme produttive, fascia infrastrutturale -, che ha determinato la formazione di una conurbazione lineare con la saldatura dei varchi residui e la creazione di una barriera tra i sistemi territoriali e l'alterazione degli ecosistemi fluviali. Nelle aree collinari si riscontrano soprattutto problematiche conseguenti alla scarsa manutenzione dei tessuti agricoli tradizionali e alla ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali; da segnalare inoltre la presenza dell'ex bacino minerario.

La disciplina d'uso contiene la definizione degli obiettivi di qualità e delle direttive correlate che, come gli indirizzi per le politiche, sono parte integrante della Disciplina del Piano:

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

Direttive correlate

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 Monteverchi. 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;

1.2 - contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale;

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;

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;

1.5 - riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone qualità architettonica e paesaggistica;

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.

Obiettivo 2

Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno

Direttive correlate

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.

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;

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;

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".

2.5 - assicurare una gestione forestale sostenibile dei boschi e nuclei planiziali e ripariali.

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

Direttive correlate

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;

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;

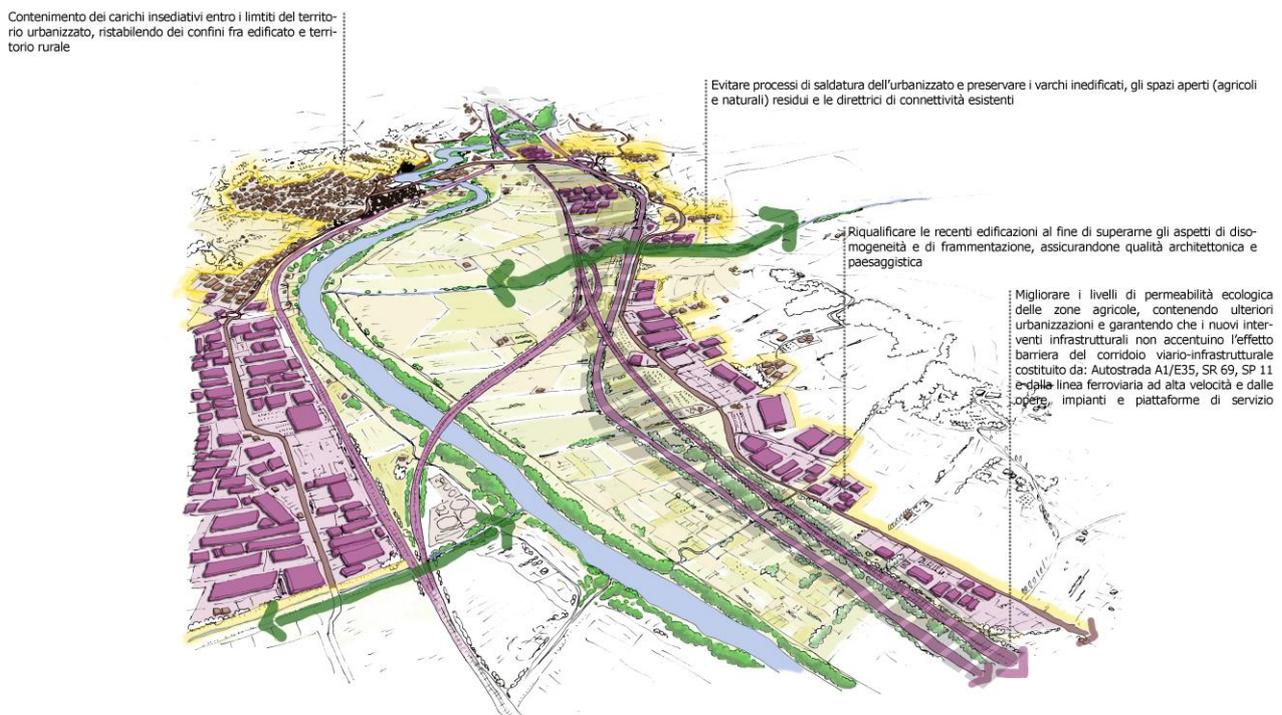
- favorire il riuso del patrimonio abitativo degli insediamenti montani e collinari, il miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.

(...)

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;

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.

La disciplina è infine completata dalle norme figurate (esemplificazioni) che hanno valore indicativo e dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Codice.



Individuazione e disciplina dei beni paesaggistici

Ai sensi del Codice il Piano contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati, ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o di legge (art. 142 del Codice). Come indicato nella relazione generale del piano paesaggistico "la vestizione dei vincoli per decreto" è costituita dai seguenti elaborati:

- *Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;*
- *Elenco degli immobili e delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice risulta avviato, ma non ancora concluso, il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico;*
- *Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, contenenti:*
 - *Sezione 1 - Identificazione del vincolo*
 - *Sezione 2 - Analitico descrittiva del provvedimento di vincolo*
 - *Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000*

- *Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.*

Completano questa parte l'Elenco dei vincoli da sottoporre alla commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della L.R. 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo, l'Elenco dei vincoli ai sensi della legge 778/1922 e relative schede identificative ed infine il Modello di scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art. 143, c. 4, lettera b) del Codice. Per quanto attiene invece ai beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice, le cosiddette "aree tutelate per legge", essi sono stati individuati sulla base dell'articolazione prevista dal D.lgs. 42/2004 ed ereditati dalla L. 431/1985, nota come legge Galasso. Ciascuna categoria di beni è stata oggetto di una specifica ricognizione, delimitazione e rappresentazione, nonché dell'elaborazione di una specifica disciplina, raccolta nell'elaborato 8B: "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice". Per ciascuna tipologia di area la disciplina definisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni da osservare. Per le zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice si deve inoltre fare riferimento alle Schede dell'Allegato H.

Nel territorio di Figline e Incisa sono presenti due aree vincolate con decreto, cioè la *Zona ai lati della provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975) e *La fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967).

Sono poi da segnalare aree tutelate per legge relative a boschi, corsi d'acqua e laghi, nonché la zona di interesse archeologico corrispondente alla tomba a camera di epoca etrusca in località Scampata.

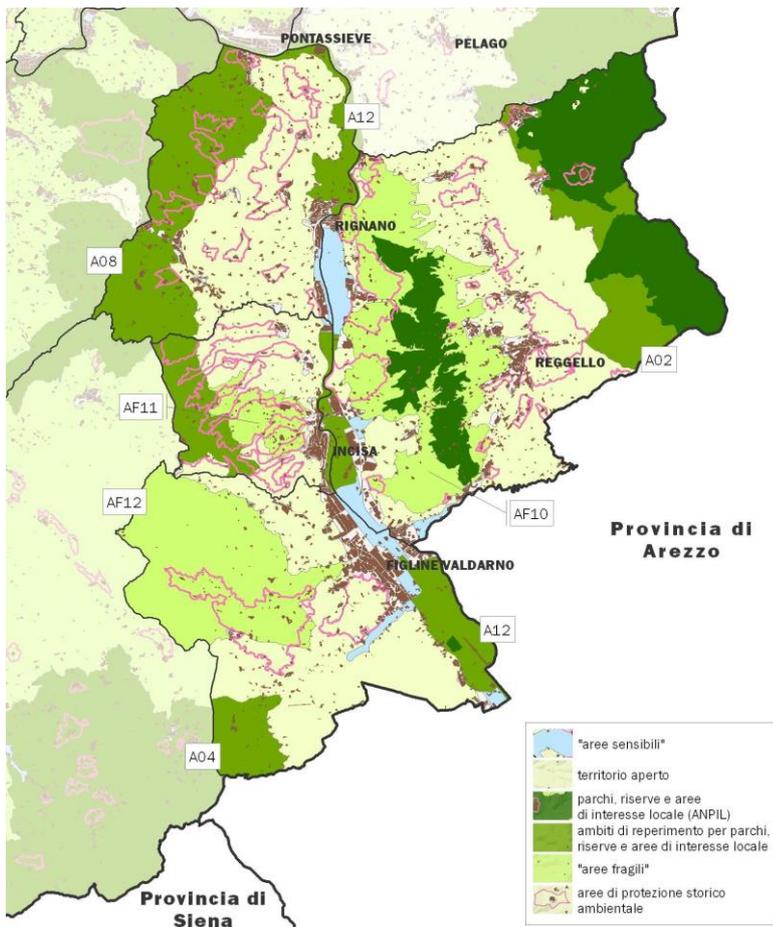
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il territorio comunale di Figline e Incisa, insieme con Rignano sull'Arno e Reggello, rientra nel sistema territoriale del Valdarno superiore aretino del PTC.

La monografia ricostruisce puntualmente l'inquadramento generale dell'area vasta, l'evoluzione e le dinamiche che la caratterizzano e la struttura territoriale profonda, con gli ambiti, gli insediamenti e le infrastrutture; approfondisce inoltre il fenomeno dell'agriturismo, molto significativo nell'area. Gli ambiti territoriali riconosciuti sono la pianura di fondovalle, i ripiani e il paesaggio agrario di medio versante, le zone agricolo-residenziali e le aree montane e forestali.

Le strategie sono riferite a due temi generali: la sostenibilità ambientale e territoriale e il policentrismo insediativo.

Nel tema ambientale rientra in primo luogo la protezione idrogeologica: il Valdarno superiore presenta infatti importanti problematiche con riferimento a idraulica fluviale, qualità idrica e vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento e movimenti di massa. Esso rappresenta in particolare uno dei nodi strutturali più importanti per la mitigazione di pericolosità e rischio idraulico lungo l'asta principale dell'Arno, con una cospicua serie di interventi ad alta priorità che interessano il territorio comunale (casce di espansione di Pizziconi, Restone, Prulli e Leccio).



Per quanto riguarda il territorio aperto si rimarca la strategicità della tutela delle aree inedificate superstiti nel fondovalle, soprattutto le rare aree non deteriorate, anche all'interno delle zone urbanizzate; l'ambito di fondovalle è correlato anche al progetto di Parco fluviale, insieme agli interventi per la riduzione del rischio idraulico sopra ricordati, ed allo sviluppo della mobilità sostenibile (ciclopista). Nella fascia dei ripiani sono individuate aree di protezione storico ambientale e nell'ambito collinare-residenziale - di particolare valore e potenzialità - la protezione e conservazione del paesaggio storico (comprese le sistemazioni tradizionali, quali terrazzamenti, ciglionamenti, sistemi di drenaggio e la viabilità minore) si deve conciliare con la qualificazione e lo sviluppo dei sistemi economici, consentendo i cambiamenti d'uso ed il recupero del patrimonio edilizio; alcune vaste aree fragili (AF11 -

Ripiani di mezza costa di Incisa Valdarno – connotata dalle grandi fattorie di Loppiano, Tracolle e L'Entrata; AF 12 – Valle della Greve, della Pesa e colline di Figline Valdarno -) sono individuate nella zona centrale del Comune.

Gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi ed aree protette interessano sia le aree collinari (A04 - Monti del Chianti – che comprende il SIR/ZSC omonimo e, A08 - Colline fiorentine -) che il fondovalle (A12 – Arno -, con caratteristiche e problemi diversi da quelli dei parchi e delle aree che si estendono su superfici più compatte e in zone di scarso popolamento). Gli ambiti fluviali sono anche qualificati quali aree sensibili. Le numerose aree di protezione storico ambientale includono zone paesistico-panoramiche della viabilità storica di crinale, caratterizzata dalle ampie visuali e dalla presenza di insediamenti di pregio storico-architettonico, zone adiacenti agli aggregati storici, zone di rispetto intorno a monumenti storico-artistici e zone di rispetto intorno ai monumenti storico-agrari, tra i poggi, ecc.

In riferimento al policentrismo insediativo il PTC definisce linee di indirizzo per i sistemi residenziali, produttivi ed infrastrutturali.

Per i sistemi residenziali si deve perseguire un contenimento delle nuove espansioni urbane, orientate nel complesso alla razionalizzazione e quindi al completamento delle aree già parzialmente edificate, nonché al recupero del patrimonio edilizio esistente, la tutela dei centri storici e anche la salvaguardia dei tessuti consolidati limitrofi; gli interventi devono rappresentare l'occasione per riqualificare le situazioni periferiche, già compromesse da un'urbanizzazione casuale e disordinata, favorendo la ridefinizione dei margini dell'edificato urbano, evitandone la saldatura e ricostituendo un rapporto più organico con il territorio extraurbano, tutelando rigorosamente le poche aree ancora non edificate del fondovalle ove costituiscono potenziali connessioni con le aree collinari. Ciò dovrà integrarsi con politiche per le attrezzature che rendano più autonome le strutture residenziali del Valdarno superiore rispetto al capoluogo fiorentino. Una specifica

attenzione deve essere riservata nei confronti di quei territori collinari e montuosi che, proprio per il loro alto grado di qualità ambientale, risultano maggiormente esposti al rischio di degrado fisico e funzionale, derivante da nuove edificazioni a scopo residenziale.

Per quanto riguarda i sistemi produttivi il PTC indirizza gli interventi prioritariamente verso la razionalizzazione degli impianti già presenti nell'area, comprendenti anche il recupero e la riqualificazione delle aree industriali dismesse, e verso un equilibrio funzionale tra il settore secondario e il settore terziario. Si sottolinea la strategicità del riuso dell'ex area mineraria di Santa Barbara e la necessità di un progetto unitario, in modo da evitare situazioni di incompatibilità o di svalutazione delle risorse ambientali, diventando invece opportunità di valorizzazione per l'area vasta del Valdarno superiore.

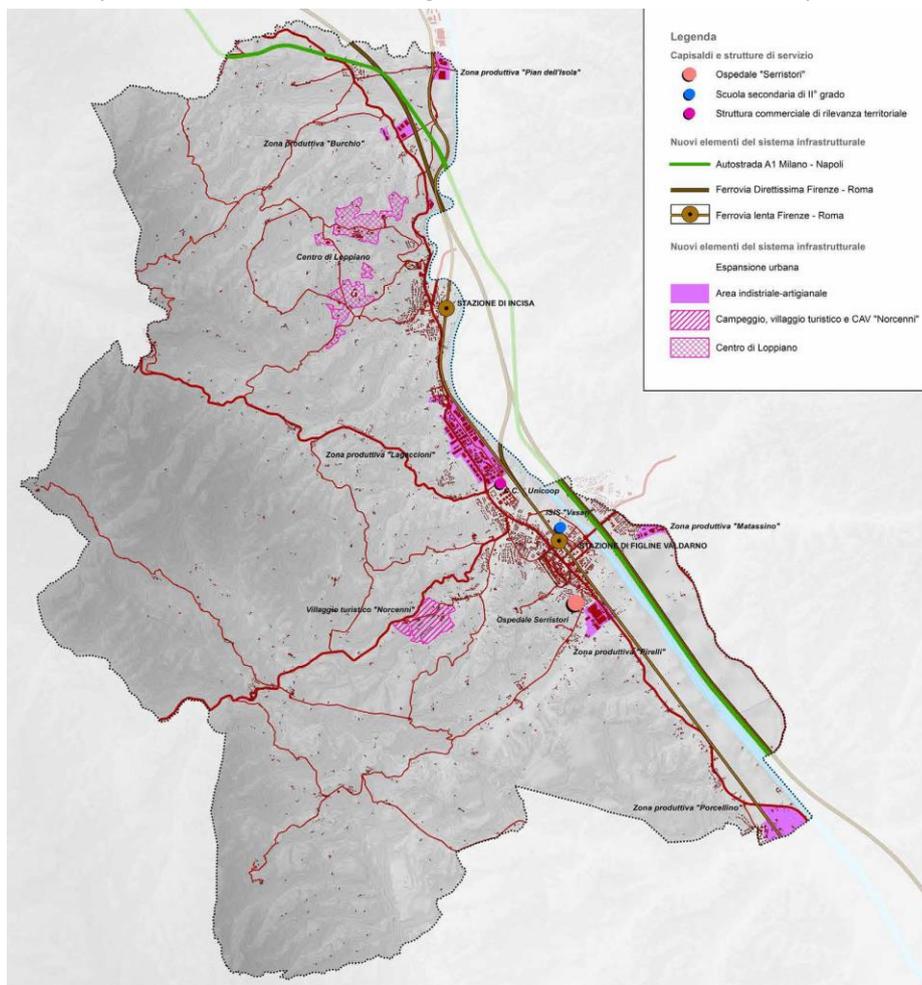
Molto rilevanti sono gli interventi previsti per la mobilità generale (anche di scala nazionale), ai quali si affiancano operazioni sulla rete locale volte a evitare l'attraversamento dei centri urbani e a decongestionare alcune aree caratterizzate da un notevole carico urbanistico. Un elemento fondamentale è la realizzazione della Ciclopista dell'Arno, con molteplici valenze - escursionistica, turistica, per il tempo libero e trasportistica, come alternativa al mezzo privato motorizzato per gli spostamenti quotidiani e l'accessibilità ad aree urbanizzate nelle quali sono localizzate funzioni che rappresentano forti attrattori di traffico – e che coinvolge molteplici settori, non esaurendosi nella semplice infrastruttura fisica.

Si segnalano infine gli interventi finalizzati alla riduzione del *digital divide*.

Il quadro conoscitivo di riferimento

Per la formazione del Piano Operativo si può contare sul quadro conoscitivo implementato in occasione della redazione del Piano Strutturale, oltre che sulla documentazione del PTC e del PIT/PPR della Regione Toscana.

Come ben evidenziato dal Piano Strutturale, i territori di Figline e di Incisa sono stati interessati non solo da vicende politiche, economiche e sociali assai simili nel tempo, ma derivano anche “dalla stessa morfogenesi e, a seguire, dalla stessa conformazione orografica che ha indotto, attraverso i secoli, processi simili di strutturazione e di organizzazione dello spazio fisico da parte delle società insediate: un’alta collina, già sponda occidentale del lago pliocenico e con acclività accentuate, caratterizzata da estese coperture boschive, acclività accentuate e insediamenti rarefatti, con piccoli nuclei accentrati nel margine inferiore, a contatto con i ripiani di mezza costa; i ripiani di mezza costa, già letto dell’antico lago pliocenico, con terreni fertili e semipianeggianti che, per quasi sette secoli, hanno consentito lo sviluppo di una florida agricoltura mezzadrile e l’insediamento di numerose ville fattoria; un fondovalle formato dall’azione erosiva dell’Arno, con la limitrofa fascia pedecollinare, che, fin dall’impero romano, ha costituito un corridoio infrastrutturale di rilevanza sovraregionale, lungo il quale, dopo l’arrivo della ferrovia, si è insediata l’industria e, con essa, sono cresciuti i centri abitati (prima che fosse lo spostamento della popolazione da Firenze a determinare, nei tempi recenti, la crescita demografica e insediativa)”. “Nei tempi recenti sia Figline che Incisa sono state



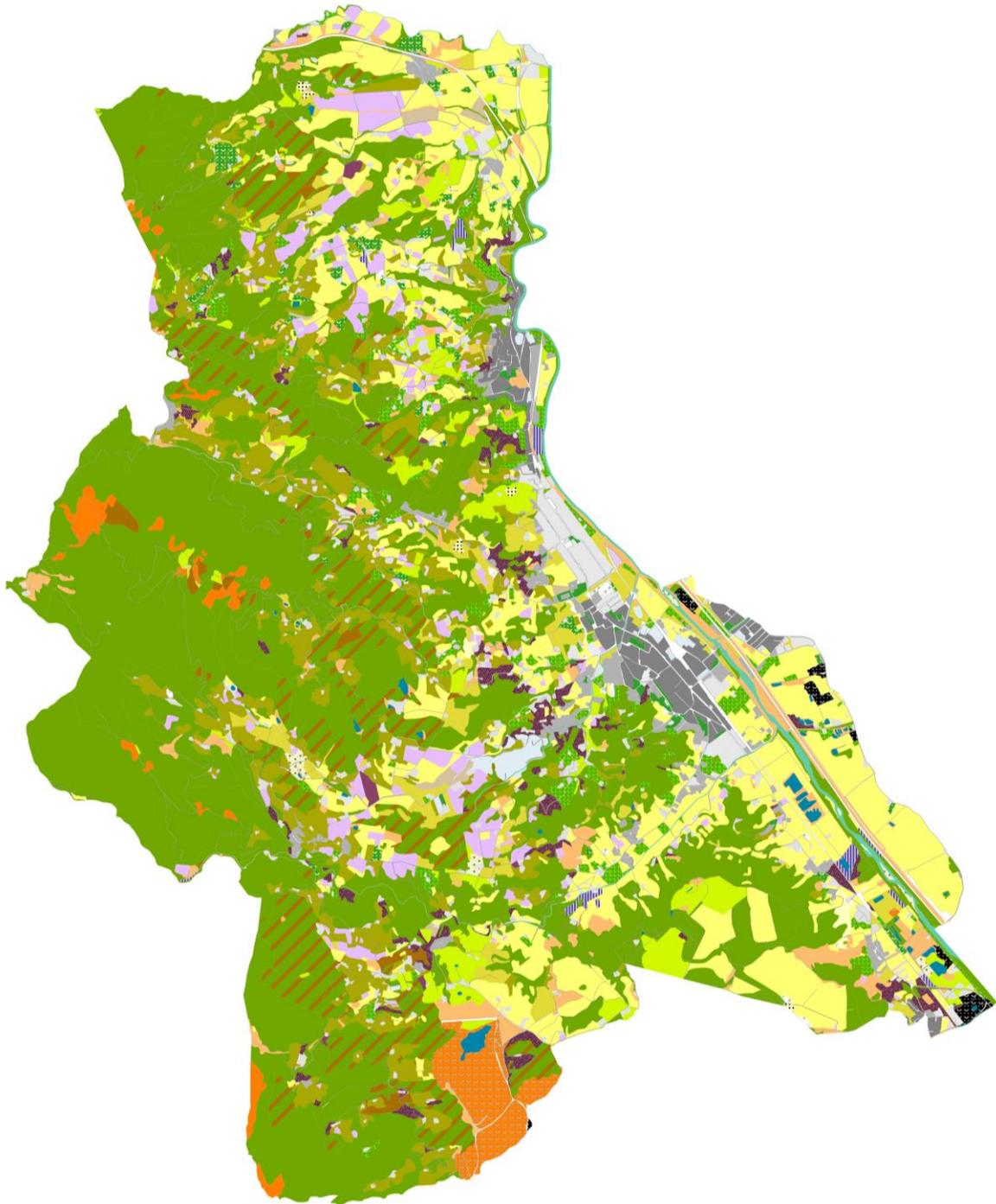
interessate dal massiccio esodo della popolazione fiorentina verso i comuni più periferici. La loro ubicazione, lungo una delle direttrici meglio servite dal sistema dei trasporti (autostrada, ferrovia), rendono infatti i rispettivi territori mete preferite per chi, essendosi spostato da Firenze in cerca di alloggi più accessibili, vi deve tornare ogni giorno per motivi di lavoro. Il pendolarismo quotidiano è, pertanto, uno dei fenomeni più appariscenti della situazione attuale e appare destinato a creare ulteriori richieste di alloggi nel prossimo futuro. La forte crescita edilizia, l’alto costo degli appartamenti e il taglio non sempre adeguato alle

esigenze della domanda, d’altra parte, stanno provocando, anche nel Valdarno, una forte distonia tra domanda e offerta, lasciando la prima senza risposte adeguate e la seconda con quote significative di invenduto. (...) le aree collinari, dopo l’esodo degli anni ’60, hanno visto un ritorno progressivo di interesse da parte di aziende agricole specializzate, di agricoltori amatoriali e di soggetti che scelgono la campagna come luogo di residenza, di turismo o di ricreazione. Se da una parte questo fenomeno ha invertito la

tendenza allo spopolamento e ha prodotto una qualche forma di presidio territoriale (i terreni marginali sono comunque lasciati in abbandono e soggetti al ritorno della copertura boschiva), dall'altra ha generato l'introduzione di nuove forme di utilizzazione del territorio che, pure a fronte della forte capacità di attirare visitatori, solitamente faticano a garantire una rinnovata qualità paesaggistica.”

Sugli aspetti storico-insediativi ed infrastrutturali gli studi hanno riguardato la storia e l'evoluzione del sistema insediativo e il suo assetto attuale, oltre all'individuazione delle emergenze storico-culturali e delle invariati del PTC e alla ricognizione delle aree soggette a vincolo per decreto o ex lege.

Sugli aspetti ecosistemici e agroforestali il Piano Strutturale ha analizzato l'uso del suolo, la vegetazione e la fauna, approfondendo in particolare lo studio dei valori naturalistici e delle reti ecologiche.



La cartografia dell'uso del suolo a scala 1:10.000 per l'intero territorio comunale è stata elaborata, a partire dai dati provinciali e regionali, tramite successivi passaggi di fotointerpretazione e sopralluoghi ed è

aggiornata a novembre 2013, con localizzate modifiche a febbraio 2015; la legenda adottata è basata su quella della cartografia provinciale e del progetto CORINE Land Cover III livello con approfondimenti su alcune tipologie, soprattutto quelle forestali e arbustate. La mappa conferma il carattere rurale che ha il territorio comunale, nonostante l'importanza delle aree urbanizzate e delle infrastrutture di fondovalle, con le aree naturali (boschi, arbusteti, corsi d'acqua) e semi-naturali (colture erbacee ed arboree, prati, incolti, invasi) che occupano l'88,6% della superficie complessiva; i boschi coprono oltre il 46% del territorio, le aree agricole il 30,4% (oliveti e vigneti coprono insieme oltre l'11%); da segnalare la presenza di 79 ettari di brughiere a ginestra dei carbonai e ginestrone (*Ulex europaeus*), principalmente sul Poggio la Beccheria e Poggio Tondo, di importanza ecologica e biogeografica. Di contro si riscontra però anche un'incidenza piuttosto elevata di superficie occupata dall'edificato sparso e dal tessuto urbano discontinuo, pari ad oltre il doppio di quella relativa ai centri urbani propriamente detti (162 ha). Le aree urbanizzate, nel loro complesso (centri urbani, borghi, aree industriali, strade) occupano l'11,7% della superficie comunale.

Nel territorio comunale è evidente la netta corrispondenza tra le aree agricole e le zone caratterizzate da minore acclività, esposizione verso i quadranti meridionali e migliori condizioni edafiche, con suoli derivanti in gran parte da depositi alluvionali, coltri colluviali e argille lacustri. Le aree a maggiore acclività, coincidenti con gli affioramenti di arenarie, sono invece in gran parte coperte da boschi.

L'analisi è stata approfondita in funzione dell'elaborazione della mappa della vegetazione, che fornisce indicazioni fisionomico-strutturali relative alle specie dominanti delle formazioni boschive seminaturali, delle formazioni arboree ed erbacee riparie e delle varie forme di vegetazione arbustiva ed erbacea; sono state inoltre distinte le fondamentali tipologie colturali presenti - colture erbacee (intensive ed estensive), colture arboree, colture erbacee intervallate da fasce di vegetazione spontanea, colture arboree promiscue con colture erbacee, prati permanenti -. La vegetazione naturale è costituita principalmente da boschi a dominanza di querce e da castagneti. Lungo molti tratti del corso dell'Arno sono presenti boschi ripariali a dominanza di pioppi e di salici, in cui spesso è presente con una copertura significativa anche una specie aliena, la robinia o cascia, che in alcuni tratti diventa la specie forestale ripariale prevalente; fasce boscate ripariali a dominanza di ontano nero sono presenti lungo il borro della Doccia (a ovest di Poggio alla Croce) e lungo il borro del Pratolungo (a ovest di Ponte agli Stolli).

L'abbandono colturale ha determinato da un lato la diffusione della vegetazione ruderale, costituita in gran parte da incolti e, con superfici ridotte, da cantieri e da zone con vegetazione rada, dall'altro una presenza diffusa ma assai frammentata di arbusteti a prugnolo e ginestra odorosa; le porzioni di maggiori dimensioni sono presenti all'estremità comunale meridionale, dove agli arbusteti di ricolonizzazione di ex-coltivi si uniscono quelli di colonizzazione delle ex miniere di Santa Barbara.

Sono inoltre state individuate le emergenze vegetazionali e faunistiche.

Per quanto riguarda le indagini idrologiche e idrauliche il Piano Strutturale fornisce i seguenti dati ed elaborati: Planimetria dei Bacini e del Reticolo Idrografico oggetto di studio, Planimetria Modello Idraulico, Libretti Sezioni con Livelli Idrometrici TR 30 - 200 - 500 anni (Stato Attuale e di Progetto), Planimetria delle Aree Allagate TR 30/200/500 anni Battenti Idrometrici Massimi (Stato Attuale e di Progetto), Planimetria delle Aree Allagate TR 30/200/500 anni Livelli Idrometrici Massimi (Stato Attuale e di Progetto), Planimetria della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011 (Stato Attuale e di Progetto), Relazione Idrologico-Idraulica.

Gli elaborati delle indagini geologiche e sismiche comprendono la Carta Geologica, la Carta Geomorfologica, la Carta Idrogeologica, la Carta delle Isofreatiche, la Carta Litotecnica, la Carta delle Indagini, i Dati di Base, la Carta Geologico-Tecnica, le Sezioni geologico-tecniche, la Carta delle Frequenze Fondamentali, la Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica, la Carta delle aree a Pericolosità Geologica, la Carta delle aree a Pericolosità Sismica Locale e le relative Relazioni.

In sintesi il quadro generale restituisce un territorio che presenta rilevanti potenzialità: l'assetto paesaggistico (composto dalla pianura alluvionale, fortemente antropizzata ed urbanizzata ma con la rilevante presenza del Fiume Arno, colline e pianalti, con un caratteristico paesaggio agroforestale e piccoli centri e nuclei storici, e il sistema alto collinare e di crinale, oggi caratterizzato da una continua matrice forestale, anche in sostituzione di uno paesaggio agropastorale storico ormai scomparso), i beni archeologici, storico-culturali e paesaggistici (centri e nuclei storici, permanenze di archeologia industriale, ville-fattoria, pievi, castelli, edifici di impianto storico antecedenti la metà del XX secolo, percorsi e infrastrutture storiche, ecc.), gli ambiti naturalistici legati al fiume Arno e ai suoi affluenti (ecosistemi fluviali e ripariali), alle aree umide di origine artificiale (ex cave di ghiaia), agli agroecosistemi tradizionali, alle matrici forestali e ad alcune tipologie di lande di crinale di particolare interesse conservazionistico, valori testimoniati anche dalla presenza di un Sito della Rete Natura 2000 (ZSC "Monti del Chianti"), dell'ANPIL "Garzaia di Figline" e di numerosi elementi strutturali e funzionali della Rete ecologica regionale.

Alla presenza dei valori sopra richiamati si associano però vulnerabilità intrinseche del territorio comunale e criticità ambientali, particolarmente concentrate nel fondovalle. In particolare si tratta di fenomeni di consumo di suolo, urbanizzazione e artificializzazione che hanno fortemente trasformato il paesaggio del fondovalle dell'intero Valdarno. L'ampliamento dei centri abitati, lo sviluppo delle aree industriali/artigianali e dell'asse infrastrutturale nord-sud (stradale e ferroviario) hanno portato all'ispessimento e alla saldatura delle aree artificiali di fondovalle, con un rafforzamento dell'effetto di barriera ecologica e paesaggistica tra il sistema collinare e l'Arno, all'alterazione degli ecosistemi fluviali e della qualità delle acque del Fiume Arno e ad un aumento del rischio idraulico. Nel sistema collinare e alto collinare situazioni di criticità locale sono legate alla presenza di ex aree minerarie, di strutture turistico/ricettive a bassa coerenza con il paesaggio rurale, ma soprattutto di intense dinamiche di abbandono del paesaggio agro-silvo-pastorale degli alti versanti e dei crinali, con perdita di aree aperte e coltivi a vantaggio degli arbusteti e dei boschi di neoformazione.

Programma di lavoro

Il presente documento rappresenta il primo atto del processo analitico-progettuale e del conseguente procedimento amministrativo di formazione del Piano Operativo.

Scopo prioritario del documento è quindi quello di aprire, sin dalle prime fasi di elaborazione del PO, il confronto aperto e trasparente con tutti i soggetti interessati sui contenuti dello strumento urbanistico ed in particolare sul percorso metodologico, tecnico, scientifico, nonché di partecipazione e comunicazione che si intende adottare, sui tempi e le modalità per la costruzione dei quadri analitici e propositivi e sullo svolgimento dei percorsi di democrazia partecipata. Questa fase costituisce inoltre un primo e importante momento per puntualizzare i riferimenti disciplinari e normativi – definiti dalle disposizioni legislative e regolamentari sovraordinate e dal Piano Strutturale – entro cui saranno elaborate le scelte progettuali per il territorio di Figline e Incisa Valdarno.

Il programma di lavoro delineato dall'Amministrazione Comunale conta di svilupparsi nell'arco dei prossimi mesi per arrivare in tempi brevi all'adozione, alla quale seguirà, dopo il periodo riservato alla presentazione delle osservazioni, l'istruttoria e le controdeduzioni alle osservazioni e, dopo lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, l'approvazione definitiva.

A partire dalla base conoscitiva del nuovo Piano Strutturale si procederà ad approfondimenti ed ulteriori indagini specifiche, soprattutto per i contesti oggetto di trasformazione e per temi di puntuale interesse locale, tenendo conto dei numerosi progetti già in corso o in fase di definizione soprattutto in ambito urbano.

Il rilievo del patrimonio edilizio esistente

Una delle attività principali è costituita dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente, che consiste nella raccolta di documentazione fotografica e di un insieme di informazioni in merito alle caratteristiche fisiche, tipologiche, edilizie ed architettoniche, allo stato di conservazione ed alle destinazioni d'uso in atto, sia per quanto concerne gli edifici che le loro aree di pertinenza. Diversamente dalle precedenti schedature, focalizzate sugli edifici e complessi di interesse storico-documentale, la schedatura effettuata per il PO sarà estesa all'intero patrimonio edilizio esistente, sia in ambito urbano che rurale.

Le modalità di schedatura sono strutturate secondo un modello congruente con quello di INTESA GIS (Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per l'implementazione dei Sistemi Informativi Territoriali) nel quale le informazioni vengono organizzate su tre livelli: quello dell'unità volumetrica, alla quale sono riferite essenzialmente informazioni di tipo geometrico (superficie, altezza, codice CTR), quello dell'edificio (comprendente una o più unità volumetriche), che costituisce riferimento principale per tutti i dati di carattere funzionale, tipologico, edilizio, architettonico, per lo stato di conservazione ecc. (sono previsti due tipi di edifici: quelli principali e quelli minori; questi ultimi – manufatti secondari, baracche, tettoie ecc. – possono essere descritti con un minore numero di informazioni), e quello dell'ambito di pertinenza, che aggrega edifici e spazi aperti, appunto, di pertinenza, con attributi riguardanti l'uso e il trattamento degli spazi, l'accessibilità, le condizioni generali, la tipologia insediativa ecc.

Per la fase di rilievo sul campo viene impiegata una specifica app per dispositivi mobile (tablet), che si integra ad un applicativo web indirizzato proprio alla gestione dei dati riguardanti gli edifici e le loro pertinenze, sia in ambito urbano che rurale. L'applicativo per gli edifici e le loro pertinenze gestisce le informazioni testuali e le immagini della schedatura direttamente ed univocamente collegate ai dati cartografici, in modo tale da evitare dubbi o errori nell'attribuzione. In pratica tutti i dati raccolti nei sopralluoghi, cioè sia le informazioni descrittive che il reportage fotografico, sono inseriti attraverso un'interfaccia web che include la visualizzazione della cartografia, degli attributi di testi e delle immagini collegati agli oggetti territoriali (l'edificato e le sue pertinenze), aggiornati in tempo reale e contemporaneamente consultabili da più utenti,

con produzione di report di stampa, per singole schede o multipli. Il sistema utilizzato permette naturalmente il progressivo aggiornamento dei dati e/o la loro integrazione, anche a prescindere dalle attività di rilievo sul campo, e quindi potrà essere ulteriormente implementato sia nella gestione ordinaria delle pratiche sia in occasione prossimi passaggi di revisione generale della strumentazione urbanistica.

Preliminarmente ai sopralluoghi è stata svolta una fase di implementazione della base dati, a partire dalla Carta Tecnica Regionale (integrando le cartografie alle scale 1:2.000 e 1:10.000), con un primo passaggio di aggiornamento attraverso il confronto con le ortofoto disponibili più recenti e soprattutto tramite il confronto con i dati catastali aggiornati. Nella fase preparatoria a tutte le unità volumetriche presenti nelle mappe catastali sono stati attribuiti il numero del foglio e della particella catastale, in modo da ottenere da subito un utile collegamento agli archivi dell'Agenzia delle Entrate (ad esempio per quanto concerne gli usi) e da impostare ulteriori possibili relazioni con altri database (ad esempio quello delle pratiche edilizie).

Lo studio del territorio rurale e delle infrastrutture verdi

Al cospicuo quadro conoscitivo del Piano Strutturale si affiancherà l'attività ricognitiva integrativa condotta con il supporto dell'esperto agronomo che comprenderà l'analisi delle attività agrosilvopastorali, delle produzioni locali tradizionali e delle esperienze più innovative, indagando anche le attività connesse ed in particolare l'agriturismo (ricettività, ospitalità in spazi aperti, agricoltura sociale e fattorie didattiche) e le eventuali altre attività turistiche extralberghiere già fortemente radicate nel territorio rurale.

La lettura ed interpretazione delle trasformazioni in atto e dei fabbisogni sarà svolta indagando la richiesta di edilizia rurale sulla base dei progetti in corso, dei programmi aziendali, dei permessi e delle richieste di autorizzazione. I dati acquisiti saranno utili ad individuare le esigenze e il profilo dei soggetti richiedenti che a vario titolo svolgono una attività di presidio e manutenzione del territorio anche in funzione delle opportunità fornite dalla L.R. 65/2014 e dal D.P.G.R. n. 63/R/2016.

Il quadro socioeconomico agricolo sarà supportato dall'analisi delle tendenze produttive agricole su base ISTAT (già acquisite) integrata dai dati forniti dalla Agenzia ARTEA, dall'Ufficio attività produttive e ambiente del Comune e dall'Agenzia del territorio, per l'individuazione degli assetti proprietari dei fondi e dei terreni agricoli, e da altre fonti accreditate.

Gli approfondimenti saranno tesi inoltre ad evidenziare le connessioni tra attività agricole (uso del suolo), struttura del paesaggio e altre funzioni e modalità di fruizione nel territorio rurale.

Una prima presa di contatto con il territorio rurale avverrà tramite l'analisi degli assetti agrari e paesaggistici relativi agli interventi oggetto della Conferenza di copianificazione e ai rilievi integrativi nel territorio rurale. Questi forniranno gli elementi utili a suggerire gli interventi di miglioramento ambientale, agrario e paesaggistico prioritari nei diversi contesti ed Ambiti di paesaggio.

Il territorio sarà tragguardato al fine di individuare le reali possibilità di "riconessione" e ricucitura, individuando dove possibile buone pratiche e esempi positivi.

Le analisi incroceranno anche il territorio urbanizzato individuando la qualità e la funzione delle aree verdi urbane e periurbane al fine di orientare anche l'esecuzione degli interventi ambientali di compensazione o mitigazione secondo gli obiettivi e le finalità espressi dal PS, oltre a sviluppare progettualmente il tema del sistema reticolare delle aree verdi.

In parallelo con le integrazioni del quadro conoscitivo e in coerenza con la disciplina statutaria e strategica di PS si individueranno criteri e condizioni per la nuova edilizia rurale a fini agricoli produttivi ed amatoriali, definendone dove necessario le dimensioni. Per i manufatti amatoriali e per le esigenze ricreative si terrà conto anche delle eventuali esigenze manifestate dalle associazioni del territorio.

Il quadro conoscitivo delle attività agrituristiche darà il supporto alla disciplina di dettaglio.

Saranno fornite indicazioni anche sulle opere funzionali all'esercizio delle attività agrosilvopastorali quali viabilità, miglioramenti fondiari e nuove sistemazioni idraulico agrarie e recinzioni e individuate le tipologie di impegno ai miglioramenti agrari, paesaggistici ed ambientali da chiedere a fronte di interventi edilizi che interessano e impattano sul territorio rurale.

Le indagini geologico-tecniche

Contestualmente verranno svolte le indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Operativo, ai sensi Regolamento n. 53/R (D.P.G.R. del 25 ottobre 2011) e della nuova L.R. 41/2018, per la definizione delle fattibilità geologiche, idrauliche e sismiche.

Il rischio idraulico rappresenta indubbiamente, per le caratteristiche del reticolo idrografico del territorio comunale, un problema di primaria importanza. Gli eventi registrati negli ultimi anni suggeriscono una pericolosità idraulica diffusa, che diventa particolarmente insidiosa in caso di precipitazioni abbondanti ed estese, capaci di determinare una repentina risposta nell'aumento dei livelli idrometrici e che interessa soprattutto il reticolo idrografico minore: per la sua natura è infatti il reticolo minore che presenta, generalmente, tempi di risposta agli eventi atmosferici particolarmente rapidi, tali da ridurre drasticamente anche i tempi necessari per l'allarme e le necessarie attivazioni. La situazione delle criticità è in parte descritta dalle Carte della pericolosità Idraulica e dalle Carte del Rischio Idraulico elaborate e redatte dalle Autorità di Bacino competenti le quali evidenziano la presenza di aree estremamente vulnerabili in zone di pertinenza fluviale o esondabili con rilevate ricorrenze.

La sovrapposizione del tessuto antropico sul paesaggio naturale determina prevedibili problematiche di coesistenza tra le esigenze di urbanizzazione del territorio e le dinamiche geomorfologiche degli elementi naturali. Essere in grado di realizzare un modello capace di ricostruire, con un accettabile grado di approssimazione, la dinamica fluviale, la risposta di un corso d'acqua agli interventi in alveo, di studiarne il comportamento nel tempo in funzione di una portata che cambia o di pianificare l'urbanizzazione in base alla distribuzione delle aree soggette ad inondazione risulta dunque di grande importanza non solo per il progettista di opere idrauliche o per chi si occupa a qualunque titolo di protezione civile ma in generale per il governo del territorio. Il modello elaborato consentirà il calcolo del profilo idraulico sia monodimensionale che bidimensionale (sia una loro combinazione) per corsi d'acqua naturali o artificiali, in condizioni di moto permanente e non permanente. A ciò si accompagna l'elaborazione di tematismi e di database a partire in particolare dalla gestione del LiDAR.

Dal punto di vista geologico e geomorfologico il territorio comunale può essere suddiviso in tre zone principali: zona montana e pedemontana, caratterizzata da versanti impostati sulle arenarie oligoceniche della formazione del Macigno (Falda Toscana), zona collinare e di pianalto in cui si rilevano le "balze", caratteristiche formazioni derivate da fenomeni erosivi impostate su terreni plio-pleistocenici, e zona di fondovalle, comprendente la pianura alluvionale dell'Arno bordata da terrazzi incisi da fenomeni di erosione incanalata in corrispondenza dei corsi d'acqua montani.

Per gli aspetti sismici, le indagini geologiche condotte fino ad oggi hanno visto la realizzazione di uno studio di Microzonazione Sismica (MS) di Livello 1 secondo quanto previsto dal Regolamento 53/R che ha prodotto la Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS), dalla quale emerge che non sono state individuate zone particolarmente critiche dal punto di vista sismico né zone caratterizzate da depositi soggetti a liquefazione in caso di sisma.

Le attività di informazione e di partecipazione

Come previsto dalla normativa e nell'ottica perseguita dall'Amministrazione della redazione di un piano partecipato e fondato su strategie condivise con la comunità locale, saranno svolte una serie di attività di informazione e partecipazione lungo tutto il percorso di formazione del piano e in parallelo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; tutte le attività saranno organizzate in accordo con il Garante per l'informazione e la partecipazione, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015, con l'incarico di assicurare la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

Una prima occasione per un incontro pubblico plenario potrà essere costituita dalla presentazione del documento di Avvio del Procedimento e del Documento preliminare di VAS.

Le attività di ascolto e di comunicazione si potranno avvalere, oltre che dei tradizionali strumenti di informazione (locandine, articoli su quotidiani...) del sito web istituzionale, anche attraverso il portale del SIT comunale, che conterrà i vari materiali in modo che ciascuno possa ottenere costantemente informazioni sul Piano Operativo e sullo stato di avanzamento del lavoro, scaricando i documenti via via prodotti, ed anche dare il proprio contributo segnalando temi e problemi.

In una seconda fase, per approfondire tematiche specifiche emerse dall'esame dei contributi e a seguito degli approfondimenti conoscitivi, potranno essere organizzati specifici *focus group*, cioè tavoli ad invito, con un numero limitato di partecipanti, in particolare per i temi che coinvolgono operatori economici e sociali, oltre agli ordini professionali ed i tecnici operanti sul territorio per gli aspetti più strettamente tecnici, ed incontri orientati a mettere a confronto le linee guida del progetto urbanistico con i temi e i problemi proposti dal basso. Infine si procederà ad un incontro plenario di presentazione del progetto e del report di sintesi degli incontri partecipativi.

Una finale ma non per questo meno importante fase di comunicazione poi sarà svolta dopo l'adozione, durante la fase delle osservazioni, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

Avviso pubblico per la manifestazione di interesse

Nell'ambito di tali attività ed ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano l'Amministrazione tramite avviso pubblico a inizio novembre ha invitato i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti, contributi e suggerimenti per la formazione del Piano Operativo.

A metà dicembre sono pervenute 40 manifestazioni di interesse, 15 delle quali entro il termine stabilito al 30 novembre 2018. Si tratta di proposte di varia natura e che attengono a temi diversi, non necessariamente correlati al quadro previsionale strategico quinquennale. Spesso l'istanza riferita ad un caso/luogo specifico rimanda a questioni di portata generale, come ad esempio quando si sottolinea l'esigenza di modalità attuative che non implicino il coinvolgimento di un numero elevato di proprietà.

Tre istanze, promosse dalla Società di Mutuo soccorso Croce Azzurra Pubblica Assistenza di Figline e dalla Croce Rossa Italiana Comitato di Incisa, sono finalizzate alla realizzazione della nuova sede operativa dell'associazione.

Un contributo propone la destinazione di parte dell'area di prossima acquisizione comunale in località Le Borra, nell'ex ambito minerario, per attività ricreative/ludiche (Paintball-Soft Air), quindi con la possibilità di un riutilizzo che permetta anche la riqualificazione di spazi dismessi. La possibilità di recupero e uso di un'area inutilizzata in parte di proprietà comunale è anche oggetto di un'altra istanza, riferita ad un contesto invece totalmente urbano, a Figline.

Tre proposte, due delle quali presentate dallo stesso soggetto, ipotizzano l'utilizzo di aree destinate a verde privato per interventi di nuova edificazione residenziale; in un caso si tratta di un'area in passato occupata

da un vivaio e da attività di orticoltura. Viceversa più proprietari hanno manifestato interesse all'eliminazione della potenzialità edificatoria finora attribuita a lotti di saturazione di modesta estensione.

Più contributi sono riferiti ad attività produttive o commerciali oppure ad aziende agricole esistenti ed alle loro esigenze di sviluppo a breve o medio termine oppure alla possibilità di avviare nuove attività, come nel caso del rimessaggio camper e funzioni connesse proposto per un'area lungo il futuro tracciato della viabilità principale a Matassino, o del comparto C1.11 Porcellino est. In quest'ultimo caso la richiesta avanzata è di mantenere quanto proposto dal RU, opportunamente modificato nelle modalità attuative, in analogia ad altre istanze di conferma delle previsioni non ancora attuate degli strumenti urbanistici vigenti (comparti PdR 21, PdR 2B, PdR 39). In un caso la richiesta di conferma della previsione di nuovo insediamento è però accompagnata dalla proposta di una diversa funzione, essendo venuti meno i presupposti di sviluppo aziendale che avevano motivato l'originario acquisto di terreni con destinazione produttiva. La conferma della disciplina del RU vigente, definita attraverso la zonizzazione, nella gestione del patrimonio edilizio urbano esistente è richiesta per un'area puntualmente localizzata, mentre un tecnico professionista ha inviato un contributo per una migliore formulazione della disciplina degli usi contenuta nel RU vigente e sulle modalità di attribuzione della fattibilità idraulica.

Un'ulteriore questione posta è quella del completamento degli interventi rimasti incompiuti a causa di problemi economici e/o fallimento dei soggetti attuatori.

Invece la scarsa appetibilità dei fondi al piano terra nel centro antico per destinazioni commerciali o direzionali è la motivazione a supporto delle richieste di consentire anche il cambio d'uso a residenza, auspicando in un caso la possibilità di recuperare integralmente le quantità derivanti dalla demolizione di superfici incongrue. Per quest'ambito si chiede anche la possibilità di frazionamento senza il limite di 65 mq. attualmente definito come superficie minima da rispettare.

Per il territorio rurale istanze ricorrenti riguardano la revisione della classificazione degli edifici, finalizzata spesso ad eventuali interventi di ampliamento, che sembrano rappresentare un'esigenza diffusa, in primo luogo per la residenza ma in un caso anche per attività ricettive esistenti; parallelamente viene richiesto di estendere le possibilità di riconversione a destinazione residenziale di fabbricati non più utilizzati (laboratori, magazzini...), privi di valore storico-documentale (in un caso ciò viene proposto anche in area urbana). La risoluzione invece di un'esigenza locale concernente gli spazi di sosta delle auto in un complesso rurale è alla base di un singolo contributo.

Tra le istanze specifiche in ambito rurale una, riferita a più contesti, è indirizzata a confermare l'interesse all'attuazione in tempi brevi dei progetti già proposti alla Conferenza di Copianificazione per il potenziamento di alcune strutture ricettive e sportive/ricreative ed un'altra all'attivazione delle procedure per l'accordo di pianificazione con la Città Metropolitana per la previsione del centro di riabilitazione e benessere, anch'esso già esaminato dalla Conferenza di Copianificazione. Un ulteriore contributo attiene alla previsione di una nuova zona per attrezzature sportive all'aperto – golf, tennis, calcetto... -, non lontano dal centro di Figline, ad integrazione di un complesso sportivo esistente.

Infine un tema di carattere generale, esteso all'intero territorio comunale ma particolarmente cruciale nel fondovalle, è quello del rischio idraulico ed idrogeologico: uno dei contributi evidenzia l'opportunità di coordinare gli interventi con opere per la messa in sicurezza e la riduzione dell'impermeabilizzazione.

Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici

Al fine di acquisire gli apporti tecnici e i contributi di cui al comma 1 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, si individuano gli enti e gli organismi pubblici seguenti:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve
- Comuni confinanti:
Castelfranco Piandiscò
Cavriglia
Greve in Chianti
Reggello
Rignano sull'Arno
San Giovanni Valdarno;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- ARPAT – Dipartimento provinciale;
- Azienda USL 10 Firenze;
- Comando unità per la tutela forestale, ambientale e agroalimentare;
- Consorzio di Bonifica 23 Valdarno;
- Autorità Idrica Toscana;
- Publiacqua s.p.a.;
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO Toscana Centro;
- Ambiente Energia Risorse s.p.a.;
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia (ENEL distribuzione, Toscana Energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa;
- RFI s.p.a.;
- Autostrade per l'Italia.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 90 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.