

APRILE 2024

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL PIANO OPERATIVO  
PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO INSEDIAMENTO A FUNZIONE DIREZIONALE E DI SERVIZIO  
LUNGO LA SP 56 A FIGLINE – INTERVENTO IC3.17

RELAZIONE URBANISTICA

proponente: PQE GROUP srl

progettista: studio delboca+Partners

# INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>1</b>
<b>1. QUADRO CONOSCITIVO</b>	<b>2</b>
1.1 Descrizione dello stato dei luoghi e degli interventi previsti	3
1.2 Inquadramento territoriale	4
1.3 Piano Strutturale	6
1.4 Piano Operativo	15
1.5 Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)	17
1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati	18
<b>2. OBIETTIVI, AZIONI E EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI ATTESI</b>	<b>27</b>
<b>3. CONSISTENZA DELLA VARIANTE</b>	<b>29</b>
3.1 Variante al Piano Strutturale	30
3.2.1 Variante al Piano Operativo. Tavola PO.5	31
3.2.2 Variante al Piano Operativo. Art.143 quater Intervento Convenzionato IC 3.17	32
3.2.3 Variante al Piano Operativo. Art. 119 Previsioni quinquennali al Piano Operativo	34
3.2.4 Schema Diagrammatico del progetto	35
<b>4. COERENZE URBANISTICHE</b>	<b>37</b>
4.1 Coerenza con il PIT/PPR	38
4.2 Coerenza con il Piano Strutturale	38
<b>5. PARERI / CONTRIBUTI PERVENUTI NELLA FASE DI AVVIO AL PROCEDIMENTO</b>	<b>39</b>
<b>6. CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)</b>	<b>41</b>

# PREMESSA

Con delibera della Giunta Comunale Numero 306 del 28/12/2023 è stato avviato, ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale 65/2014, il procedimento di formazione di una variante al Piano Strutturale ed al Piano Operativo del Comune di Figline e Incisa Valdarno.

La variante al Piano Strutturale si rende necessaria al fine di accogliere nell'area ex-vivaio, a sud del quartiere Lagaccioni e lungo la SR69 Fiorentina, **un nuovo insediamento di 12.000 mq a funzione direzionale per le attività della PQE Group (Pharma Quality Europe srl)** azienda italiana in forte crescita che opera a livello globale nel settore Life Science.

PQE Group è un Complete Quality Solutions Provider, Global Partner per il settore Life Science dal 1998. Certificata ISO9001, conta ad oggi più di 700 consulenti e 22 sedi operative in tutto il mondo. Alla luce dei trend di crescita degli ultimi anni, viene prevista la possibilità di occupare, nel nuovo insediamento, fino a 750/1000 addetti, distribuiti in tre edifici che corrispondono ai tre stralci in cui è ipotizzato lo sviluppo dell'insediamento.



fig. 1 Premi internazionali ottenuti da PQE Group srl negli ultimi anni



# 1. QUADRO CONOSCITIVO



# 1. QUADRO CONOSCITIVO

## 1.1 Descrizione dello stato dei luoghi

La variante interessa un comparto discontinuo – di superficie complessiva pari a circa 40.000 mq - composto da due aree di intervento. La prima situata nel margine sud dell'area di Lagaccioni appena a Nord dell'insediamento urbano di Figline Valdarno, la seconda attorno al campo di rugby tra via Tina Anselmi e Nilde Iotti e la ferrovia.

L'area di intervento 01 è delimitata a Nord da una strada vicinale privata di recente acquisizione da parte di PQE Group srl, a Est dalla strada Regionale 69 Fiorentina, a Sud dal borro

di Gagliana che lambisce la Strada Provinciale 56 del Brollo Poggio alla Croce e a Ovest da una strada vicinale che divide l'area dalla Centrale Elettrica.

Il terreno, che era precedentemente utilizzato come vivaio, è stato oggetto di una "relazione sulla copertura vegetale" che ha dimostrato che le pratiche agronomiche sono cessate da meno di 15 anni e che, pertanto, non può essere considerata boscata come infine evidenziato nella determinazione dirigenziale n.37 del 05/10/2022 del Servizio Pianificazione Urbanistica e Ambiente del Comune di Figline Valdarno.

L'area, attualmente inaccessibile a causa della fitta vegetazione,

conserva un unico accesso lungo la SR 69.

Non sono presenti dotazioni territoriali né all'interno né nelle immediate vicinanze.

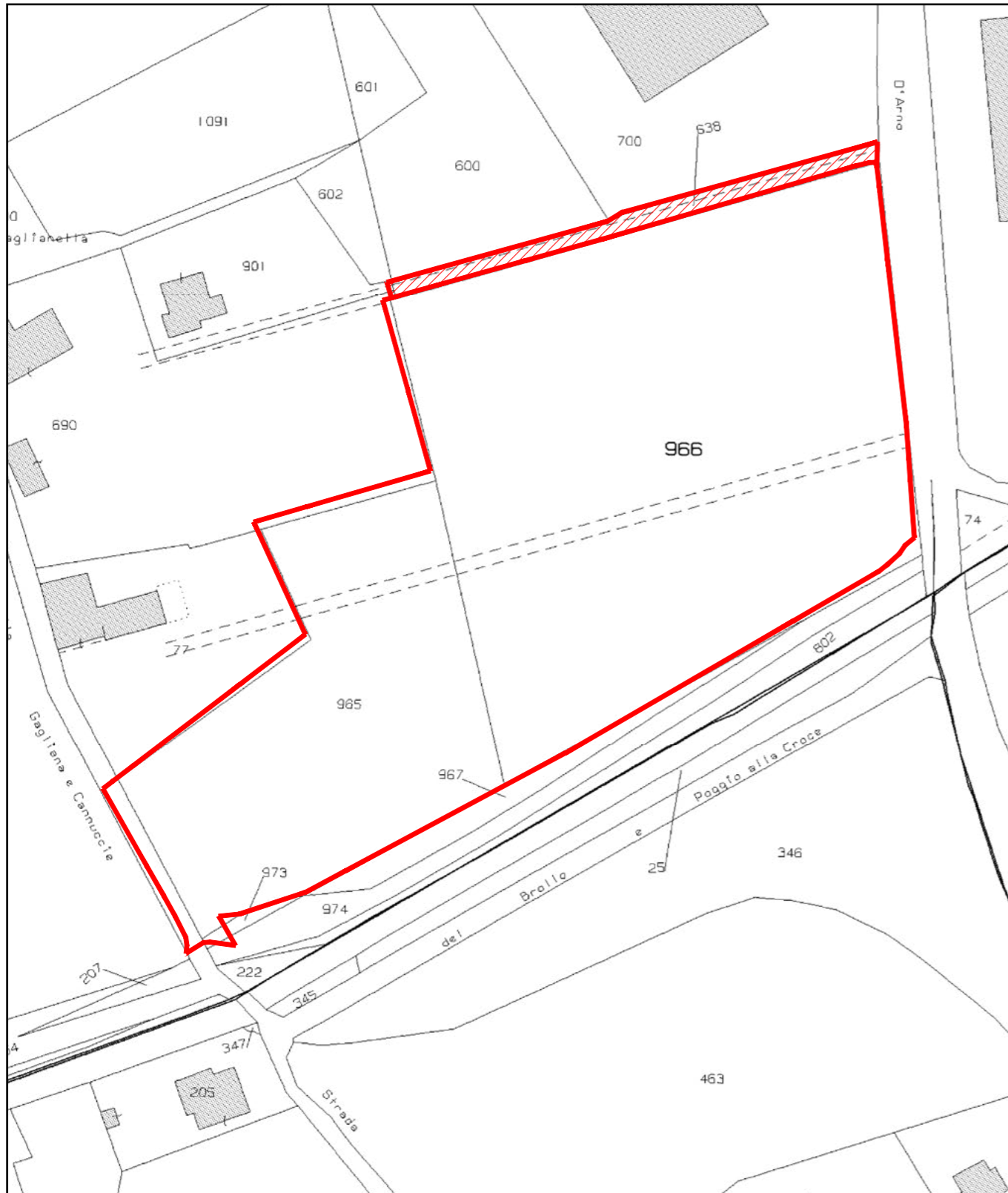
Data l'impossibilità di reperire all'interno dell'area 01, la superficie necessaria per soddisfare la dotazione di Verde Pubblico, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione aree di sua proprietà individuate attorno al campo di rugby - comprese tra la linea ferroviaria e l'importante strada comunale via "Tina Anselmi e Nilde Iotti". Aree che quindi diventano parte di questo comparto come area di intervento 02.



# 1. QUADRO CONOSCITIVO

## 1.2 Inquadramento territoriale

AREA DI INTERVENTO 01 (18.250 mq)



Estratto Foglio 13 Nuovo Catasto Terreni

 Perimetro di comparto IC 3.17 del PO vigente

 Area aggiunta al perimetro di comparto (Terreno individuato in Sez.1 Fg. 13 Part. 638 NCEU)



Individuazione terreni di proprietà PQE Group Srl facenti parte dell'attuale Piano Operativo - IC3.17

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz.
1	13	965		-	ORTO IRRIG	U	54	10	B36 A1
2	13	966		-	ORTO IRRIG	U	1	17	A1 B36
3	13	967		-	ORTO IRRIG	U	07	32	B36 A1

Area di recente acquisizione PQE Group srl

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz
1	13	638		-	SEMIN ARBOR 1	05 00	B36

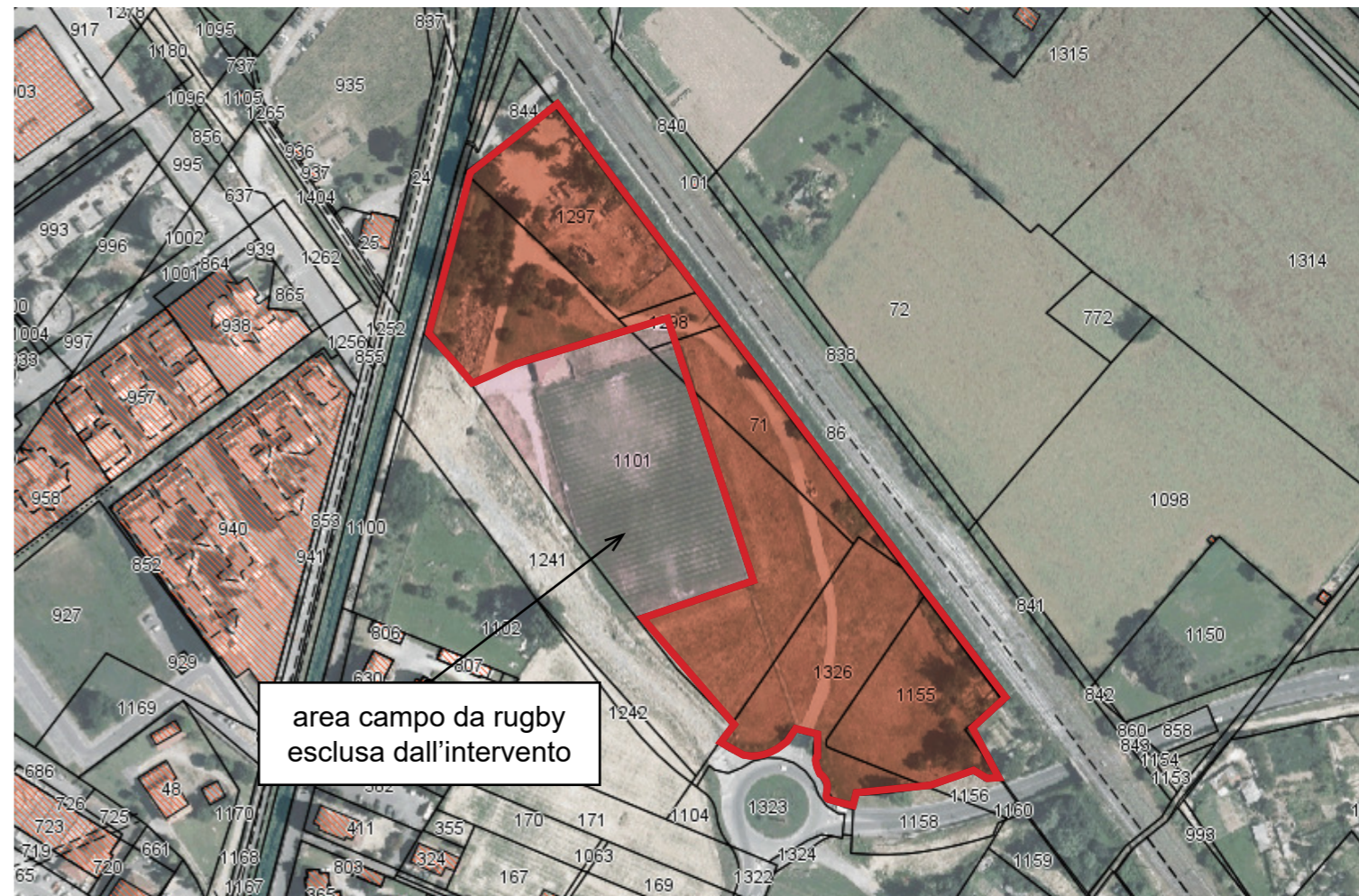
# 1. QUADRO CONOSCITIVO

## 1.2 Inquadramento territoriale

AREA DI INTERVENTO 02 (21.750 mq)



Estratto Foglio 21 Nuovo Catasto Terreni



 Area d'intervento 02

### Individuazione terreni di proprietà di proprietà del Comune

Foglio 21 particella 1101 (parte)

Foglio 21 particella 1297

Foglio 21 particella 1298

Foglio 21 particella 71

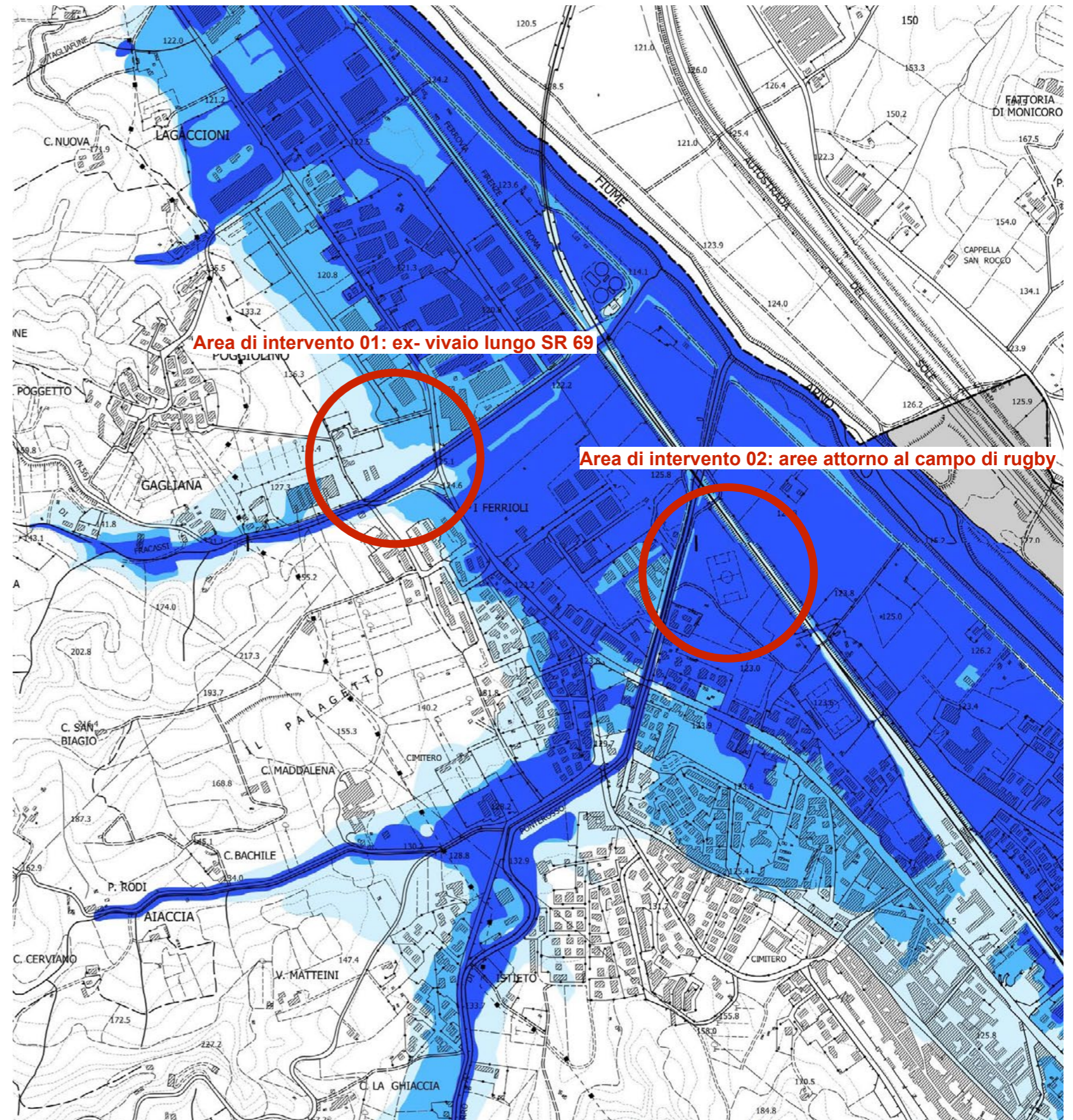
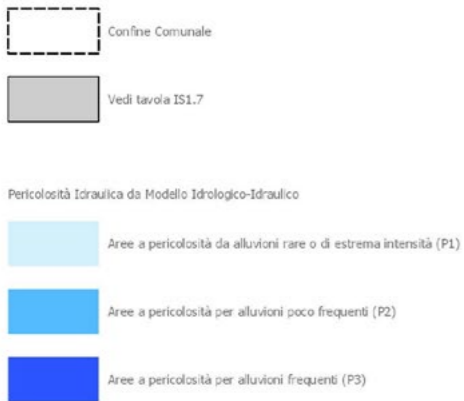
Foglio 21 particella 1326

Foglio 21 particella 1155

# 1. QUADRO CONOSCITIVO

## 1.3 Piano Strutturale Estratto dalla tavola IS1.9 - Planimetria della Pericolosità Idraulica

### Legenda









# 1. QUADRO CONOSCITIVO

## 1.3 Piano Strutturale Estratto della tavola IS2.13 - Carta delle aree e Pericolosità Geologica

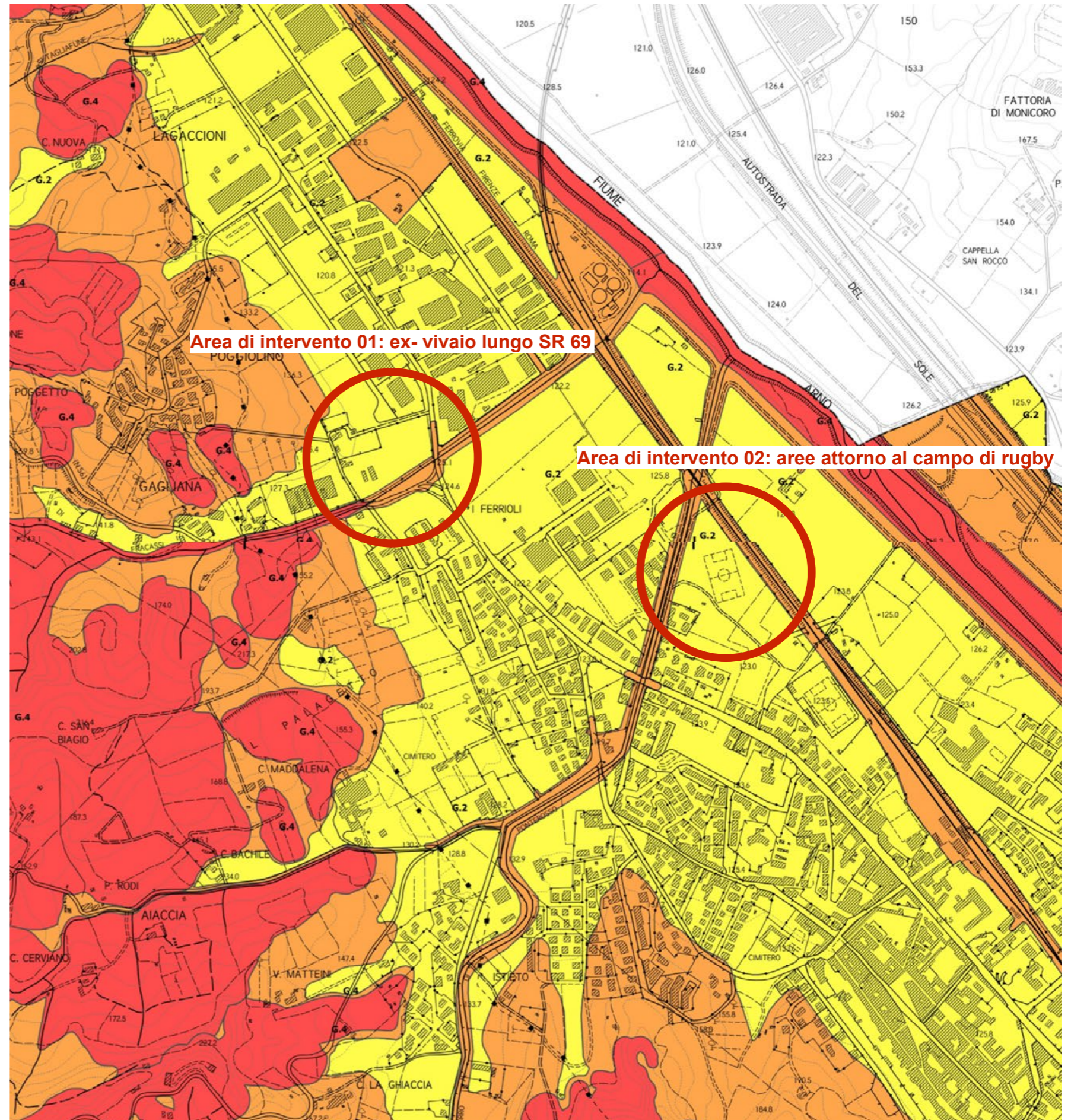
### Legenda

#### AREE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA

-  Pericolosità geologica bassa (G.1)
-  Pericolosità geologica media (G.2)
-  Pericolosità geologica elevata (G.3)
-  Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

#### SEGNI CONVENZIONALI

-  Confine comunale








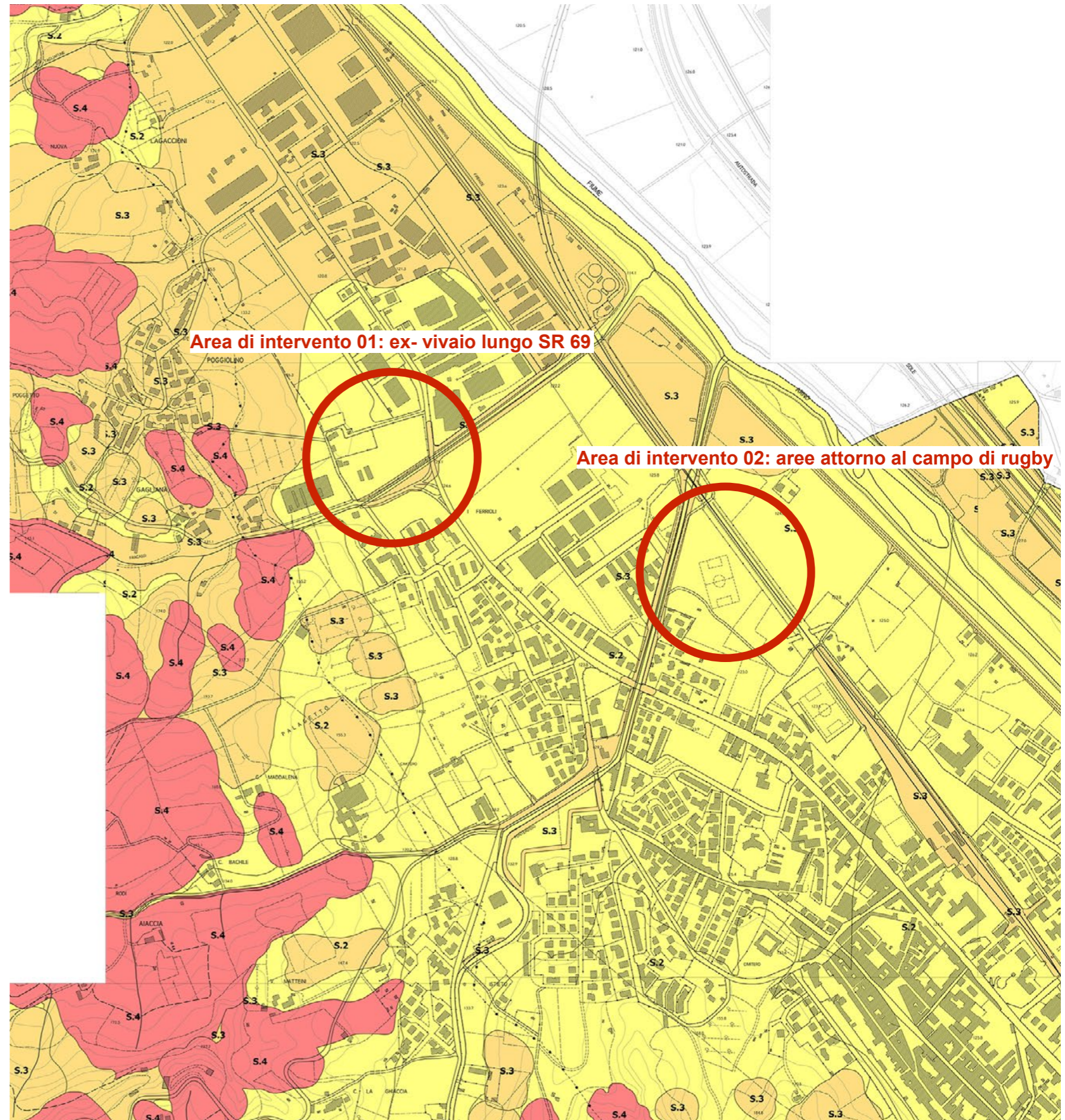
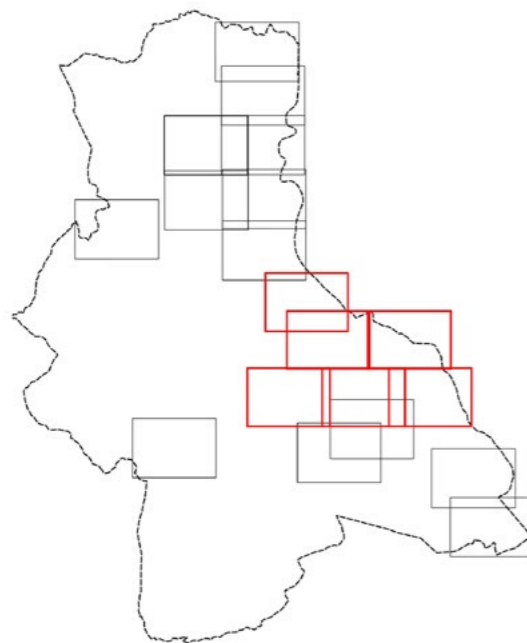
# 1. QUADRO CONOSCITIVO

## 1.3 Piano Strutturale Estratto dalla tavola IS2.14 - Pericolosità sismica locale

### Legenda

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

-  Pericolosità sismica locale bassa (S.1)
-  Pericolosità sismica locale media (S.2)
-  Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
-  Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)
-  Confine comunale



# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.3 Piano Strutturale Estratto dalla tavola QC1.1 - Uso del suolo

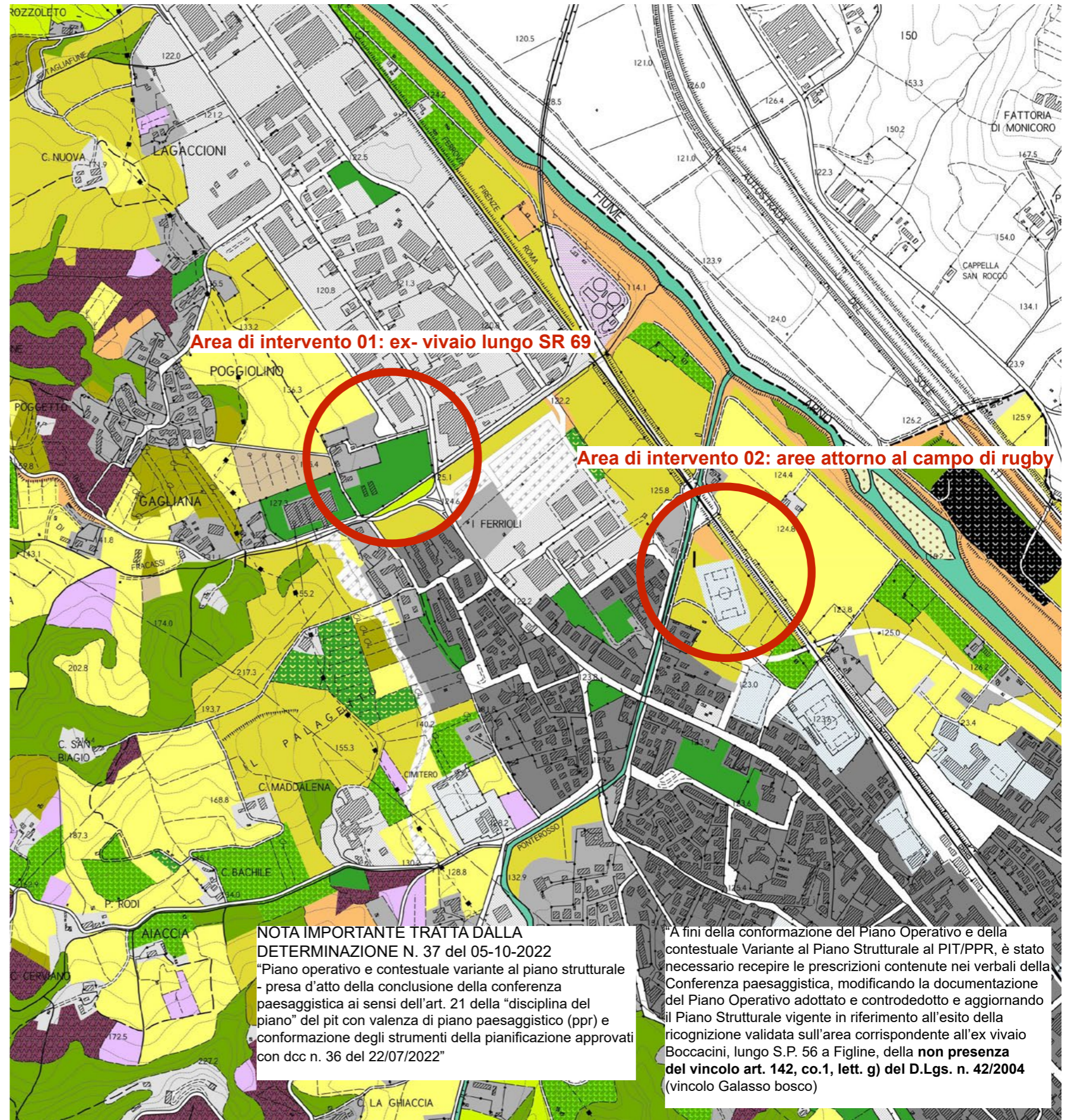
### Legenda



Codice Corine Land Cover - Tipologia di uso del suolo

- 111 - Zone residenziali a tessuto continuo
- 112 - Zone residenziali a tessuto discontinuo e rado
- 1121 - Pertinenza abitativa, edificato sparso
- 1122 - Cimiteri
- 1123 - Aziende agricole e annessi, casali, cascine e masserie
- 121 - Aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e privati
- 1211 - Depuratori
- 122 - Reti stradali, ferroviarie e infrastrutture tecniche
- 131 - Aree estrattive
- 1311 - Aree estrattive in abbandono
- 133 - Cantieri
- 141 - Aree verdi urbane
- 142 - Aree ricreative e sportive
- 2111 - Colture intensive
- 2112 - Colture estensive
- 221 - Vigneti
- 222 - Frutteti e frutti minori
- 223 - Oliveti
- 224 - Arboricoltura da legno
- 2241 - Pioppicoltura
- 231 - Prati stabili (foraggiere permanenti)
- 241 - Colture temporanee associate a colture permanenti
- 242 - Sistemi colturali e particellari complessi
- 243 - Aree prevalentemente occupate da colture agrarie con spazi naturali importanti

- 25 - Inculti
- 311 - Boschi di latifoglie
- 312 - Boschi di conifere
- 313 - Boschi misti di conifere e latifoglie
- 322 - Brughiere e cespuglieti
- 324 - Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- 333 - Aree con vegetazione rada
- 511 - Corsi d'acqua, canali e idrovie
- 512 - Bacini d'acqua



**NOTA IMPORTANTE TRATTA DALLA DETERMINAZIONE N. 37 del 05-10-2022**  
 "Piano operativo e contestuale variante al piano strutturale - presa d'atto della conclusione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "disciplina del piano" del pit con valenza di piano paesaggistico (ppr) e conformazione degli strumenti della pianificazione approvati con dcc n. 36 del 22/07/2022"

"A fini della conformazione del Piano Operativo e della contestuale Variante al Piano Strutturale al PIT/PPR, è stato necessario recepire le prescrizioni contenute nei verbali della Conferenza paesaggistica, modificando la documentazione del Piano Operativo adottato e controdedotto e aggiornando il Piano Strutturale vigente in riferimento all'esito della ricognizione validata sull'area corrispondente all'ex vivaio Boccacini, lungo S.P. 56 a Figline, della **non presenza del vincolo art. 142, co.1, lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004** (vincolo Galasso bosco)

# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.3 Piano Strutturale Estratto dalla tavola QC2.6 - Analisi del sistema insediativo

### Legenda

Funzioni prevalenti in atto

-  Residenza
-  Industria e artigianato
-  Terziario

Attrezzatura terziaria di particolare rilevanza

- Struttura commerciale
-  Grande struttura di vendita
  -  Media struttura di vendita

Altra struttura terziaria

-  Emittente televisiva

 Centro di Loppiano

 Camping Village Norcenni


Servizi pubblici


-  Attrezzatura scolastica (superiore e di base)
-  Verde attrezzato per la ricreazione
-  Verde attrezzato per lo sport
-  Orto sociale
-  Attrezzatura di interesse comune
-  Parcheggio
-  Area per spettacoli viaggianti

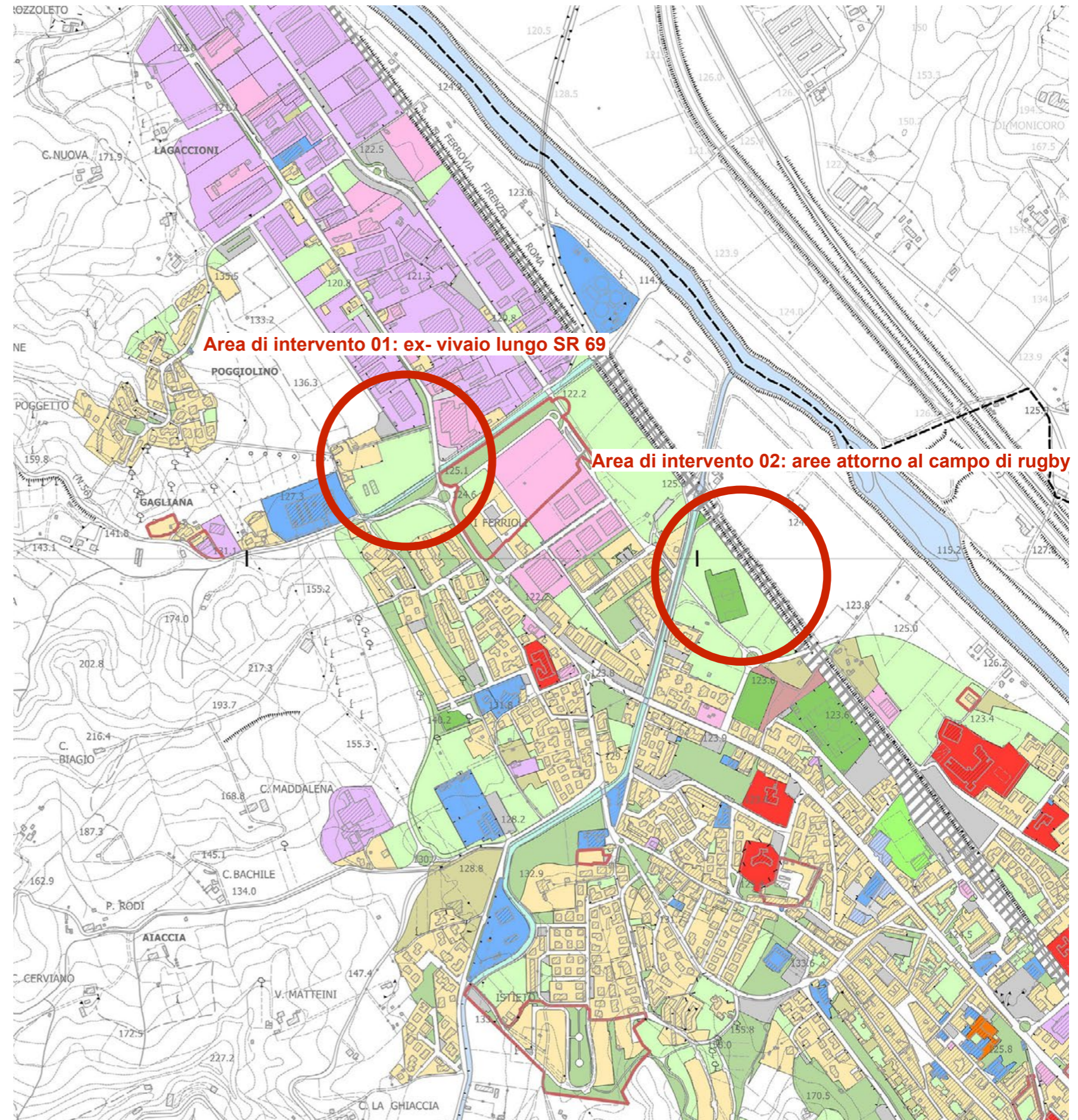
Servizi privati

-  Attrezzatura scolastica (superiore e di base)
-  Attrezzatura di interesse comune
-  Verde
-  Verde attrezzato per lo sport
-  Orto
-  Parcheggio

 Area ferroviaria

 Area di pertinenza fluviale

 Piano attuativo vigente



# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.3 Piano Strutturale Estratto dalla tavola QC2.10 - Vincoli beni culturali e beni paesaggistici

### Legenda

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

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

- 12 - "Santuario di Santa Maria al Ponterosso" - FI6301
- 13 - "Cimitero della Misericordia di Figline Valdarno" - FI6336
- 14 - "Oratorio Santa Maria delle Grazie detto della Mota" - FI6220
- 15 - "Teatro Garibaldi" - FI0238
- 16 - "Antico Spedale Serristori" - FI0385
- 17 - "Chiesa e Convento della Croce" - FI6164
- 18 - "Ex Convento della Chiesa di San Francesco" - FI6101
- 19 - "Palazzo Guidotti" - FI0545
- 20 - "Palazzo Libri" - FI0537
- 21 - "Chiesa Collegiata di Santa Maria Assunta ed edifici annessi" - FI6122
- 22 - "Immobile di Figline Valdarno tra Corso Mazzini, Via Fabbrini e Vicolo del Menichino" - A\_FI0081
- 23 - "Complesso sacro di Santa Maria dell'Addolorata" - A\_FI0116
- 24 - "Palazzo detto Casa Grande giardino torre mura merlate che lo circondano" - FI1290
- 25 - Mura e torri castellane di Figline
  - "Mura castellane" - FI6157
  - "Porzioni di mura castellane e torrioni" - A\_FI0018
  - "Torre facente parte delle antiche mura" - FI0330
- 36 - "Mura castellane porzione e torrioni e chiesa dell'Addolorata" - FIA43

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

- 1 - "Villa Campori" a Incisa
- 2 - "Biblioteca ex casa del fascio" a Figline
- 3 - "Palazzina presso Giardini Morelli" a Figline
- 4 - "Ex Scuole Lambruschini" a Figline
- 5 - "Palazzo Pretorio" a Figline
- 6 - "Edificio in piazza Don Bosco" a Figline

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

**12 bis** Beni notificati

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

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

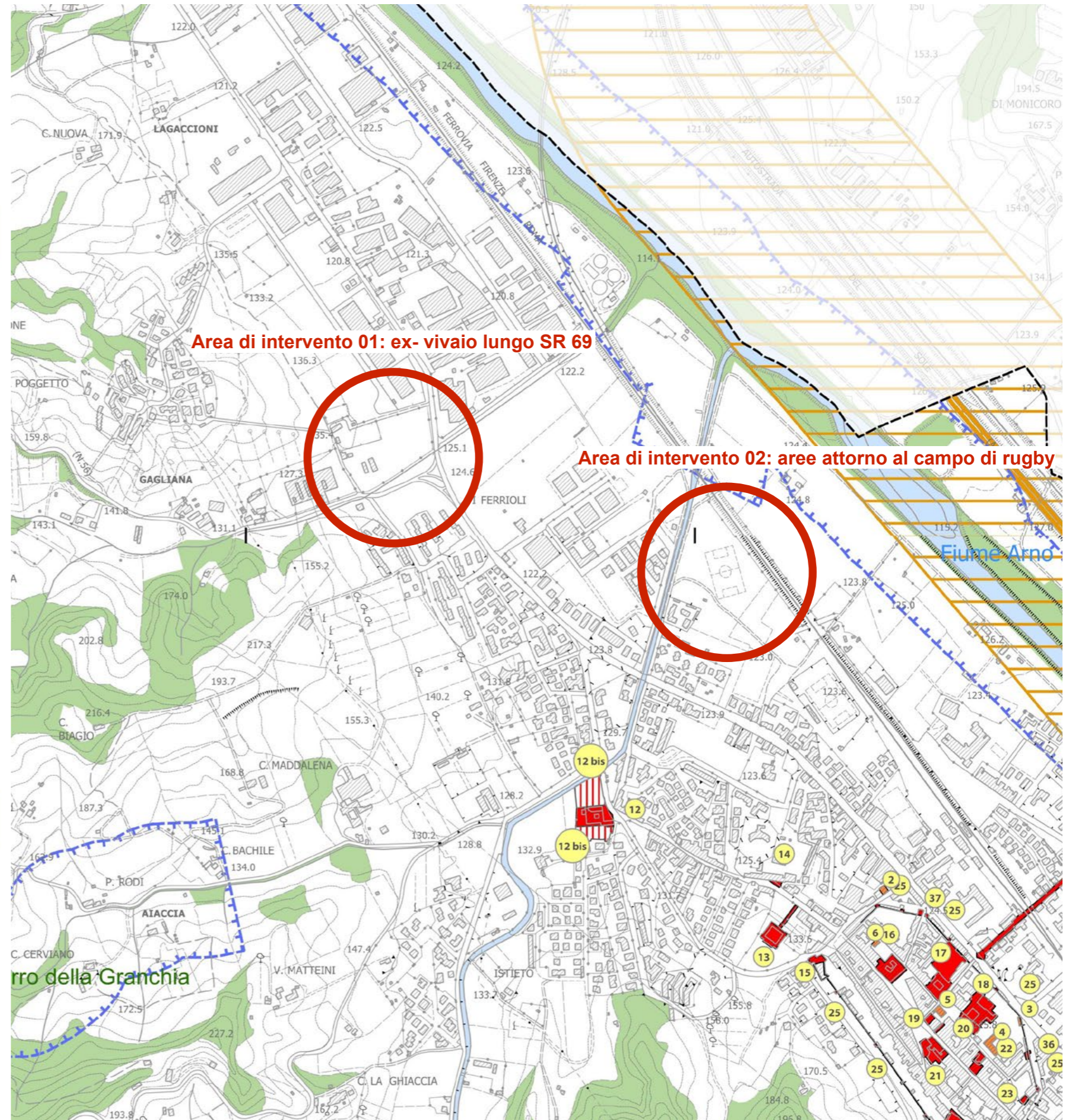
Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136)

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

Aree tutelate per legge (Art. 142)

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

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




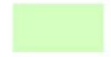





# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.3 Piano Strutturale Estratto dalla tavola QC2.11 - Altri vincoli ex-lege

### Legenda

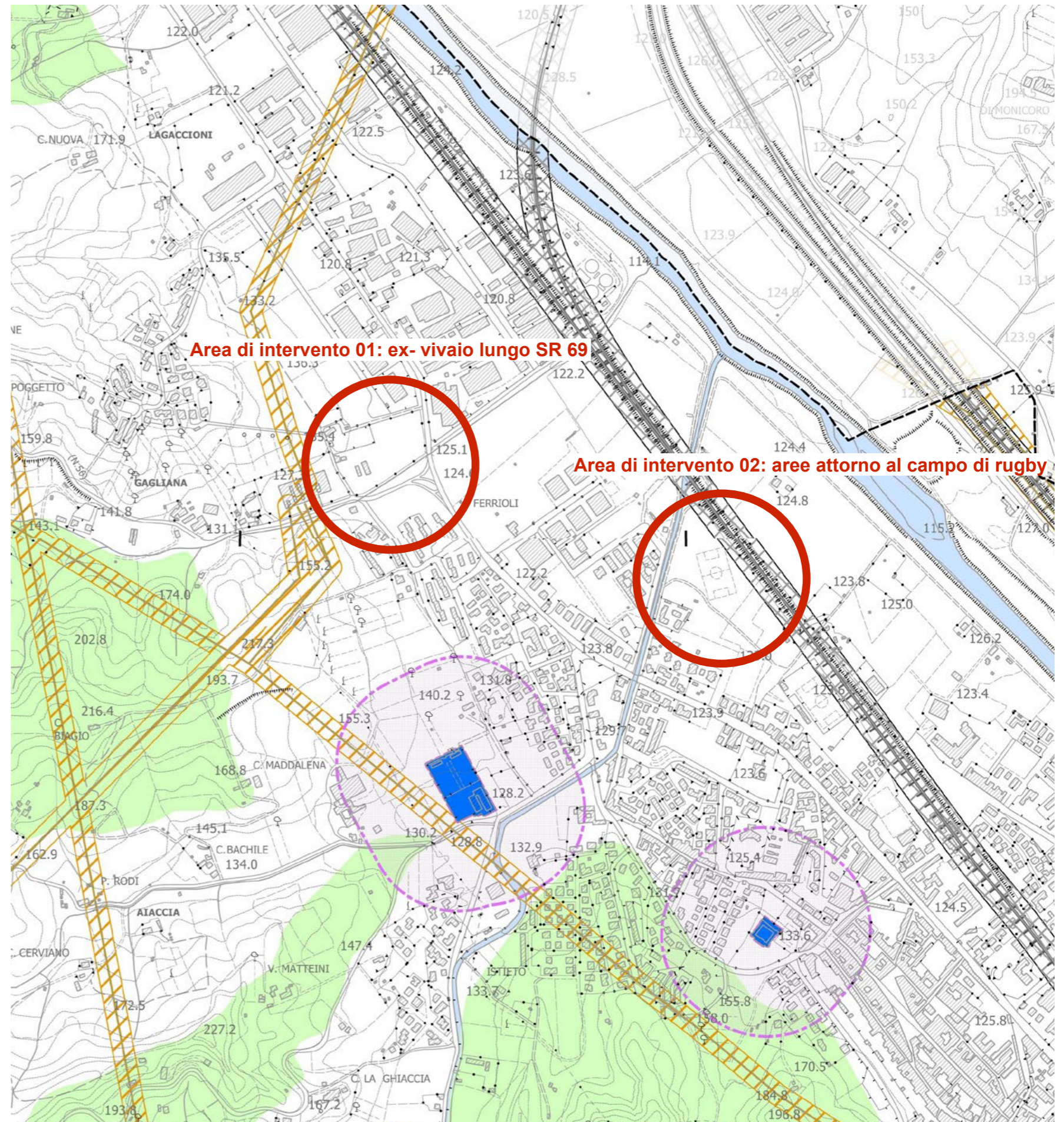
I perimetri delle aree sottoposte a vincolo assumono carattere puramente indicativo e ricognitivo

-  Vincolo cimiteriale (R.D. n.1265/1934, art. 338)
-  Area cimiteriale
-  Area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico (D.Lgs. 152/2006)
-  Pozzo, sorgente e punto di prelievo ad uso acquedottistico
-  Vincolo idrogeologico (R.D. L. n.326/1923) (1)
-  Fascia di rispetto degli elettrodotti (Dpa - Distanza di prima approssimazione)(D.M. 29.05.2008 - G.U. n.156 del 05.07.2008) (2)
-  Elettrodotto
-  Fascia di rispetto delle aree ferroviarie (D.P.R. 753/1980)
-  Linea ferroviaria Firenze - Roma

Fonti:

(1) - Provincia di Firenze - Sistema informativo Territoriale - 2013

(2) - RFI - Direzione Territoriale Produzione Firenze - Ingegneria e tecnologie;  
- Regione Toscana - Sistema Informativo Territoriale Ambientale - 2013

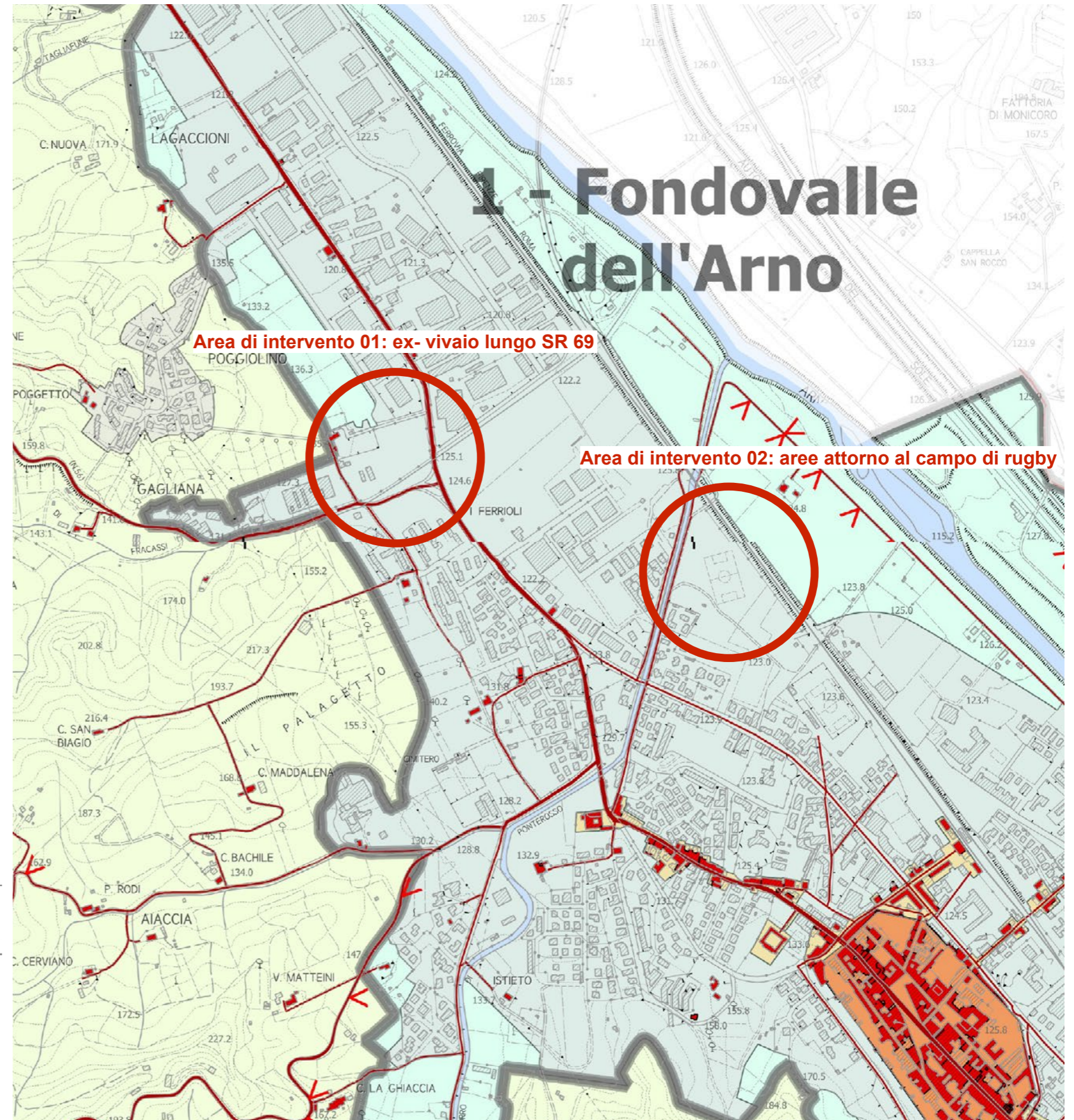


# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.3 Piano Strutturale Estratto dalla tavola STA12 - Ambiti locali di paesaggio

### Legenda

- 1. Fondovalle dell'Arno
  - 1.1 Fondovalle a prevalente caratterizzazione rurale
  - 1.2 Fondovalle a prevalente caratterizzazione urbana e infrastrutturale
  - 1.3 Fondovalle per il contenimento del rischio idraulico
- 2. Bassa e media collina
  - 2.1 Bassa collina dei seminativi
  - 2.2 Bassa e media collina a morfologia accidentata
  - 2.3 Ripiani di mezza costa
  - 2.4 Ex miniera di Santa Barbara
- Ambiti di pertinenza paesaggistica**
  - Centro storico
  - Nucleo storico
  - Beni culturali del territorio rurale
  - Ambito di pertinenza del centro storico
  - Ambito di pertinenza del nucleo storico
  - Ambiti di pertinenza dei beni culturali del territorio rurale
  - Prima espansione urbana consolidata (metà XX secolo)
  - Tessuto dell'urbanizzazione contemporanea
- Principali visuali panoramiche lungo le strade e i corsi d'acqua
- Elementi patrimoniali di particolare significato identitario**
  - Edificio di impianto storico (antecedente la metà del XX secolo: sedime edificio)
  - Strada matrice di fondovalle
  - Strada trasversale
  - Rete viaria di distribuzione locale

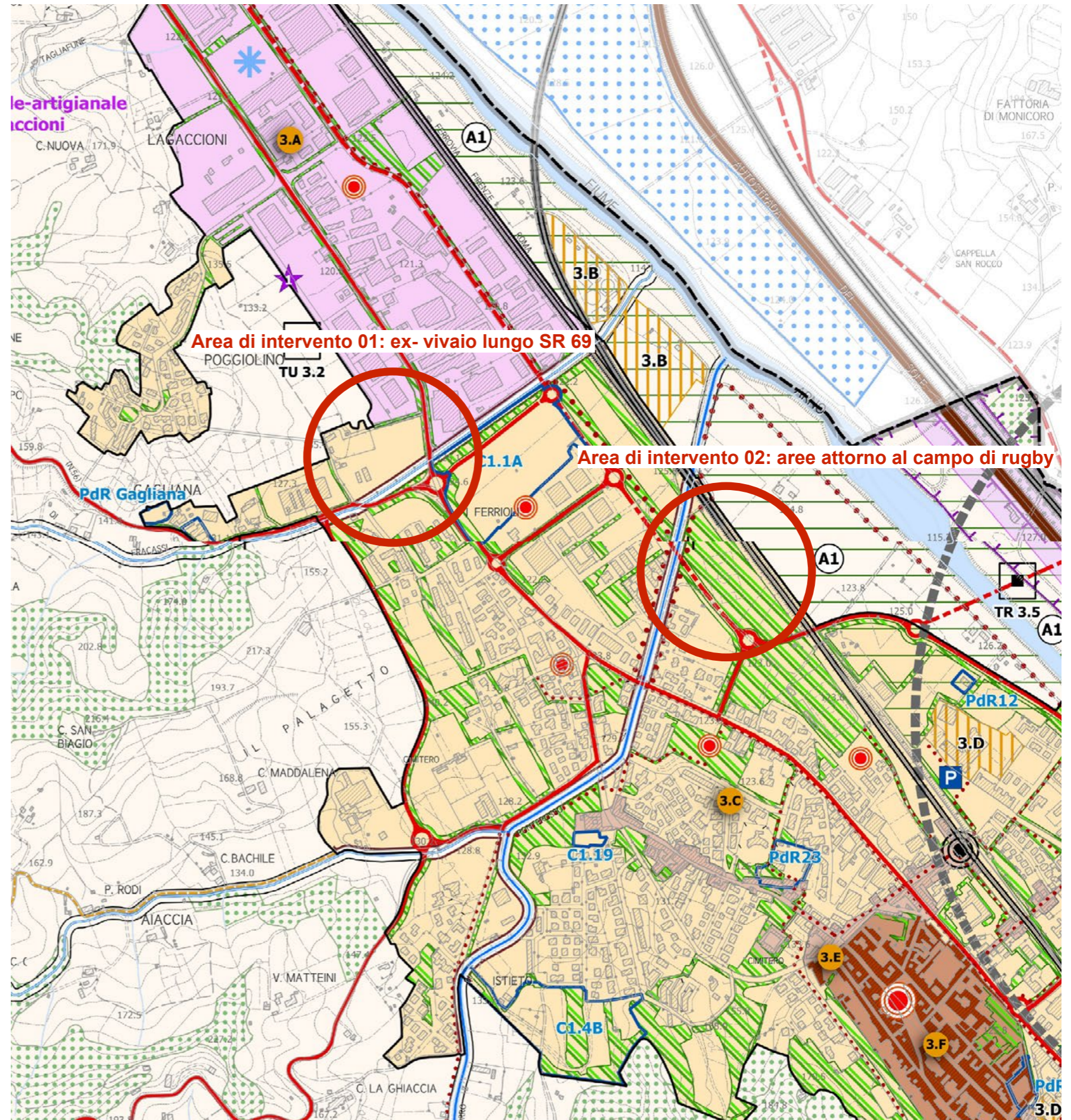


# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.3 Piano Strutturale Estratto dalla tavola STRA2 - Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE)

### Legenda

- |   |  |
|---|--|
|   |  |
|   |  |
| <hr/>   |  |
|   |  |
| <hr/>   |  |
| <b>Sistema ambientale</b>   |  |
|   |  |
|   |  |
| A - "La Garzaia"  |  |
| B - Zona Speciale di Conservazione - ZSC "Monti del Chianti" (IT 5190002)   |  |
|   |  |
| A1 - Area rivierasca di fondovalle - Parco fluviale dell'Arno (Ambito di riferimento PTC - A12 Arno)                              |  |
| B1 - Monte Lisoni - Monte Acuto: alta collina ad elevato valore naturalistico (Ambito di riferimento PTC - A04 Monti del Chianti) |  |
| C1 - Monte Muro Poggio Citerna: alta collina a elevato valore naturalistico (Ambito di riferimento PTC - A08 Colline Fiorentine)  |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
| <hr/>   |  |
| <b>Sistema insediativo</b>  |  |
| <b>Territorio urbanizzato</b>   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
| <hr/>   |  |
| <b>Sistema infrastrutturale</b>   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |
|   |  |





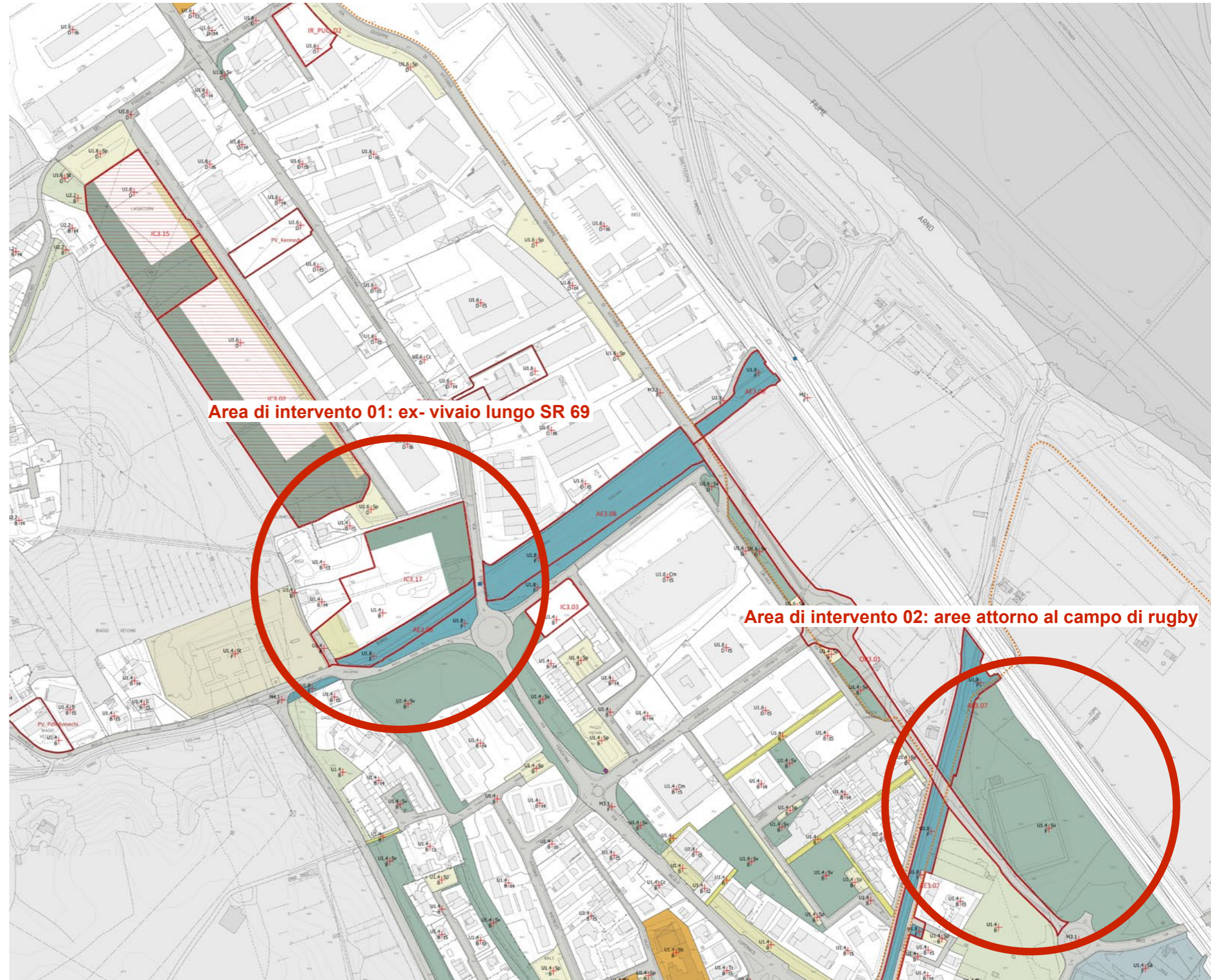
# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.4 Piano Operativo

ESTRATTO DA PIANO OPERATIVO TAVOLA PO.5 - scala 1:5.000

### Legenda

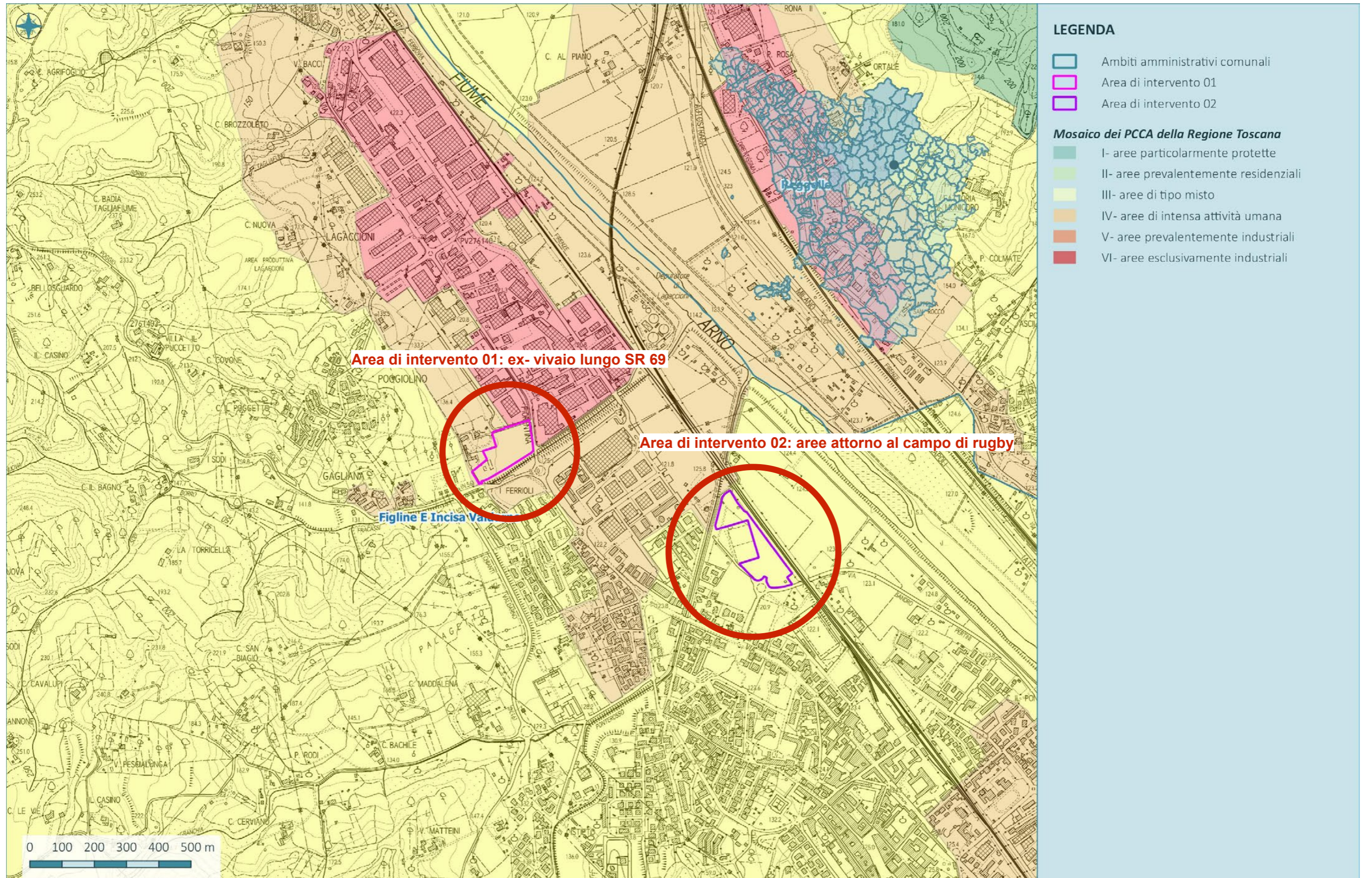
- Aree urbane**
- U1.4 tessuti recenti dei centri principali (U1.4)
- Destinazioni d'uso**
- Sv / Svt parchi e giardini pubblici (Sv); parchi territoriali (Svt)
- Zone territoriali omogenee**
- B zone B  
F zone F
- Aree con discipline specifiche**
- ICn<sup>\*</sup> interventi soggetti a convenzione (IC)
- verde  
parcheggi  
viabilità





# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.5 Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)



### LEGENDA

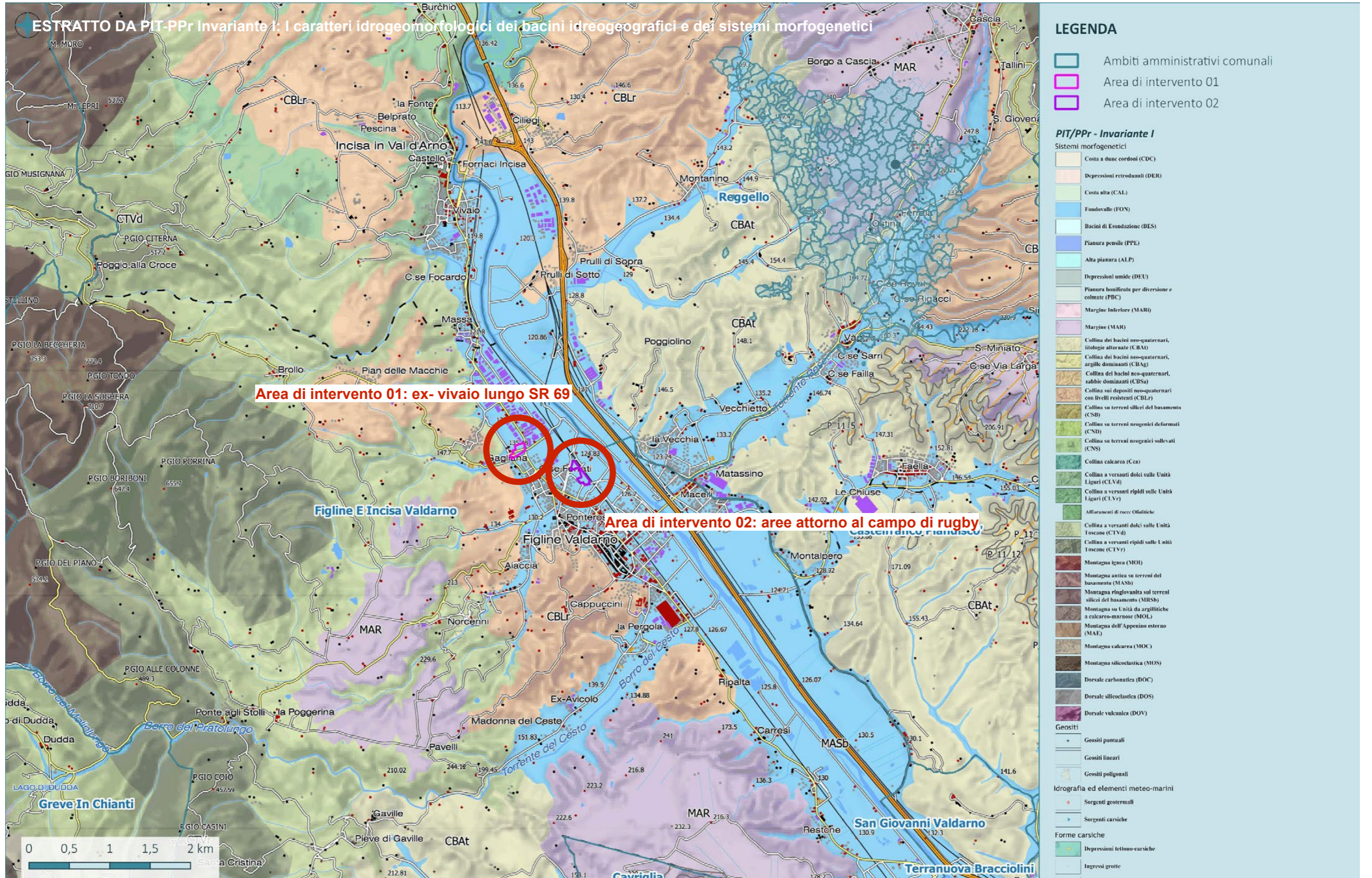
- Ambiti amministrativi comunali
- Area di intervento 01
- Area di intervento 02

### Mosaico dei PCCA della Regione Toscana

- I- aree particolarmente protette
- II- aree prevalentemente residenziali
- III- aree di tipo misto
- IV- aree di intensa attività umana
- V- aree prevalentemente industriali
- VI- aree esclusivamente industriali

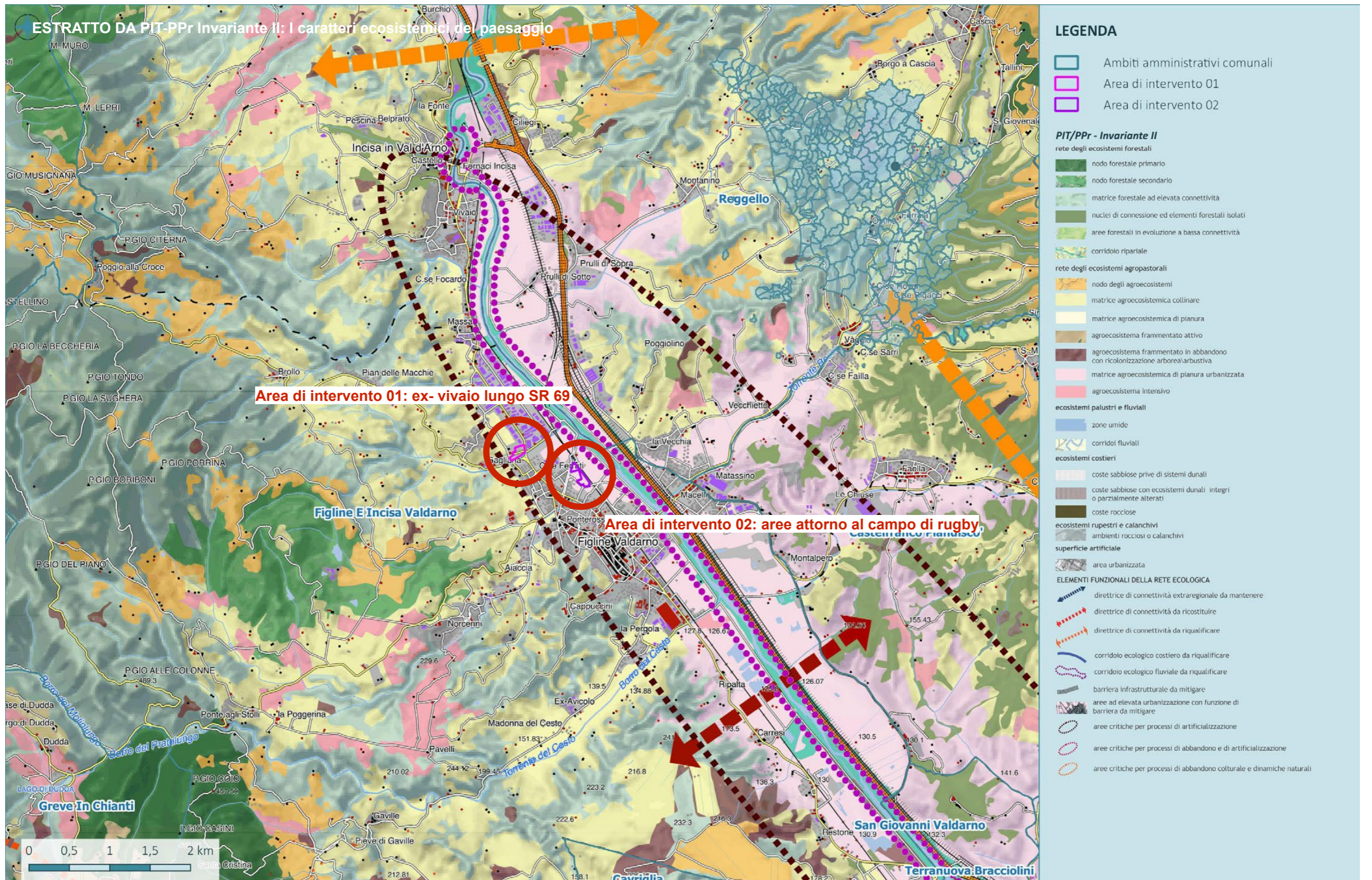
# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati



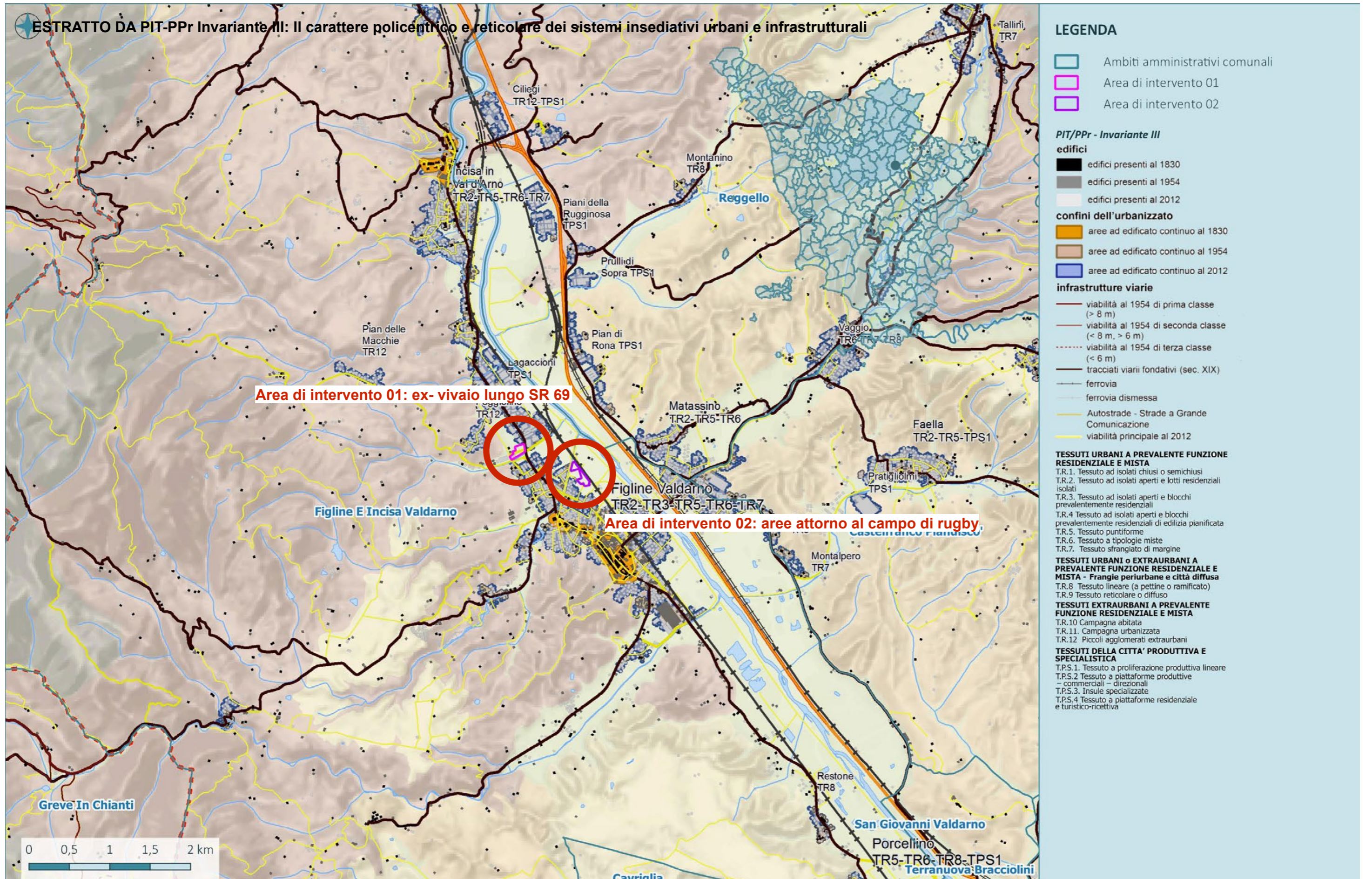
# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati



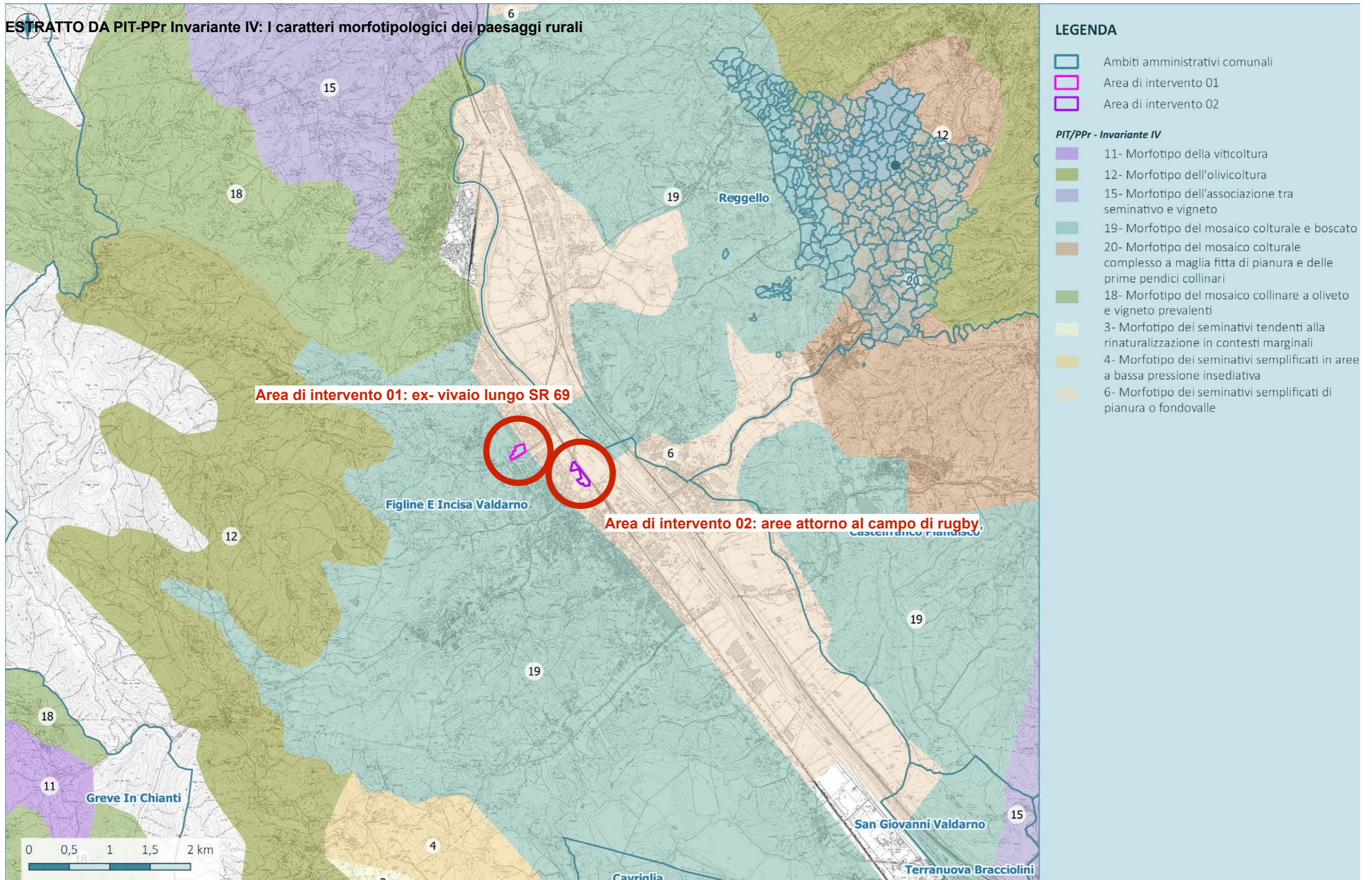
# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati



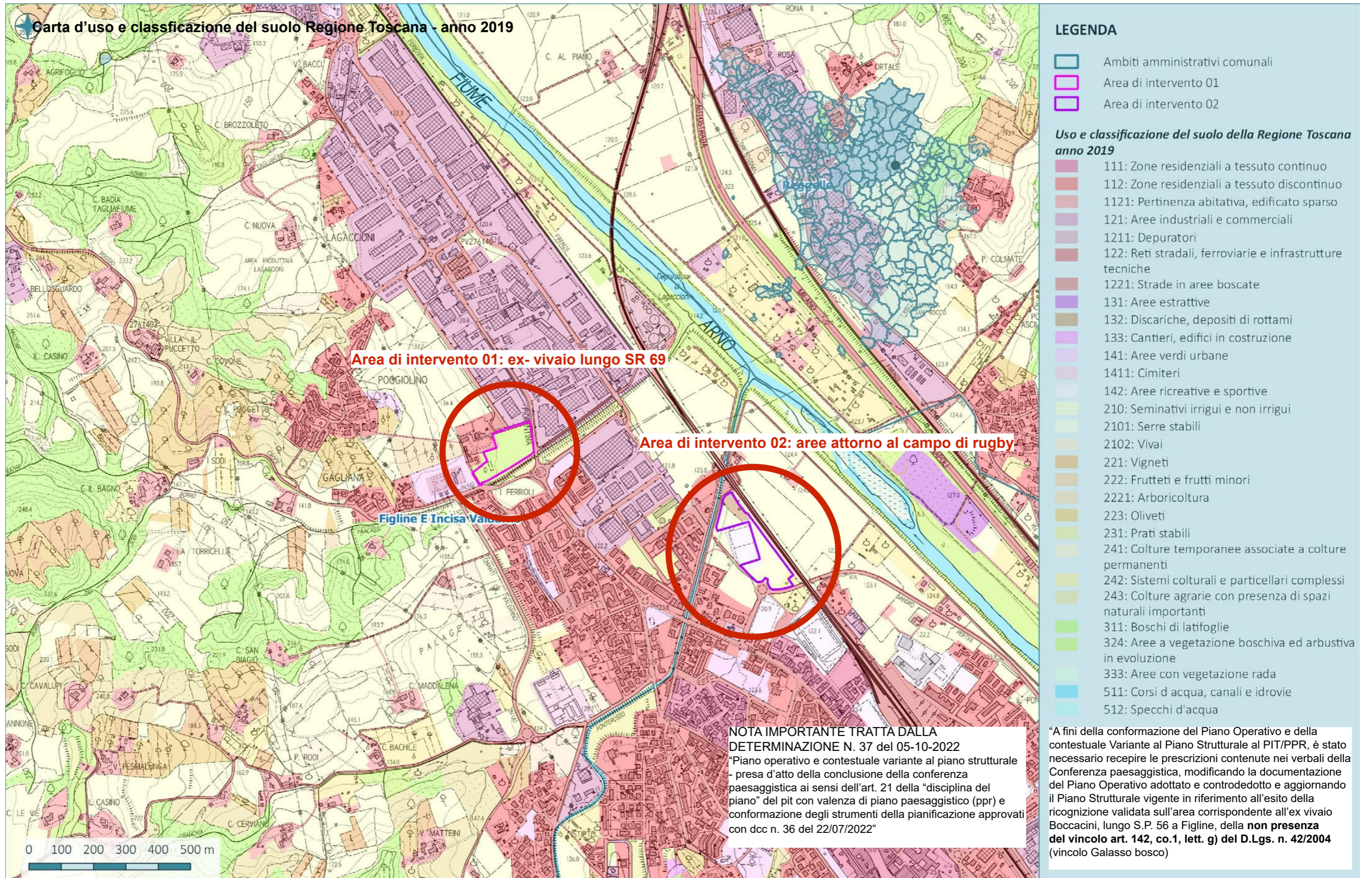
# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati



# 1 QUADRO CONOSCITIVO

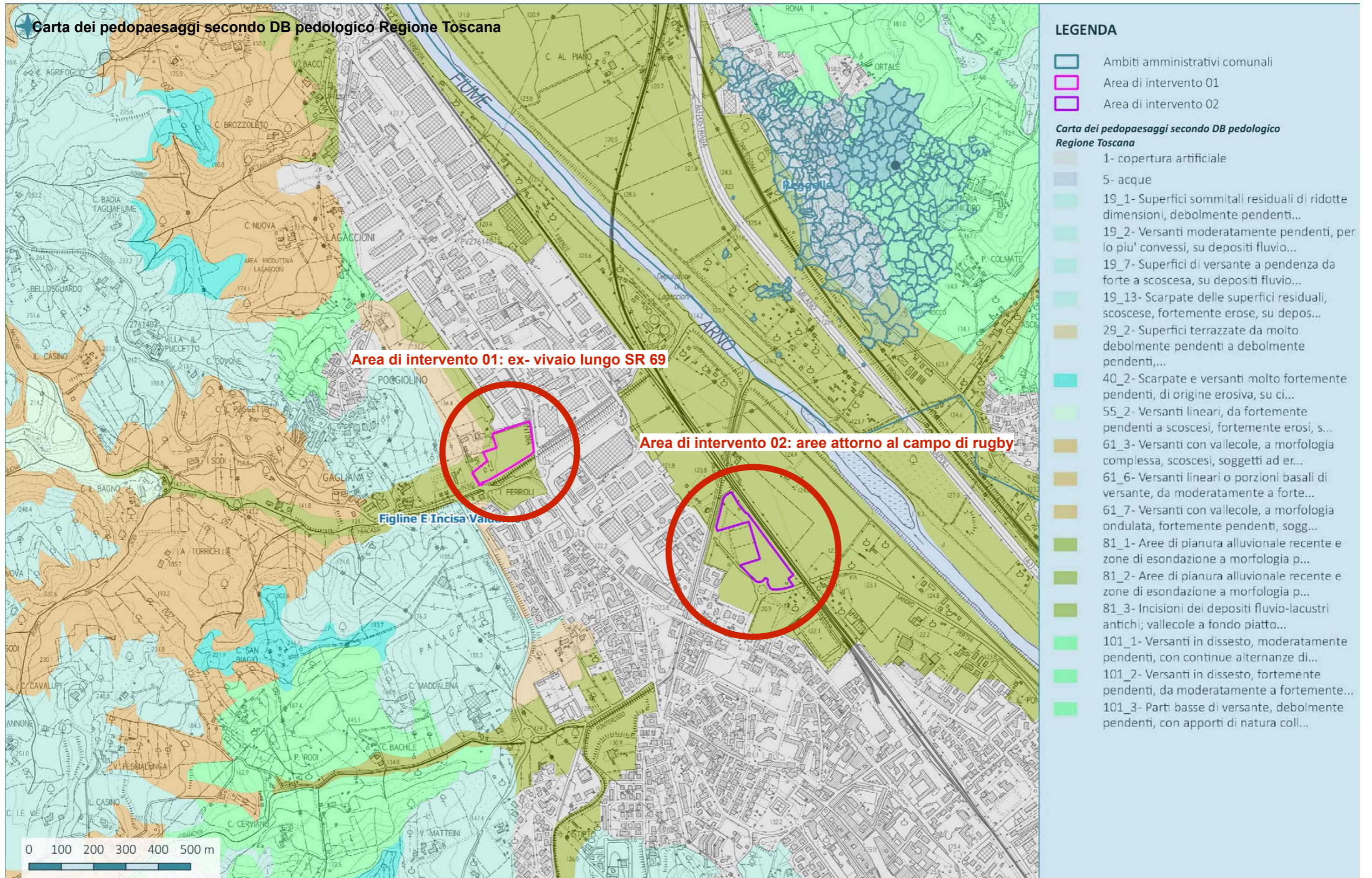
## 1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati





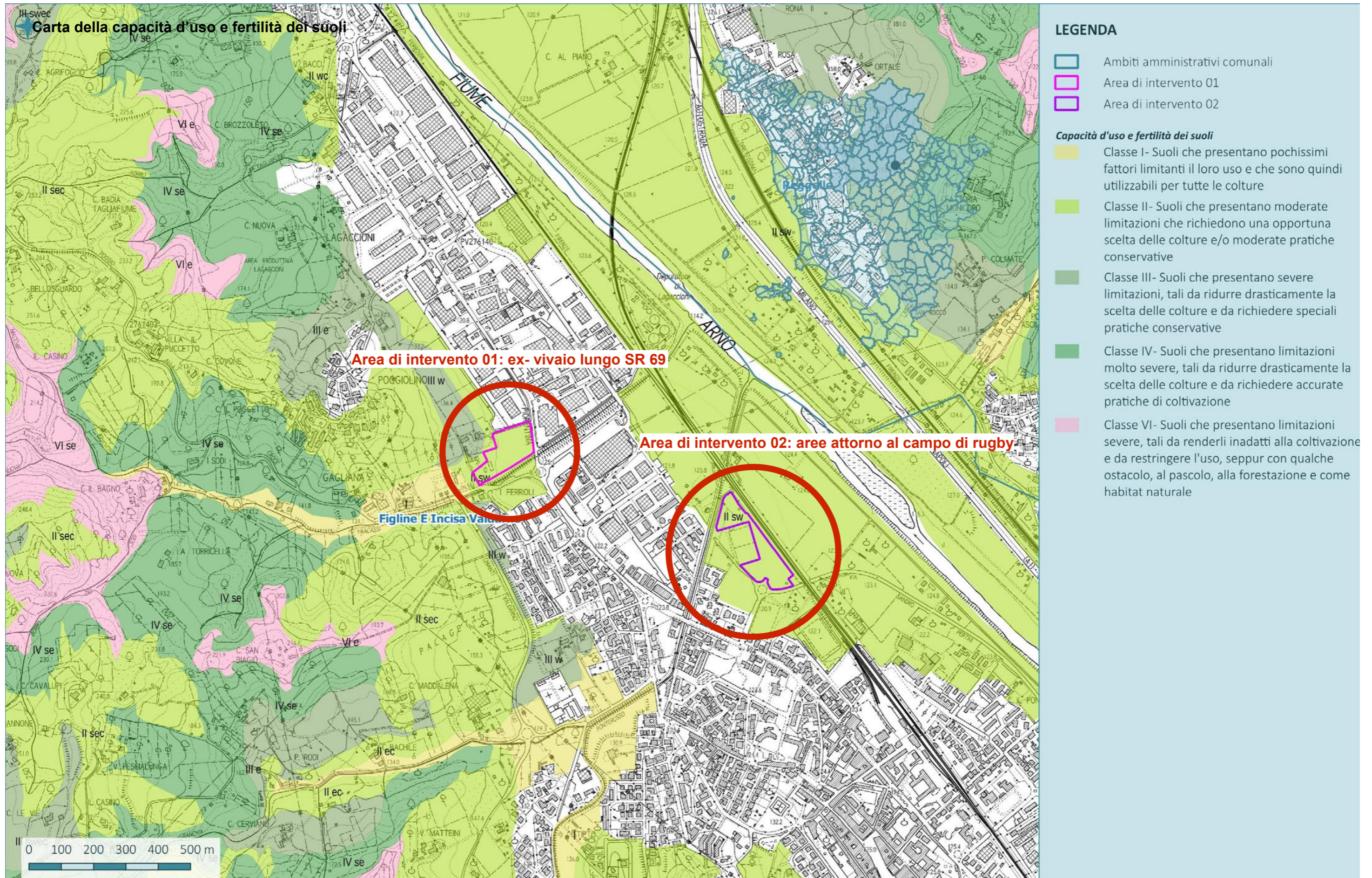
# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati



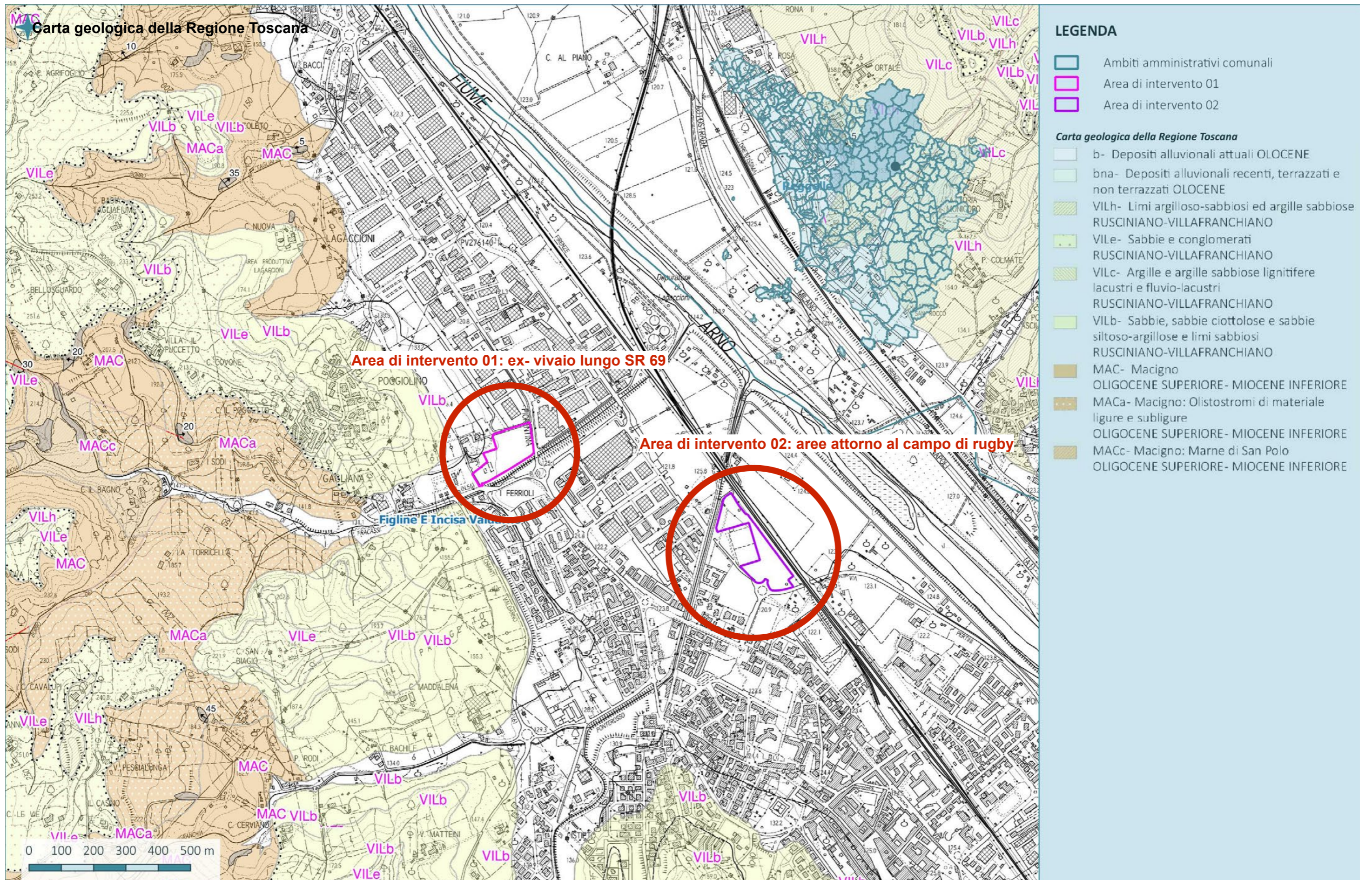
# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati



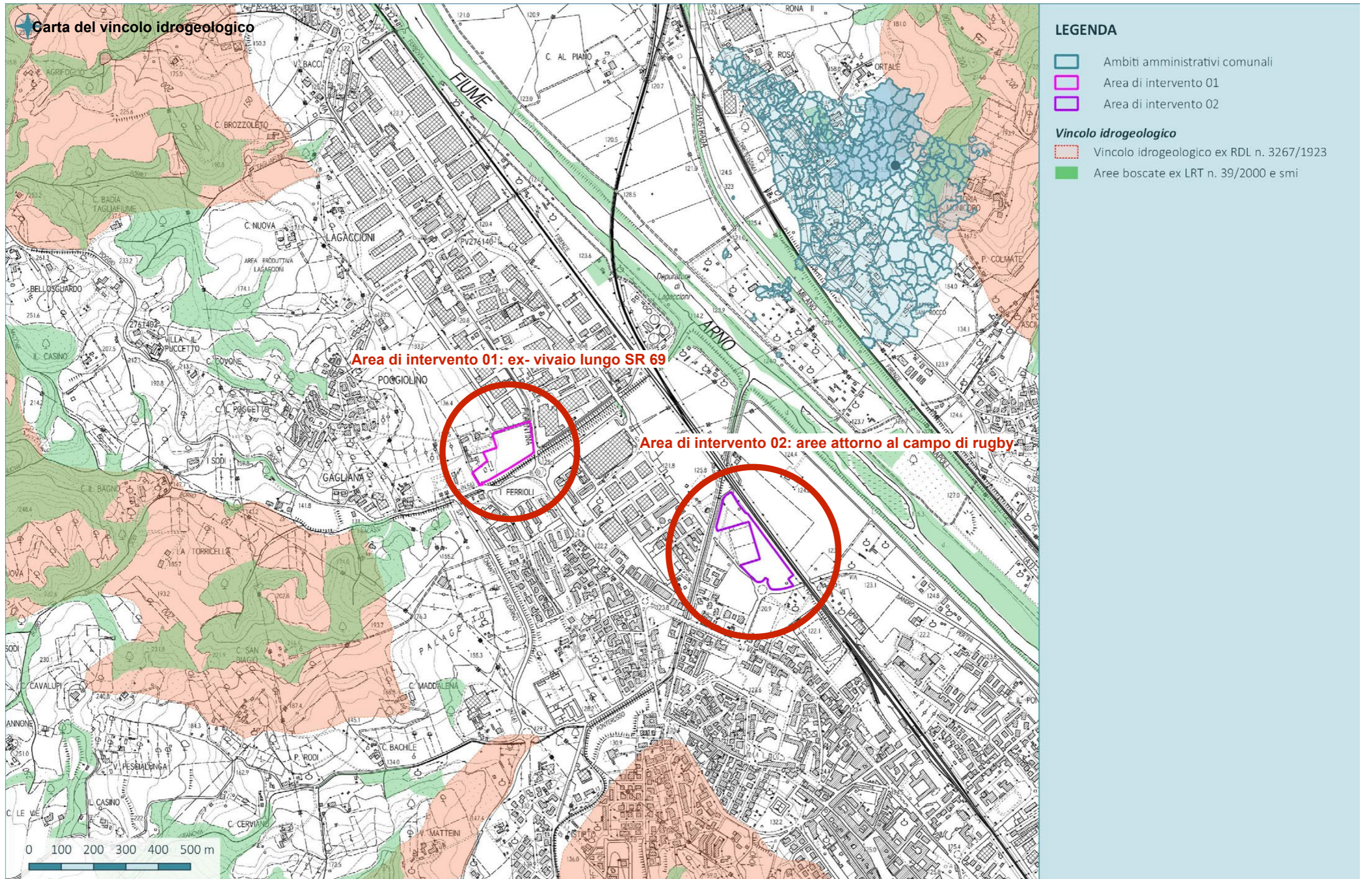
# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati



# 1 QUADRO CONOSCITIVO

## 1.6 Pianificazione e vincoli sovraordinati





## **2. OBIETTIVI, AZIONI ED EFFETTI TERRITORIALI ATTESI**



## 2. OBIETTIVI, AZIONI ED EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Con delibera della Giunta Comunale Numero 306 del 28/12/2023 è stato avviato il procedimento di formazione di una variante al Piano Strutturale ed al Piano Operativo del Comune di Figline e Incisa Valdarno.

La variante al Piano Strutturale si rende necessaria al fine di accogliere nell'area ex-vivaio, a sud del quartiere Lagaccioni, un nuovo insediamento di 12.000 mq a funzione direzionale per le attività della PQE Group (Pharma Quality Europe srl) azienda italiana in forte crescita che opera a livello globale nel settore Life Science.

La Variante ha per oggetto una previsione di trasformazione in linea con gli obiettivi di Piano previsti nel settore urbano di Lagaccioni.

Tuttavia, nell'attuale dimensionamento del PS relativo alle previsioni per UTOE 3 Figline sono previsti 4.000 mq per la Nuova Edificazione di funzioni Direzionali e di Servizio. Data l'impossibilità di trasferire i restanti 8.000 mq da altre UTOE, si rende necessaria la variante al Piano Strutturale.

La variante al Piano Operativo è volta al raggiungimento delle dotazioni territoriali proporzionalmente all'aumento di Superficie Edificabile.

Viene pertanto prevista la dotazione di parcheggio pubblico di cui vi è attualmente grande necessità a Sud del quartiere dei Lagaccioni mentre viene prevista un attrezzamento a Verde Pubblico in una zona dalla migliore vocazione a parco urbano in prossimità degli impianti sportivi legati al campo da rugby.

OBIETTIVI	AZIONI	EFFETTI TERRITORIALI
<p>Aumento della Superficie Edificabile del comparto IC3.17 da 3.150 a 12.000 mq SE</p> <p>Valorizzazione di area verde pubblica posta in adiacenza del impianto sportivo pubblico (campo da rugby)</p>	<p>Variante al Piano Strutturale (dimensionamento dell'UTOE 3 Figline – categoria funzionale: direzionale e di servizio)</p> <p>Variante al Piano Operativo - art. 119 e art. 143 quater delle N.T.A. - Tavola PO.5 - Aree urbane ed insediamenti accentrati (Lagaccioni Figline Nord) e documenti collegati</p> <p>Variante al Piano Operativo - Intervento 5.5 delle Schede di Fattibilità D0.2 aree urbane e insediamenti accentrati</p>	<p>Effetti in linea con gli obiettivi di Piano Strutturale previsti nel settore urbano di Lagaccioni ed espressi nell' "art 3.16 UTOE 3 di Figline capo 5.1 Centro abitato di Figline. In particolare: <i>“la qualificazione e la riorganizzazione morfologica e funzionale dell'area come luogo strategico per l'economia locale, elemento baricentrico del nuovo sistema urbano bicefalo di fondovalle (Incisa - Lagaccioni - Figline)”</i></p> <p><i>“la diversificazione delle attività economiche, con esclusione di strutture destinate alla grande distribuzione commerciale e sostegno alle strutture di servizio alle imprese”</i></p> <p><i>“il miglioramento delle dotazioni territoriali”</i> (Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico)</p>



### **3. CONSISTENZA DELLA VARIANTE**



# 3. CONSISTENZA DELLA VARIANTE

## 3.1 Variante al Piano Strutturale

Piano Strutturale - Disciplina di Piano - tabella sinottica "Previsione per UTOE 3" - stato attuale

PREVISIONI PER UTOE 3 Figline							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3) mq di SE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE	
				NE - Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R - Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE - Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	22147 <sup>(1)</sup>	10865 <sup>(2)</sup>	33012		2285 <sup>(3)</sup>	2285	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	6800 <sup>(4)</sup>	6400 <sup>(5)</sup>	13200	19000 <sup>(7)</sup>	0	19000	0
COMMERCIALE al dettaglio	3000	6000	9000	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVA	4200	6000	10200	2850 <sup>(8)</sup>	2730 <sup>(6)</sup>	5580	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	4000	11000	15000	2300 <sup>(9)</sup>	0	2300	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi <sup>(10)</sup>					0		0
<b>totali</b>	<b>40147</b>	<b>40265</b>	<b>80412</b>	<b>24150</b>	<b>5015</b>	<b>29165</b>	<b>0</b>

<sup>(10)</sup> Il dimensionamento della categoria funzionale INDUSTRIALE-ARTIGIANALE comprende quello della categoria funzionale COMMERCIALE all'ingrosso e depositi, che possono occupare fino al 40% della SE

<sup>(1)</sup> "Comparto C1.3 Cesto-Scampata" 3233 mq + "Comparto C1.6A Scampata Pirelli" 5900 (5000 mq da dimensionamento nuovi comparti + 900 da dimensionamento interventi completamento) + "Sub comparto C1.4B Istieto" 3389 mq + "Comparto C2.1 ex Oleificio" 4510 mq + n. 1 intervento di completamento 115 mq (SCIA 14777/2015)

<sup>(2)</sup> PdR 27 "Ferrovia Firenze - Roma" 165 mq + PdR "Bonechi" 700 mq

<sup>(3)</sup> PdR 32 "Pavelli" 415 mq + PdR 34 "Campiglia" 190 mq + PTA 3 "Ex stalle della ASL" 1680 mq

<sup>(4)</sup> "Comparto C1.3 Cesto Scampata" Figline 800 mq

<sup>(5)</sup> PdR 23 "Fattoria degli Innocenti" Figline 1400 mq

<sup>(6)</sup> PdR 32 "Pavelli" 1030 mq + PTA 3 "Ex stalle ASL" 1700 mq

<sup>(7)</sup> TU3.1 Figline La Massa 7000 mq + TU3.2 Figline Via Kennedy 12000 mq

<sup>(8)</sup> TR3.2 "La Palagina" 850 mq + TR3.4 "La Borghetta" 2000 mq + Tr3.3 "Pavelli": numero 20 piazzole

<sup>(9)</sup> TR3.1 "Norcenni" 800 mq + TR3.3 Pavelli 1500 mq

<sup>(\*)</sup> Dimensionamento derivante da previsioni oggetto di conferenza di copianificazione e da previsioni di "Piani e progetti in corso di attuazione" vigenti alla data di adozione del PS

Stato di variante

PREVISIONI PER UTOE 3 Figline							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4, Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Tot (NE +R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c.3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL	
				NE - Nuova edificazione (artt. 25 c. 1; 26, 27, 64 c.4)	R - Riuso (*) Art. 64 c.8	Tot (NE +R)	NE - Nuova edificazione (art. 25 c. 2)
RESIDENZIALE	22147 <sup>(1)</sup>	10865 <sup>(2)</sup>	33012		2285 <sup>(3)</sup>	2285	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	6800 <sup>(4)</sup>	6400 <sup>(5)</sup>	13200	19000 <sup>(7)</sup>	0	19000	0
COMMERCIALE al dettaglio	3000	6000	9000	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVA	4200	6000	10200	2850 <sup>(8)</sup>	2730 <sup>(6)</sup>	5580	0
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	<b>12850*</b>	11000	<b>23850*</b>	2300 <sup>(9)</sup>	0	2300	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi <sup>(10)</sup>					0		0
<b>totali</b>	<b>48997*</b>	<b>40265</b>	<b>89262*</b>	<b>24150</b>	<b>5015</b>	<b>29165</b>	<b>0</b>

<sup>(10)</sup> Il dimensionamento della categoria funzionale INDUSTRIALE-ARTIGIANALE comprende quello della categoria funzionale COMMERCIALE all'ingrosso e depositi,

<sup>(1)</sup> "Comparto C1.3 Cesto-Scampata" 3233 mq + "Comparto C1.6A Scampata Pirelli" 5900 (5000 mq da dimensionamento nuovi comparti + 900 da

<sup>(2)</sup> PdR 27 "Ferrovia Firenze - Roma" 165 mq + PdR "Bonechi" 700 mq

<sup>(3)</sup> PdR 32 "Pavelli" 415 mq + PdR 34 "Campiglia" 190 mq + PTA 3 "Ex stalle della ASL" 1680 mq

<sup>(4)</sup> "Comparto C1.3 Cesto Scampata" Figline 800 mq

<sup>(5)</sup> PdR 23 "Fattoria degli Innocenti" Figline 1400 mq

<sup>(6)</sup> PdR 32 "Pavelli" 1030 mq + PTA 3 "Ex stalle ASL" c/o Pavelli 1700 mq

<sup>(7)</sup> TU3.1 Figline La Massa 7000 mq + TU3.2 Figline Via Kennedy 12000 mq

<sup>(8)</sup> TR3.2 "La Palagina" 850 mq + TR3.4 "La Borghetta" 2000 mq + Tr3.3 "Pavelli": numero 20 piazzole

<sup>(9)</sup> TR3.1 "Norcenni" 800 mq + TR3.3 Pavelli 1500 mq

<sup>(\*)</sup> Dimensionamento derivante da previsioni oggetto di conferenza di copianificazione e da previsioni di "Piani e progetti in corso di attuazione" vigenti alla data di adozione del PS

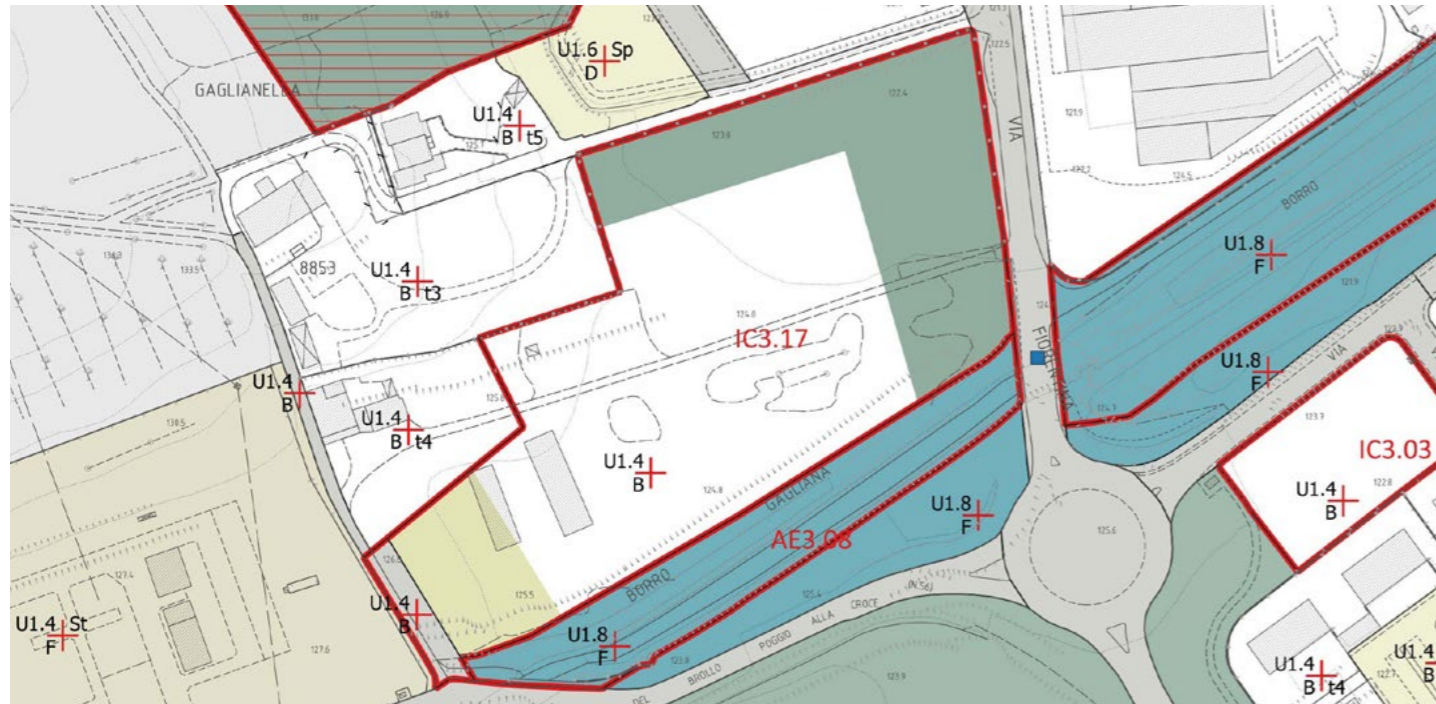
<sup>(\*\*)</sup> Valori modificati a seguito dell'aumento di 8.000 mq di SE Direzionale nel comparto IC3.17



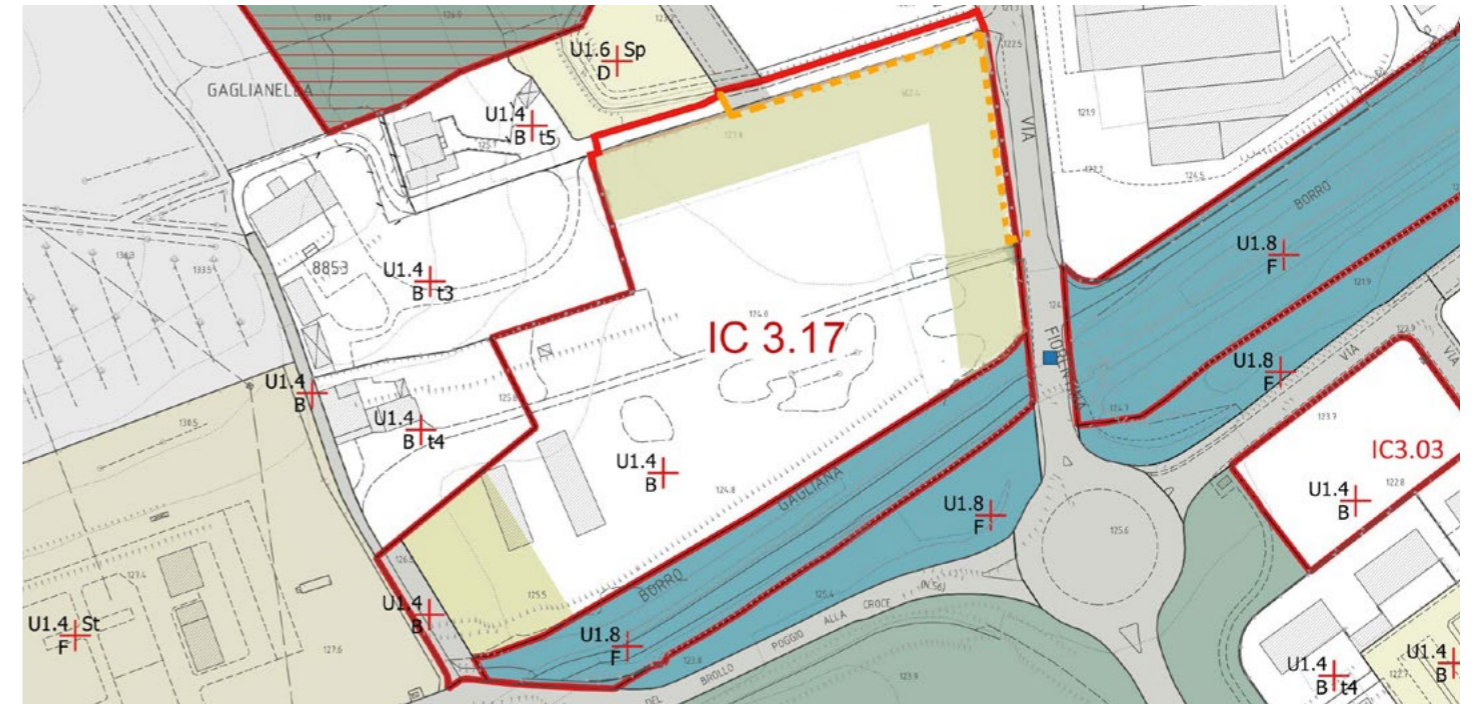
# 3. CONSISTENZA DELLA VARIANTE

## 3.2.1 Variante al Piano Operativo

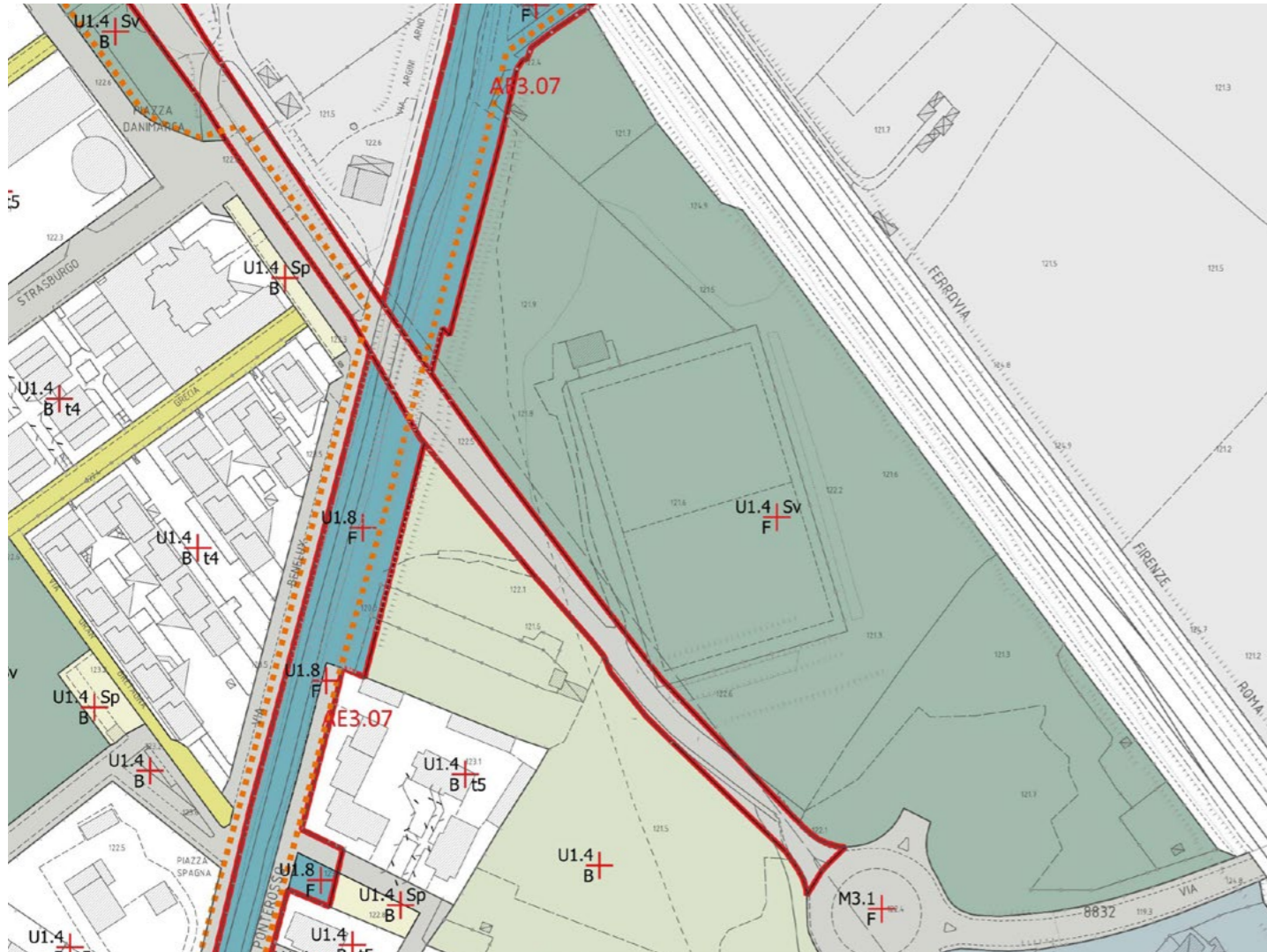
Area di intervento 01 - TAVOLA PO.5 Stato Attuale



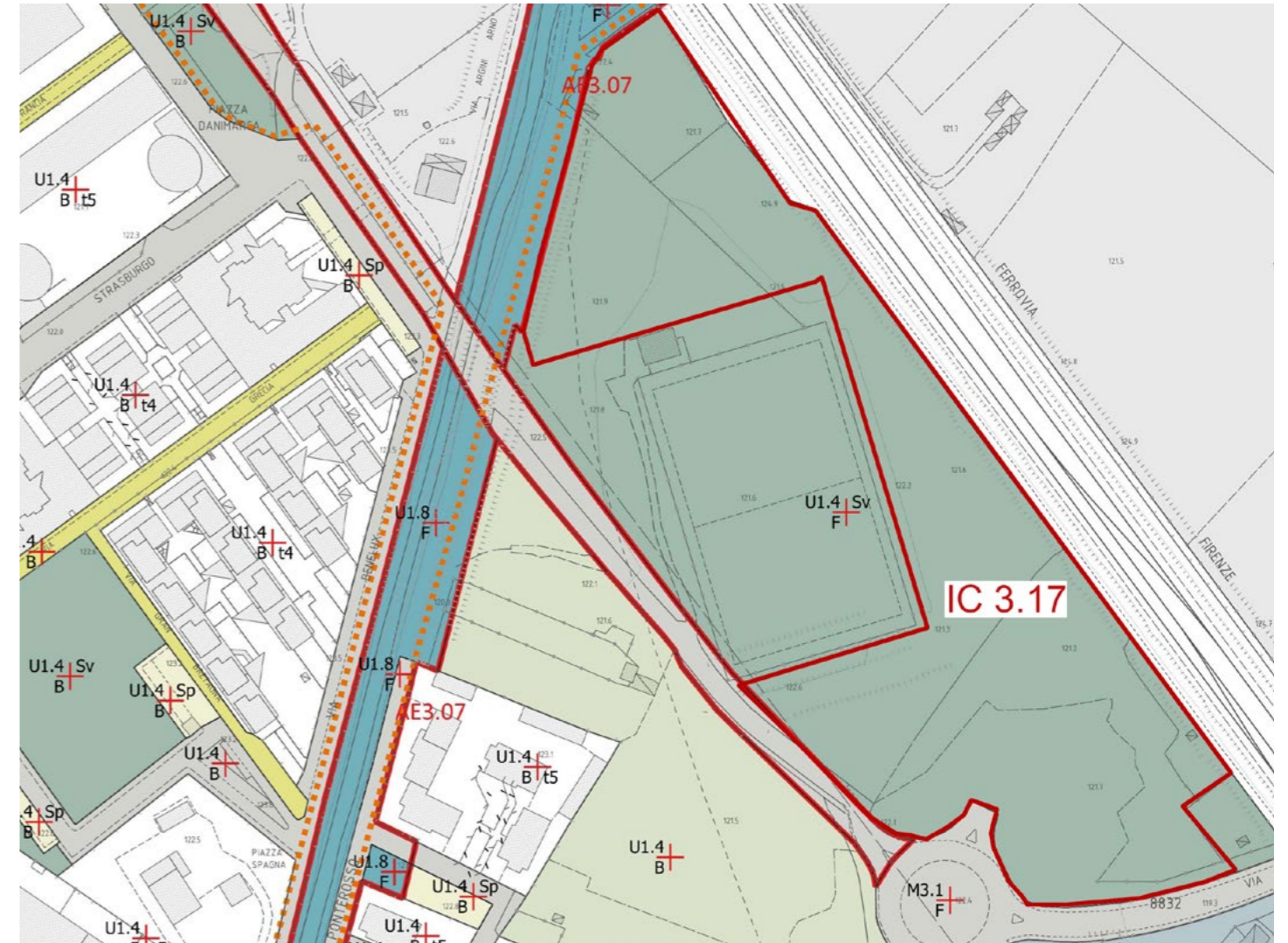
Area di intervento 01 - TAVOLA PO.5 Stato di Variante



Area di intervento 02 - TAVOLA PO.5 Stato Attuale



Area di intervento 02 - TAVOLA PO.5 Stato di Variante



## 3. CONSISTENZA DELLA VARIANTE

### 3.2.2 Variante al Piano Operativo. Art. 143 quater Intervento soggetto a Convenzione lungo la S.P. 56 a Figline (IC 3.17)

#### Stato Attuale

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

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 17.671 mq.

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

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 54 posti auto;

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

- cessione di ulteriore area per una superficie minima di 1.350 mq. da destinare a verde pubblico, in continuità con la fascia di verde pubblico da realizzare;

- allargamento e adeguamento del tracciato della viabilità pubblica che fiancheggia la centrale elettrica e dell'intersezione sulla S.P. 56.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

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

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

#### Stato di Variante

1. Il progetto prevede il riutilizzo dell'area dell'ex vivaio (Area d'intervento 01), con la ridefinizione del margine sud dell'insediamento di Lagaccioni e il rafforzamento della connessione verde lungo il Borro di Gagliana e l'attrezzamento di verde pubblico dell'area attorno al campo da rugby (Area d'intervento 02).

#### Area di Intervento 01

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 18.250 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 12.000 mq. per attività direzionali e di servizio

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 4

piano interrato: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggi pubblici di complessivi 4.800 mq per almeno 140 posti auto;

- realizzazione e cessione della viabilità di collegamento tra via Kennedy ed il Parcheggio Pubblico;

- realizzazione di un tratto di pista ciclabile che dall'incrocio con via Kennedy fiancheggerà l'area lungo il margine Nord e la via Fiorentina;

- cessione gratuita delle aree di proprietà ricadenti nell'ambito AE 3.08 lungo il Borro di Gagliana;

- allargamento e adeguamento del tracciato della viabilità pubblica che fiancheggia la centrale elettrica e dell'intersezione sulla S.P. 56.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà prevedere:

- la valorizzazione delle formazioni arboree presenti nell'area, mantenendole ove possibile;

- l'adeguamento dell'accesso Nord al comparto da via Kennedy ed il collegamento con la pista ciclabile.

- l'attuazione è prevista in n. 3 Unità Minime di Intervento. Nell'attuazione delle U.M.I. è consentito il collegamento tra i vari edifici ai piani superiori.

Gli accessi carrabili al complesso ed ai parcheggi saranno due. Uno localizzato a sud-ovest, dalla S.P. 56 e uno a Nord, da via Kennedy. È previsto un accesso temporaneo a Nord lungo la strada privata relativamente all'U.M.I. 01.

#### Area di Intervento 02

5. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 21.750 mq

opere ed attrezzature pubbliche:

- attrezzamento di verde pubblico nelle aree attorno al campo di rugby a meno dell'area recintata relativa allo stesso e relative pertinenze;

7. Vincoli e tutele:

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

8. Disposizioni specifiche:

L'intervento di valorizzazione del verde pubblico dovrà comunque attuarsi nel rispetto delle prescrizioni dovute alla classificazione dell'area nelle carte di Pericolosità Idraulica.

### 3. CONSISTENZA DELLA VARIANTE

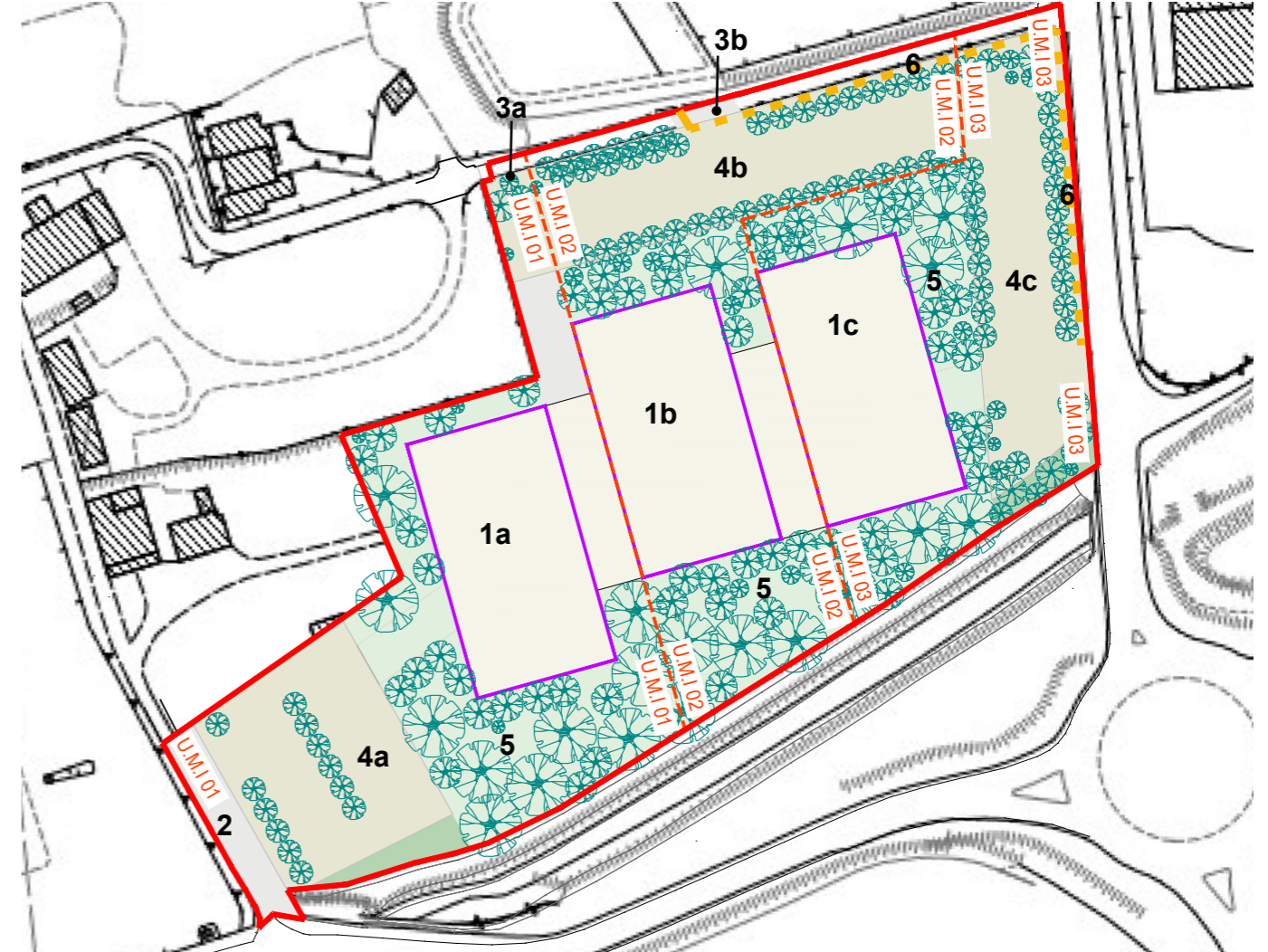
#### 3.2.2 Variante al Piano Operativo. Art. 143 quater Intervento soggetto a Convenzione lungo la S.P. 56 a Figline (IC 3.17)

Stato Attuale



- 1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 3 piani)
- 2 - strada esistente da adeguare, di accesso al nuovo insediamento
- 3 - parcheggio pubblico a raso alberato
- 4 - parcheggio privato a raso alberato (sosta stanziale)
- 5 - verde pubblico con fasce di filtro e ambientazione verso nord e lungo via Fiorentina
- 6 - area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti, con fasce di filtro e ambientazione verso nord
- 7 - area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti
- 8 - fascia verde di pertinenza lungo il corso d'acqua (Borro di Gagliana)

Stato di Variante



- 1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 4 piani e presenza di piano interrato)- totale 12.000 mq da realizzare in n.3 Unità Minime di Intervento (U.M.I.):
  - 1a - U.M.I.01: 4.000 mq
  - 1b - U.M.I.02: 4.000 mq
  - 1c - U.M.I.03: 4.000 mq
- 2 - strada esistente da adeguare, di accesso al parcheggio pubblico (U.M.I. 01)
- 3a - accesso carrabile temporaneo dalla strada privata al parcheggio privato interrato (U.M.I. 01)
- 3b- collegamento alla viabilità pubblica / accesso carrabile da via Kennedy (U.M.I. 02)
- 4 - parcheggio pubblico a raso alberato - totale 4.800 mq da realizzare in n.3 U.M.I.
  - 4a - U.M.I.01: 1.600 mq
  - 4b - U.M.I.02: 1.600 mq
  - 4c - U.M.I.03: 1.600 mq
- 5 -area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti da realizzare coerentemente alle nuove edificazioni delle n. 3 Unità Minime di Intervento;
- 6 - percorso ciclabile (U.M.I. 02 - 03)

### 3. CONSISTENZA DELLA VARIANTE

#### 3.2.3 Variante al Piano Operativo. Art. 119 Previsioni quinquennali al Piano Operativo

Stato Attuale

UTOE 3 di Figline	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione	senza Copianificazione	
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	14.012		0	4.085		190	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	8.399		0	5.000	15.000	0	0
commerciale al dettaglio	550		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	138	3.050
direzionale e di servizio	4.000		0	3.000	0	0	1.500
<b>totali</b>	<b>26.961</b>		<b>0</b>	<b>12.085</b>	<b>15.000</b>	<b>328</b>	<b>4.550</b>

Stato di Variante

UTOE 3 di Figline	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione			Riuso	con Copianificazione	senza Copianificazione	
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	14.012		0	4.085		190	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	8.399		0	5.000	15.000	0	0
commerciale al dettaglio	550		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	138	3.050
direzionale e di servizio	<b>12.850</b>		0	3.000	0	0	1.500
<b>totali</b>	<b>35.811</b>		<b>0</b>	<b>12.085</b>	<b>15.000</b>	<b>328</b>	<b>4.550</b>

### 3. CONSISTENZA DELLA VARIANTE

#### 3.2.4 Diagramma schematico di progetto scala 1:1000

1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 4 piani e presenza di piano interrato)- totale 12.000 mq da realizzare in tre Unità Minime di Intervento

1a - U.M.I. 01: 4.000 mq

1b - U.M.I. 02: 4.000 mq

1c - U.M.I. 03: 4.000 mq

2 - strada esistente da adeguare, di accesso al parcheggio pubblico

3 - collegamento alla viabilità pubblica / accesso carrabile da via Kennedy

4 - parcheggio pubblico a raso alberato - totale 4.800 mq da realizzare in tre Unità Minime di Intervento

4a - U.M.I. 01: 1.600 mq

4b - U.M.I. 02 1.600 mq

4c - U.M.I. 03: 1.600 mq

5 - parcheggio privato interrato con accesso da parcheggio pubblico

6 - area di intervento 02 - attrezzamento di verde pubblico nelle aree di proprietà comunale individuate attorno al campo di rugby a meno dell'area recintata relativa allo stesso e relative pertinenze;

7 - area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti ambientazione verso nord

8 - percorso ciclabile

9- ingresso pedonale



### 3. CONSISTENZA DELLA VARIANTE

#### 3.2.4 Diagramma schematico di progetto

Data l'impossibilità di reperire all'interno dell'area IC3.17 la superficie necessaria per soddisfare la dotazione di Verde Pubblico, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione aree di sua proprietà individuate attorno al campo di rugby come mostrato in figura da attrezzare a Verde Pubblico attraverso un progetto di rimboschimento e valorizzazione dello spazio pubblico.

Il progetto avrà l'obiettivo di valorizzare e rendere attrattivo per la collettività uno spazio attualmente classificato come verde pubblico ma che di fatto risulta essere un'area verde marginale e abbandonata.

Il progetto da realizzare da parte del soggetto attuatore sarà localizzato all'interno di un'area di circa 20.000 mq ma dovrà essere quantificato sulla base della monetizzazione dell'area non ceduta all'interno del IC3.17 e degli oneri per l'attrezzamento a verde pubblico della stessa.

La strategia da perseguire potrà essere quella di creare un collegamento tra la pista ciclabile prevista nel P.O. lungo Via del Ponterosso e gli impianti sportivi.





## **4. COERENZE URBANISTICHE**



## 4. COERENZE URBANISTICHE

### 4.1 Coerenza con PIT/PPR

La variante proposta al Piano Strutturale e al Piano Operativo risulta coerente con il Piano di Indirizzo Territoriale ed il Piano Paesaggistico Territoriale.

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

Per questo in sede di Conferenza paesaggistica, nel procedimento di approvazione della variante al Piano Strutturale e contestuale Piano Operativo conclusosi nel 2022, sono stati presentati studi agronomici e forestali, effettuati secondo le modalità previste dal PIT/PPR, per la verifica di insussistenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g del Codice.

Sulla base di tale documentazione, allegata al verbale della Conferenza; quest'ultima ha validato la metodologia di verifica adottata e i risultati degli studi, ratificando l'**insussistenza del vincolo** e la conseguente modifica degli elaborati di Piano Strutturale relativi all'individuazione delle aree vincolate. (si veda DETERMINAZIONE N. 37 del 05-10-2022 "Piano operativo e contestuale variante al piano strutturale - presa d'atto della conclusione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "disciplina del piano" del pit con valenza di piano paesaggistico (ppr) e conformazione degli strumenti della pianificazione approvati con dcc n. 36 del 22/07/2022").

### 4.2 Coerenza con Piano Strutturale

La Variante ha per oggetto una previsione di trasformazione in linea con gli obiettivi di Piano previsti nel settore urbano di Lagaccioni ed espressi nell' "*art 3.16 UTOE 3 di Figline capo 5.1 Centro abitato di Figline lettere j,k*" della Disciplina di Piano del Piano Strutturale.

Ovvero:

*"la qualificazione e la riorganizzazione morfologica e funzionale dell'area come luogo strategico per l'economia locale, elemento baricentrico del nuovo sistema urbano bicefalo di fondovalle (Incisa - Lagaccioni - Figline)"*

*"la diversificazione delle attività economiche, con esclusione di strutture destinate alla grande distribuzione commerciale e sostegno alle strutture di servizio alle imprese"*

*"il miglioramento delle dotazioni territoriali"*

La variante tuttavia prevede la modifica delle previsioni di dimensionamento dep UTOE 3 Figline come illustrato al punto 3.1 di questo documento.





## **5. PARERI/CONTRIBUTI PERVENUTI NELLA FASE DI AVVIO AL PROCEDIMENTO**



## 5. PARERI/CONTRIBUTI PERVENUTI NELLA FASE DI AVVIO AL PROCEDIMENTO

In data 21.02.2024, sono stati trasmessi i contributi / pareri riportati sinteticamente di seguito:

- **Regione Toscana**, ritiene opportuno avviare una fase successiva di VAS e di redazione del RA ai sensi dell' art. 24 della LR 10/2010 specificando n.10 punti di particolare interesse;
- **Città Metropolitana di Firenze**, comunica che, visti gli elaborati di progetto e analizzata la Carta dello Statuto del Territorio con la relativa norma, non si rilevano elementi di contrasto con il PTCP;
- **Toscana Energia**, non rileva, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano;
- **Snam Rete Gas**, riscontra che le opere ed i lavori di che trattasi NON interferiscono con impianti di proprietà;
- **Terna Rete Italia**, comunica che non sono presenti linee elettriche di proprietà;
- **E-distribuzione**, comunica che le opere per l'elettrificazione in progetto sono compatibili con la attuale rete di distribuzione;
- **Autorità Idrica Toscana**, chiede di verificare attentamente con il Gestore del S.I.I., l'effettiva "disponibilità" dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi prospettati e, in tal senso, invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario. Per quel che concerne la tutela qualitativa della risorsa idrica evidenzia come le previsioni della variante non ricadano e non siano prossime alle "zone di rispetto" delle captazioni di acque superficiali e sotterranee;
- **Publiacqua**, esprime parere favorevole a condizione che al concretizzarsi dell'intervento urbanistico e prima del rilascio delle relative autorizzazioni possa preventivamente esprimere il proprio parere di competenza per le opere che comportano un maggior carico urbanistico. Il soggetto attuatore dovrà trasmettere domanda per "Richiesta di attestazione di sottoservizi" allegando tutto il progetto dell'intervento e delle relative urbanizzazioni. Con riferimento all'intervento sul verde pubblico adiacente il campo da Rugby, segnala che l'area è attraversata da una condotta fognaria Ø 1200, pertanto la piantumazione di eventuali alberi e/o arbusti con apparato radicale rilevante, dovranno essere posizionati a non meno di 3,50 metri dall'asse della condotta fognaria da ambo i lati della stessa.



## **6. CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**



## 6. CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La Variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo sono soggette alla procedura di **Valutazione Ambientale Strategica** ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i. In fase di avvio al procedimento è stato prodotto il **Documento Preliminare** di assoggettabilità VAS (**DP**).

All'adozione della Variante verrà adottato anche il **Rapporto Ambientale (RA)** ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010.

DELBOCA  
+ PARTNERS

| giovani del boca  
| alessandra amoretti