



**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

---

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO OPERATIVO  
INTERVENTO SOGGETTO A CONVENZIONE LUNGO LA S.P. N. 56 A FIGLINE (IC3.17)

AVVIO DEL PROCEDIMENTO (ART. 17 L.R. N. 65/2014) E PRESA D'ATTO DEL DOCUMENTO  
PRELIMINARE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELL'ART. 23 LR 10/2010

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Dicembre 2023



**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

---

Responsabile del Procedimento: arch. Angela Rosati

Garante dell'informazione e della partecipazione: dott.ssa Ilaria Occhini

Gruppo di lavoro: Area Gestione e sviluppo del territorio - Servizio Pianificazione urbanistica e ambiente -  
arch. Roberto Calussi - arch. Angela Rosati - arch. Addolorata Gigante

Proponente: PQE GROUP (Pharma Quality Europe) S.r.l



# Città di Figline e Incisa Valdarno

Città Metropolitana di Firenze

---

## INDICE

### PREMESSA

1. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLE VARIANTI E DELLE AZIONI CONSEGUENTI E PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI, IVI COMPRESI QUELLI PAESAGGISTICI
  -
2. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO
  - DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DEGLI INTERVENTI PREVISTI
  - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
  - PIANO STRUTTURALE
  - PIANO OPERATIVO
  - PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (PCCA)
  - CONSISTENZA DELLE VARIANTI
  - COERENZE URBANISTICHE
3. INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO
4. INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI
5. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELLE VARIANTI
6. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE, PER LE FINALITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 36 DELLA LR 65/2014
7. ALLEGATO



# Città di Figline e Incisa Valdarno

Città Metropolitana di Firenze

## PREMESSA

Il Comune di Figline e Incisa Valdarno è dotato di:

- Piano Strutturale (PS) approvato con DCC n. 33 del 29/03/2019; con Determinazione n. 947 del 24/06/2019 è stata recepita la conclusione della conferenza paesaggistica (art. 31 LR 65/2014 e art. 21 della Disciplina del PIT/PPR), relativa alla conformazione del piano al PIT/PPR. Il piano ha acquistato efficacia 30 giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n. 31 del 31/07/2019). Successive varianti per: aggiornamento del quadro conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della LR 165/2014 in recepimento delle modifiche alle perimetrazioni delle aree a pericolosità da alluvione della cartografia del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (approvata con DCC n. 26 del 31/05/2022, BURT n. 24 del 15/06/2022), e contestuale al Piano Operativo;
- Piano Operativo (PO) approvato con DCC n. 36 del 22/07/2022; con Determinazione n. 1199 del 05/10/2022 è stata recepita la conclusione della conferenza paesaggistica (art. 31 LR n. 65/2014 e art. 21 della Disciplina del PIT/PPR), relativa alla conformazione del piano al PIT/PPR. Il piano ha acquistato efficacia 30 giorni dopo la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT n. 41 del 12/10/2022);

Il Comune, inoltre è dotato di Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), approvato con DCC n. 177 del 03.11.2016, pubblicato sul BURT n. 51 del 21.12.2016.

Con riferimento ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dei piani e programmi in materia di governo del territorio, con DGC n. 285 del 22/12/2016 l'Amministrazione Comunale ha attribuito le funzioni di:

- Autorità Proponente al Servizio Pianificazione urbanistica (oggi Servizio Pianificazione urbanistica e Ambiente);
- Autorità Competente al Nucleo di Valutazione Ambientale del Comune di Figline e Incisa Valdarno (NUVAFIV);
- Autorità Procedente al Consiglio Comunale.

In data 13/09/2023, con pro. 37774, è pervenuta all'Amministrazione Comunale una richiesta di variante al PS e al PO da parte del legale rappresentante della società PQE GROUP (Parma Qualità Europa) S.r.l., con sede legale nel Comune di Reggello (FI), di seguito proponente, finalizzata ad incrementare la previsione dell'intervento edilizio, con destinazione direzionale e di servizio, disciplinato dall'art. 143 quater *Intervento soggetto a convenzione lungo la S.P. 56 a Figline (IC3.17)* delle N.T.A del PO, con ampliamento del perimetro del comparto, anche in modalità discontinua e con riorganizzazione delle aree pubbliche previste in realizzazione e cessione.

La richiesta di variante è stata successivamente sostituita con documentazione pervenuta in data 23/10/2023, con prot. 43358.

La richiesta è accompagnata da documentazione tecnica a firma del progettista incaricato dal proponente, architetto Giovanni Del Boca dello Studio delboca + Partners di Milano.

La PQE GROUP S.r.l. è un'azienda italiana di consulenza nel settore del Life Science dal 1998, un



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

Complete Quality Solutions Provider, che conta ad oggi più di 700 consulenti e 22 sedi operative in tutto il mondo. Alla luce dei trend di crescita degli ultimi anni, la società prevede di occupare, una volta realizzato il nuovo insediamento direzione, fino a 750/1000 addetti, costituendo così la sua nuova sede centrale (headquarter).

L'Amministrazione Comunale, anche a seguito di vari incontri con la società proponente, che ha esposto le proprie mutate necessità rispetto alle previsioni già contenute all'interno degli strumenti urbanistici comunali vigenti, ha valutato positivamente la sussistenza dell'interesse anche pubblico della proposta ed ha demandato al Servizio competente la predisposizione della documentazione per la formazione della variante al PS e al PO.

### **1. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLE VARIANTI E DELLE AZIONI CONSEGUENTI E PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI, IVI COMPRESI QUELLI PAESAGGISTICI**

La variante ha per oggetto la modifica delle previsioni già contenute negli atti di governo del territorio comunali; in particolare si tratta di modifica normativa (dimensionamento) al PS e di una modifica normativa e grafica al PO inerente il comparto già disciplinato dall'art. 143 quater *Intervento soggetto a convenzione lungo la S.P. 56 a Figline (IC3.17)*, e ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato nel vigente PS.

Le aree attualmente disciplinate dall'art. 143 quater delle N.T.A. sono di proprietà della PQE GROUP S.r.l., mentre le aree che con la variante al PO costituiranno il nuovo comparto edilizio sono in parte di proprietà della suddetta società e in parte di proprietà comunale.

La variante ai due atti di governo del territorio si rende necessaria al fine di incrementare la previsione del comparto edilizio con destinazione d'uso direzionale e di servizio (già disciplinato dall'art. 143 quater delle N.T.A. del PO e ricadente nell'UTOE 3 Figline del PS) fino a un massimo di 12.000 mq di superficie edificabile (S.E.), a fronte dei 3.150 mq di S.E. attualmente consentiti dalla disciplina del PO.

L'obiettivo è quello di consentire l'espansione delle attività della società PQE GROUP S.r.l., che si caratterizza come un'eccellenza internazionale del territorio, consentendo la possibilità di incrementare il numero dei posti di lavoro dell'ambito comunale, di innalzare il livello di attrattività del locale settore farmaceutico e di valorizzare un'area a verde pubblico attualmente sottoutilizzata, priva di alberature e attrezzature/arredi, posta nei pressi di un'area sportiva pubblica, attraverso interventi di rimboschimento e di riqualificazione, al fine di una maggiore attrattività da parte della collettività.

L'intervento edilizio disciplinato dalle varianti urbanistiche proposte sarà attuato mediante stralci funzionali (n. 3), ognuno con le relative e connesse opere di urbanizzazione da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale.

L'aspetto estetico - percettivo delle strutture edilizie sarà coerente con gli elementi del sistema insediativo esistente, evitando il più possibile di sovrapporsi in modo incongruo agli elementi significativi del paesaggio e del contesto ambientale circostante. Particolare attenzione sarà prestata alla salvaguardia e valorizzazione delle formazioni arboree presenti nell'area, residue delle preesistenti attività vivaistica). Per una maggiore illustrazione della soluzione progettuale dell'intervento edilizio si rinvia al documento in allegato redatto dallo studio architetto Giovanni Del Boca dello Studio delboca + Partners di Milano.



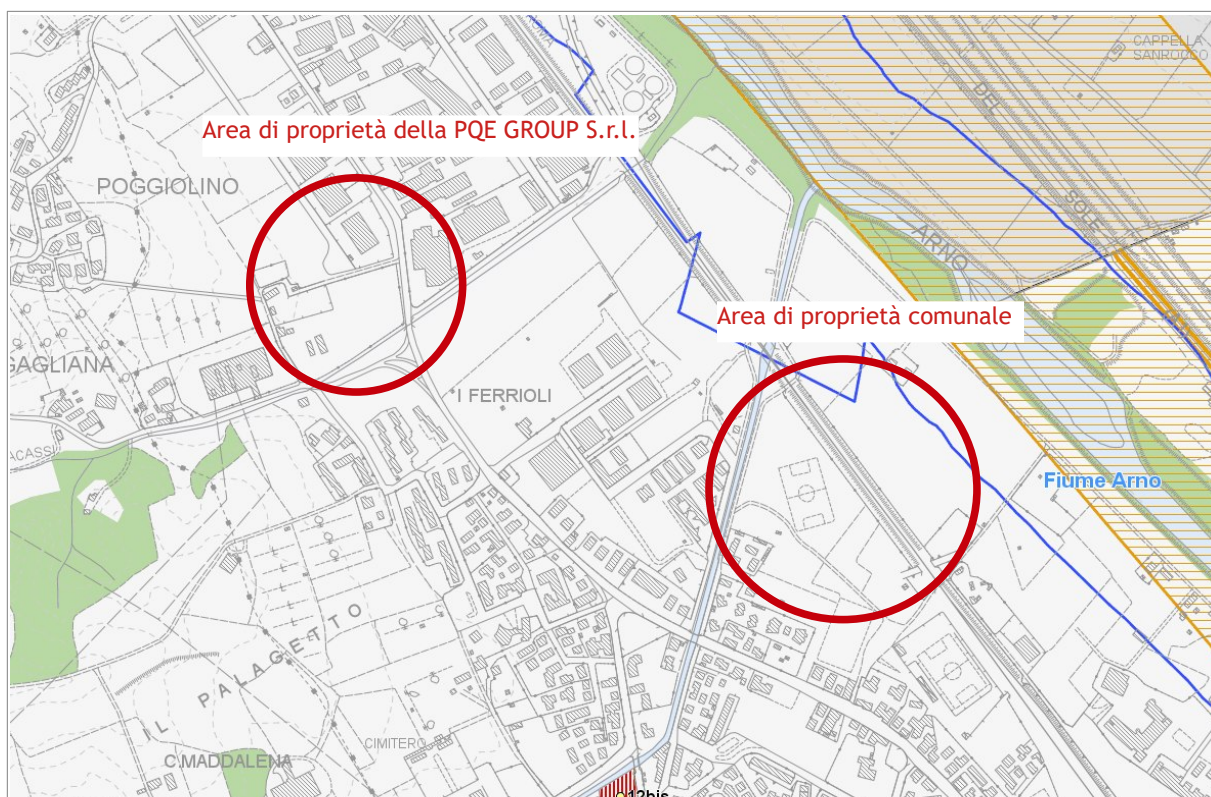
## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

L'intervento attualmente disciplinato dall'attuale art. 143 quater delle N.T.A del PO è stato oggetto di indagine in sede di conferenza paesaggistica, nell'ambito di formazione del piano, per la presenza di vegetazione residuale dell'ex attività vivaistica (l'area è denominata nell'ultimo verbale della conferenza paesaggistica con il n. 19 - 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). Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area risultava individuata come boscata. I lavori della conferenza si sono conclusi con la presa d'atto che l'area non risulta interessata da detto vincolo, trattandosi di evoluzione "spontanea" di impianti vegetazionali appartenenti al vivaio da tempo dismesso.

Le prescrizioni impartite, comunque, sull'intervento dalla conferenza paesaggistica: *di integrare la scheda norma specificando che l'intervento dovrà fondarsi su uno specifico progetto del verde, che dovrà basarsi sugli elementi derivanti dalla relazione e dagli studi condotti sui soprassuoli vegetali dell'area*; sono state recepite nella disciplina del PO vigente e esplicitate anche nella presente variante al piano.

L'area di proprietà comunale che andrà ad ampliare il comparto IC3.17 (in modalità discontinua), risulta anch'essa non interessata da vincoli paesaggistici ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Estratto tavola QC2.10 Vincoli beni culturali e ben paesaggistici D.Lgs 42/2004 del Piano Strutturale





**Città di  
Figline e Incisa Valdarno**  
Città Metropolitana di Firenze

OBIETTIVI	AZIONI	EFFETTI TERRITORIALI
Aumento della Superficie Edificabile del comparto IC3.17 da 3.150 a 12.000 mq SE  Valorizzazione di area verde pubblica posta in adiacenza del impianto sportivo pubblico (campo da rugby)	Variante al Piano Strutturale (dimensionamento dell'UTOE 3 Figline - categoria funzionale: direzionale e di servizio)  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	Effetti in linea con gli obiettivi del Piano Strutturale 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> "

Ai sensi dell'art. 14 della LR 65/2014, le varianti agli atti del governo del territorio sono assoggettate al procedimento di valutazione ambientale strategica secondo le modalità della LR 10/2010 *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)*. Si ricorda che gli strumenti comunali vigenti, oggetto di variante, sono stati oggetto di Valutazione Ambientale Strategica (VA) in fase di formazione.

In allegato alla richiesta di varianti urbanistiche il proponente ha prodotto la documentazione preliminare VAS, redatta ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010:

- Valutazione Ambientale Strategica - Documento Preliminare (file: AllegatoB\_20231020-RP-VAS-PQE-relazione-rev01.pdf.p7m);
- Tavole 01-21 (file: AllegatoC\_RP-VAS-PQE -ALL 1- Tav 1-21.pdf.p7m),

dalla società ENVIarea, a firma dei tecnici dott. agr. Elena Lanzi, dott. agr. Andrea Vatteroni e ing. Cristina Rabozzi. Detto documento sarà trasmesso all'Autorità Competente in materia di VAS (la procedura si considera attivata dalla data di trasmissione) e agli enti territoriali interessati e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, al fine delle consultazioni e eventuale acquisizione di contributi.

## 2. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

### 2.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

### 2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 2.3 PIANO STRUTTURALE (PS)

### 2.4 PIANO OPERATIVO (PO)

### 2.5 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (PCCA)

### 2.6 CONSISTENZA DELLE VARIANTI

### 2.7 COERENZE URBANISTICHE



## 2.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'attuale area dell'intervento disciplinato dall'art. 143 quater delle N.T.A. del PO (comparto IC3.17) ha una superficie 1.7671 mq, posta al margine sud della località Lagaccioni e al margine nord dell'insediamento urbano di Figline, e si presenta con giacitura pianeggiante. Delimitata a nord da una strada vicinale privata, la cui proprietà è stata recentemente acquisita dalla società PQE GROUP S.r.l., a est dalla strada Regionale 69 - via Fiorentina, a sud dal borro della Gagliana che lambisce la Strada Provinciale n. 56 del Brollo-Poggio alla Croce, e a ovest da una strada vicinale che separa il comparto da una centrale elettrica esistente.

Il terreno, interessato in precedenza da attività vivaistica, risulta allo stato attuale non utilizzato e coperto da vegetazione arborea e arbustiva, in parte residuale della precedente attività e in parte spontanea a seguito del non utilizzo dell'area da svariati anni. L'area risulta recintata ed accessibile da un varco di posto lungo la SR 69.

Con la proposta di variante al PO prevede la formazione di un comparto discontinuo costituito da due distinte aree:

- area di proprietà PQE GROUP S.r.l. costituita dall'attuale comparto IC3.17, ampliato con la l'inserimento della viabilità privata posta a nord, di recente acquisizione da parte della società, per una superficie complessiva di circa 18.171 mq (area 1);
- area di proprietà comunale delimitata dalla ferrovia, da strade comunali e confinante con il campo da rugby comunale, in gestione ad associazione sportiva del territorio. L'area ha già destinazione urbanistica a verde pubblico, si presenta con giacitura pianeggiante e priva di copertura arborea, attualmente sottoutilizzata dalla cittadinanza in quanto priva di attrattiva e di qualsiasi attrezzatura/ arredo, con superficie complessiva di circa 20.000 mq (area 2).



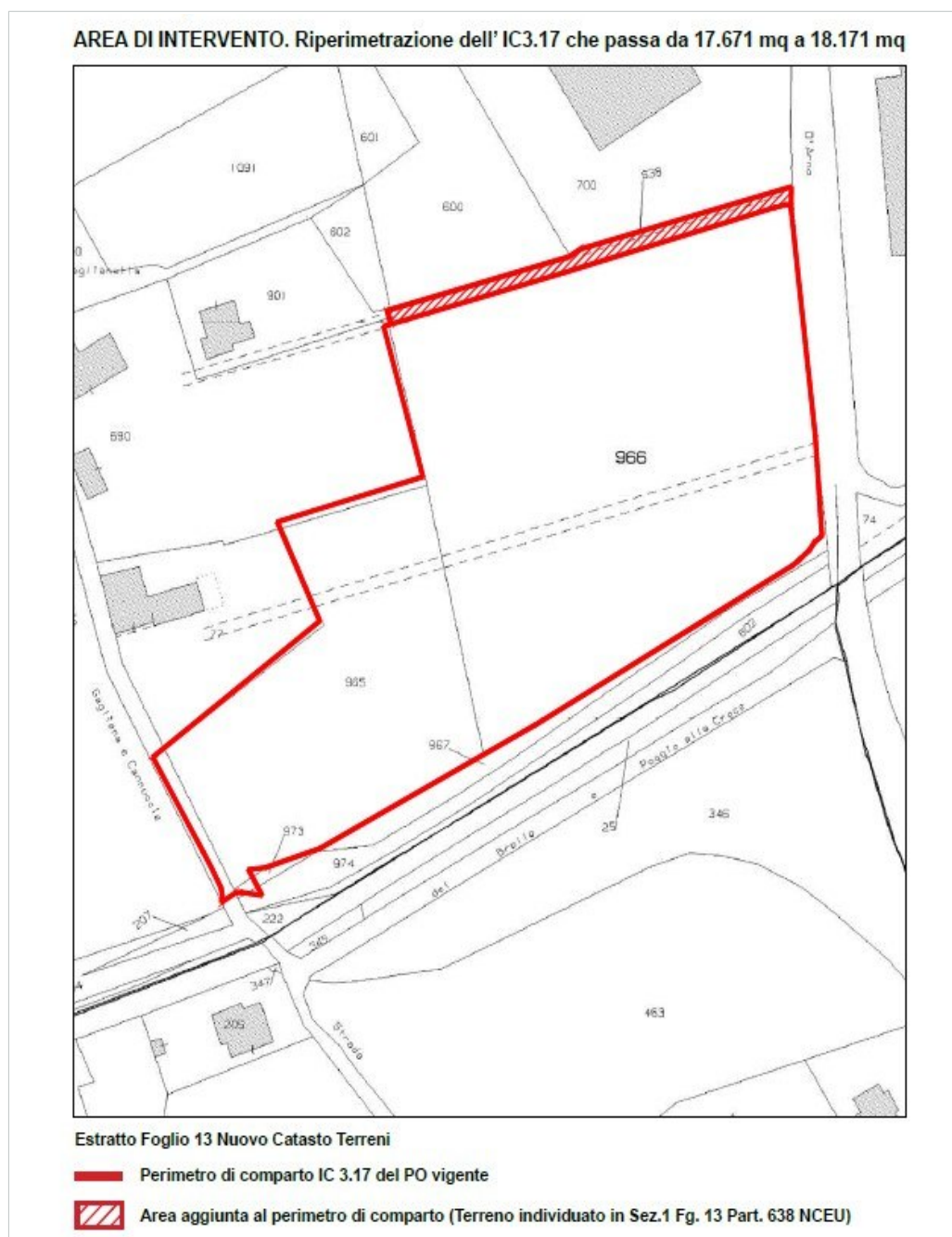




## 2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La porzione del nuovo comparto discontinuo di proprietà della società PQE GROUP S.r.l. è individuata al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno nella Sezione A, foglio di mappa n. 13, particelle nn. 965 - 966 - 967 (già vigente comparto IC 3.17), e particella n. 638 di recente acquisizione (allo stato attuale "strada privata").

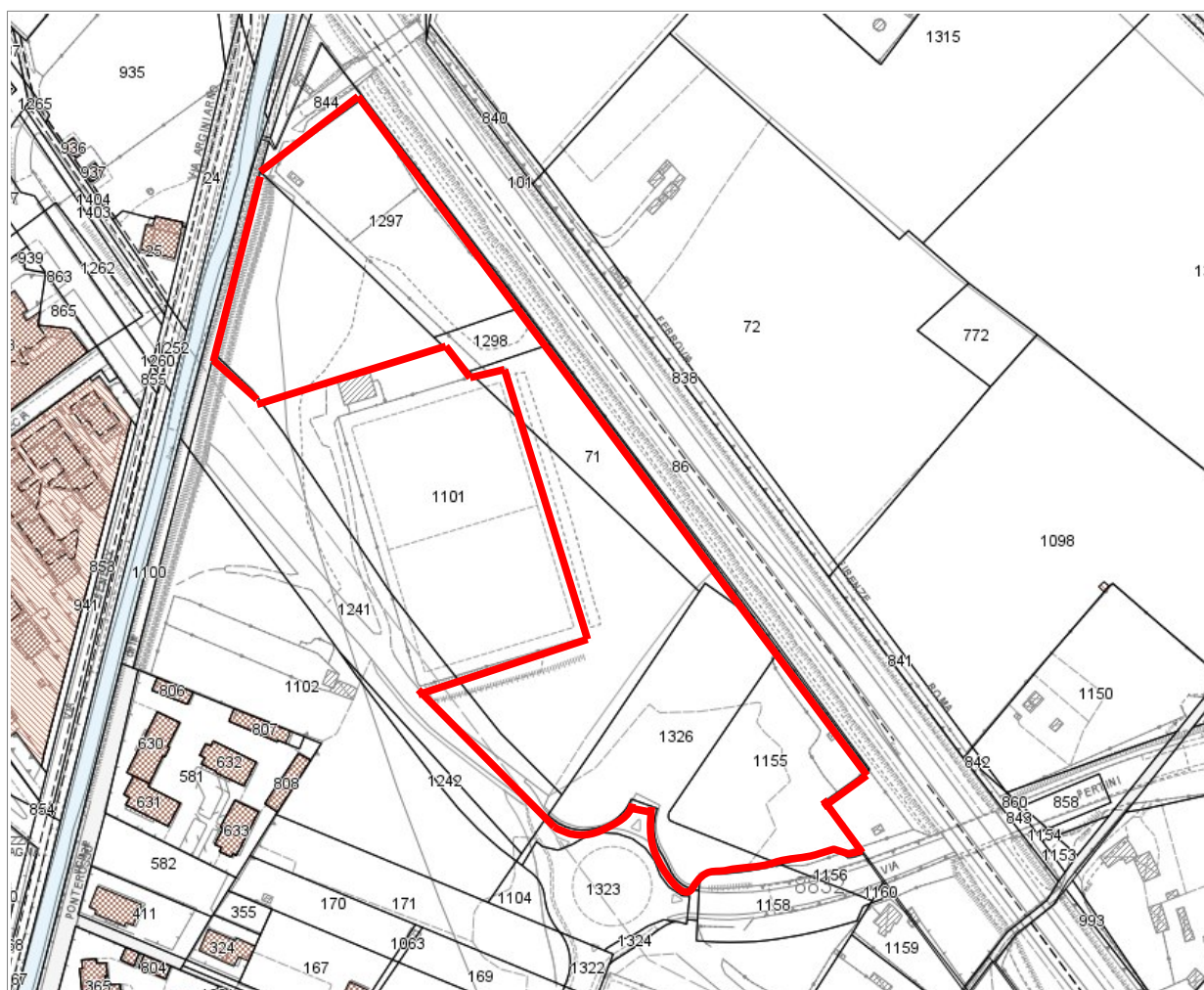
Estratto catastale area di proprietà PQE GROUP S.r.l.





L'area a verde pubblico di proprietà comunale, oggetto di valorizzazione, contigua all'esistente campo da rugby, è individuata al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno nella Sezione A, al foglio di mappa n. 21, particelle n. 1011 (parte) - 1297 - 1298 - 71 - 1326 - 1155.

Estratto catastale area di proprietà comunale



### 2.3 PIANO STRUTTURALE (PS)

L'articolo 2.3 della Disciplina di Piano del PS vigente individua il patrimonio territoriale, ai sensi della LR n.65/2014, con il quale si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future e che definiscono il patrimonio territoriale.

Il patrimonio territoriale, rappresentato nelle tavole da STA1.1 a STA5.2, è composto dalle strutture di lunga durata (alla formazione delle quali concorrono elementi costitutivi persistenti, che rappresentano il fondamento dell'identità territoriale). A integrazione e specificazione del PIT e a partire dalle strutture costitutive del patrimonio territoriale PS



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

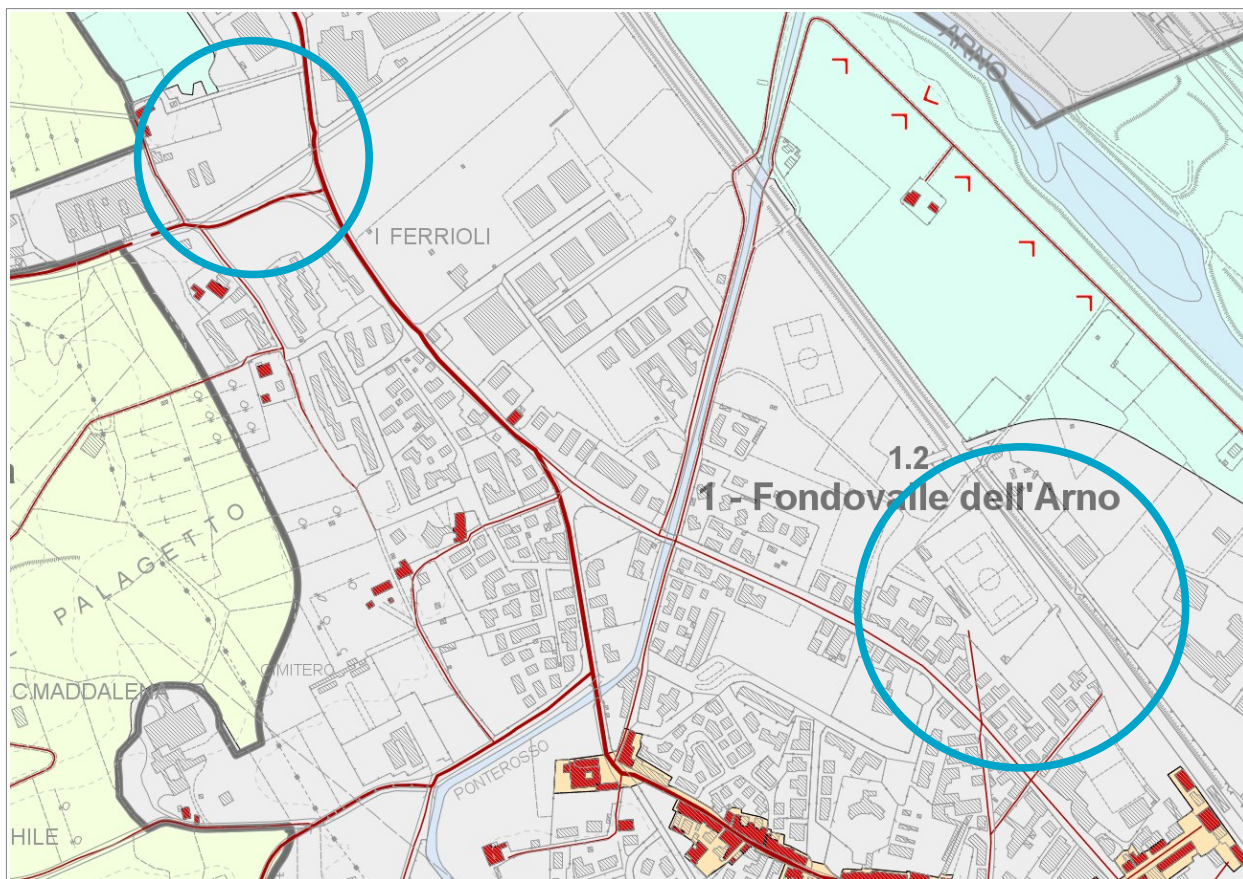
articola il territorio comunale in ambiti locali di paesaggio, individuati dalla Tavola STA 12.1 e STA 12.2.

La aree oggetto di variante sono individuate dal PS all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (art. 2.10 Disciplina di Piano), così come individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014.

Nella cartografia dello Statuto del territorio del PS, documento denominato STA 12.1 *Ambiti locali di paesaggio* le aree interessate dalla variante sono individuate come:

### Aree di proprietà della società PQE GROUP S.r.l e aree di proprietà comunale

- ambito locale di paesaggio 1 *Fondovalle dell'Arno*, sub-ambito 1.2. *Ambito di fondovalle a prevalente caratterizzazione urbana e infrastrutturale* (art. 2.9 della *Disciplina di Piano*) - *Tessuto dell'urbanizzazione contemporanea*;



Estratto di Piano Strutturale



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

Nella cartografia delle Strategie per lo sviluppo sostenibile del PS, documento denominato STRA2.1 *Disciplina delle unità territoriali organiche elementari (UTOE)*, le aree interessate dalla variante sono individuate come di seguito:

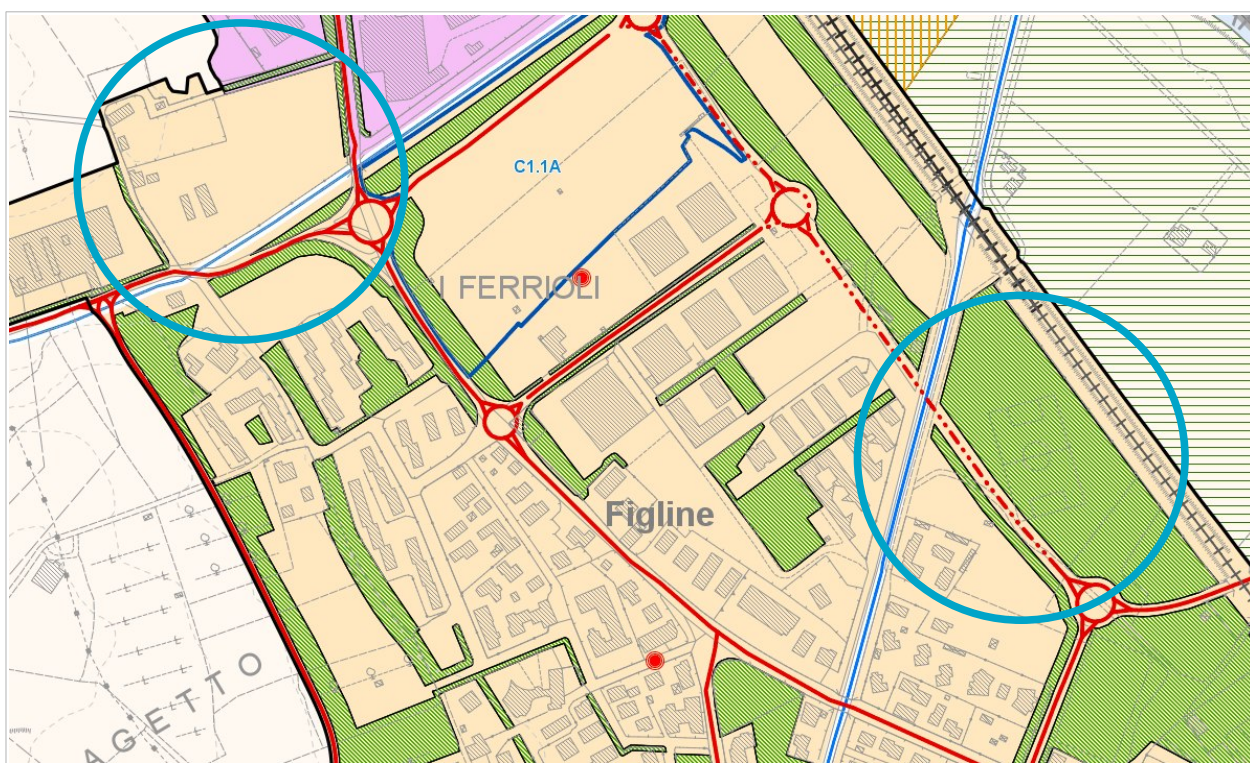
### Aree di proprietà della società PQE GROUP S.r.L

- UTOE 3 Figline (art. 3.13, comma 5.1 *Centro abitato di Figline* della Disciplina di Piano) - Sistema insediativo territorio urbano a prevalente carattere residenziale recente;

### Aree di proprietà comunale

- UTOE 3 Figline (art. 3.13, comma 5.1 *Centro abitato di Figline* della Disciplina di Piano) - Sistema insediativo territorio urbano a prevalente carattere residenziale recente - Sistema reticolare delle aree verdi.

Estratto di Piano Strutturale



## 2.4 PIANO OPERATIVO (PO)

Il PO vigente identifica urbanisticamente le aree oggetto di variante in:

### Aree di proprietà della società PQE GROUP S.r.L

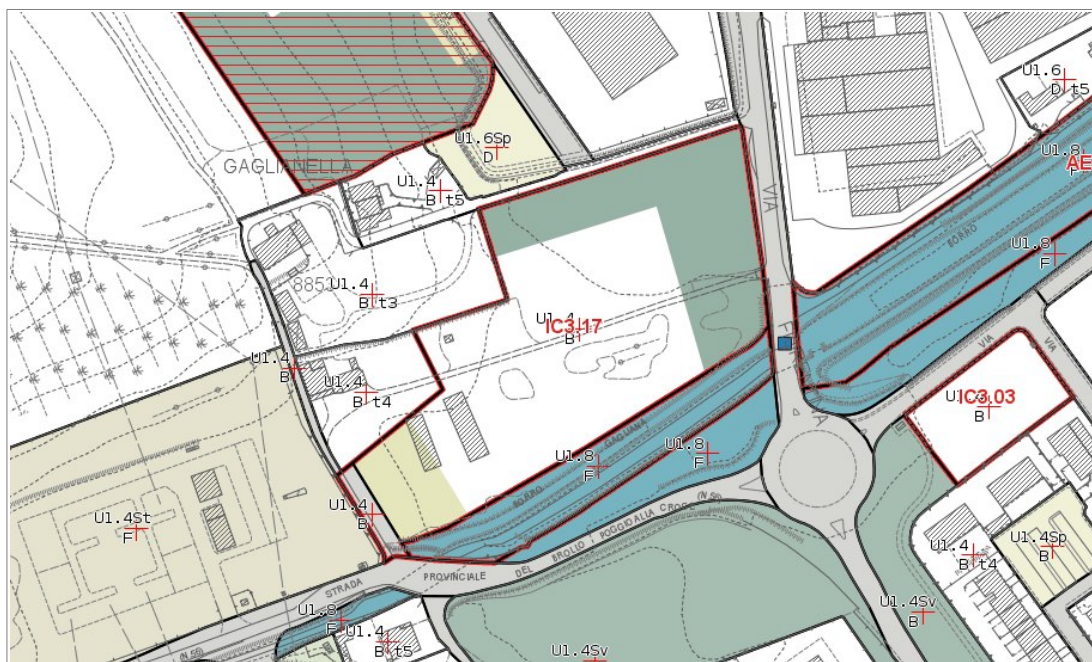
- zona omogenea B - aree urbane: ambito di paesaggio di fondovalle (U1) - tessuti recenti dei centri principali (U1.4) (art. 53 e art. 58 N.T.A.)- Intervento soggetto a Convenzione lungo la S.P. 56 a Figline (IC3.17) (art. 143 quater), di cui una parte in suolo: parcheggio (art. 122 N.T.A. - Regole grafiche per i progetti) e una parte in suolo: verde (art. 122 N.T.A. - Regole grafiche per i progetti);
- zone territoriali omogenee: B - aree urbane: ambito di paesaggio di fondovalle (U1) - tessuti



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

recenti dei centri principali (U1.4) (art. 53 e art. 58 N.T.A.) - disciplina di intervento di tipo 5 (t5) (Art. 25 N.T.A.).

Estratto tavola PO.5 Lagaccioni Figline Nord del PO



L'art. 143 quater delle N.T.A. del PO disciplina:

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



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

*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.*

Le regole per l'attuazione dell'intervento sono sinteticamente rappresentate nella tavola di progetto e nella relativa legenda, inserita nell'articolo normativo, e che riguarda prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione, oltre che l'orientamento dell'impianto insediativo edilizio.



*Schema di riferimento:*

*1 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 3 piani)*

*2 - strada esistente da adeguare, di accesso al nuovo insediamento*

*3 - parcheggio pubblico a raso alberato*

*4 - parcheggio privato a raso alberato (sosta stanziale)*

*5 - verde pubblico con fasce di filtro e ambientazione verso nord e lungo via Fiorentina*

*6 - area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti, con fasce di filtro e ambientazione verso nord*

*7 - area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti*

*8 - fascia verde di pertinenza lungo il corso d'acqua (Borro di Gagliana)*

Come si può notare da un confronto fra la tavola di progettuale dell'art. 143 quater delle N.T.A.



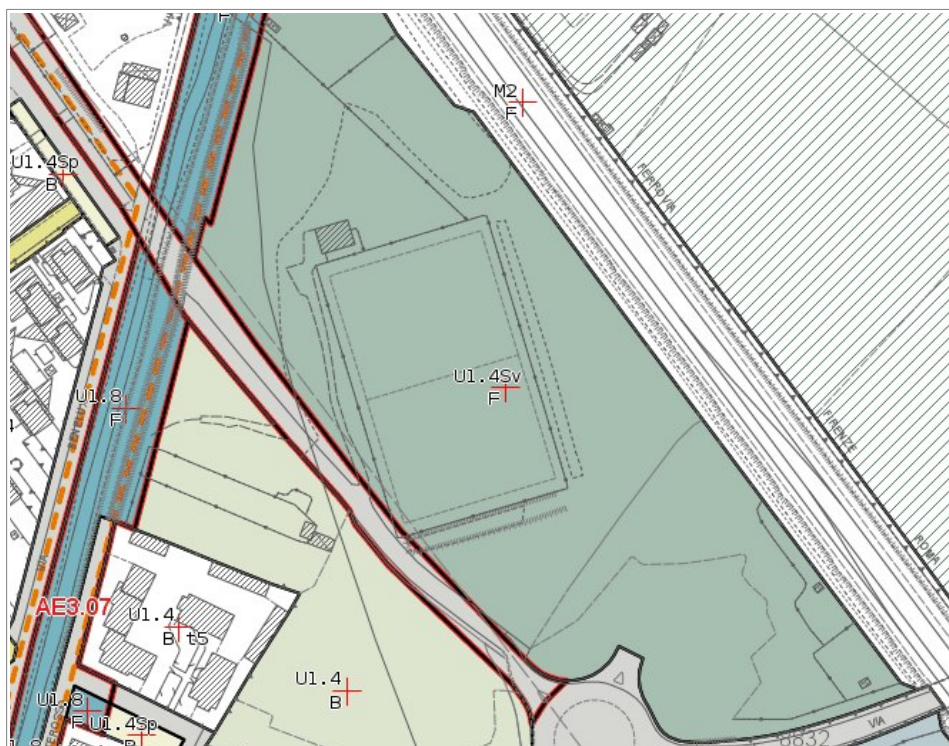
## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

e la tavola del PO denominata *PO 5 Lagaccioni Figline Nord*, la tavola progettuale riporta un refuso sull'area indicata con il n. 8 (*fascia verde di pertinenza lungo il corso d'acqua (Borro di Gagliana)*), in quanto detta area è contestualmente individuata urbanisticamente nella tavola di piano in zona omogenea F - aree soggette a vincolo espropriativo: cassa di espansione di Figline lotto Prulli (AE3.08) (art. 159 delle N.T.A.), inoltre detta area risulta di proprietà della società PQE GROUP S.r.l. solo in minima parte. La variante al piano regolarizzerà anche tale refuso.

### Aree di proprietà comunale

zona omogenea F - aree urbane: ambito di paesaggio di fondovalle (U1) - tessuti recenti dei centri principali (U1.4) (art. 53 e art. 58 N.T.A.) parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv) (art. 16 N.T.A.).

Estratto tavola Po.5 Lagaccioni Figline Nord



L'art. 119 delle N.T.A. *Previsioni quinquennali del Piano Operativo*, esplica i criteri del dimensionamento del piano e riporta in apposita tabella le previsioni quinquennali per UTOE e per l'intero territorio comunale. In particolare all'UTOE 3 di Figline è attribuito un dimensionamento, per la categoria funzione direzionale e di servizio di 4.000 mq di S.E. di nuova edificazione, relativi a piani attuativi o progetti unitari convenzionati.



# Città di Figline e Incisa Valdarno

Città Metropolitana di Firenze

Estratto dell'attuale art. 119 delle N.T.A. del Piano Operativo

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
<b>categorie funzionali</b>	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>

## 2.5 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (PCCA)

Le aree interessate dalle varianti al PS e al PO sono classificate nel vigente PCCA come di seguito indicato:

### Aree di proprietà della società PQE Group S.r.l

- in classe IV - aree di intensa attività umana, le aree oggetto di nuovo insediamento del complesso ad uso direzionale e di servizio;

### Aree di proprietà comunale

- in classe III - aree di tipo misto, le aree adiacenti il campo da rugby, oggetto di reperimento dei aree a standard.

Entrambe le classificazioni sono compatibili con gli interventi previsti nella variante.

## 2.6 CONSISTENZA DELLA VARIANTE

### Piano Strutturale

La variante è in linea con gli obiettivi generali del Piano Strutturale previsti per l'area urbana di Lagaccioni, in particolare: *“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”*.

L'art. 3.13 *Dimensionamento del sistema insediativo* della Disciplina di Piano per insediamenti direzionali e di servizi privati prevede all'interno del perimetro del territorio urbanizzato 23.000 mq di SE (Superficie edificabile) di cui il 69,56% riuso del patrimonio esistente e il 30,44% nuove costruzioni, all'esterno di tale perimetro, a seguito della Conferenza di copianificazione, 10.300 mq di SE (100% nuove costruzioni). Si aggiungono 4.831 mq di SE derivanti da piani attuativi convenzionati in fase di attuazione (12,42% riuso del patrimonio esistente e 87,58% nuove costruzioni), per un totale di 38.131 mq di SE.

La Disciplina di Piano, con riferimento al dimensionamento dell'*UTOE 3 Figline*, riporta nella





# Città di Figline e Incisa Valdarno

Città Metropolitana di Firenze

colonna delle previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, relativamente alla nuova edificazione con destinazione direzionale e di servizio, una quantità di 4.000 mq di SE. Il fabbisogno relativo all'attuazione della soluzione progettuale proposta dal privato è pari a mq 12.000 di SE per nuova edificazione con destinazione direzionale e di servizio.

In considerazione che le N.T.A. del PO, nell'individuazione delle previsioni quinquennali dell'UTOE 3 Figline riporta, per la categoria funzionale direzionale e di servizio, 4.000 mq di SE di nuova edificazione per piani attuativi o progetti unitari convenzionati, si può dedurre che il PO per detta UTOE utilizza tutto il dimensionamento del PS. Dato che il dimensionamento delle altre UTOE del PS, per il direzionale e di servizi, risulta minimale per le nuove costruzioni, si è ritenuto non opportuno l'applicazione la vigente norma che consente, fermo restando il dimensionamento complessivo definito dal PS per le singole funzioni, spostamenti di SE tra le diverse UTOE entro la soglia massima del 20% delle quantità previste nell'UTOE ricevente (art. 3.13 della Disciplina di Piano), pertanto si è ritenuto necessario implementare la capienza di detta categoria funzionale nell'UTOE 3 di ulteriori 8.850 mq di SE. La proposta di variante al PS è pertanto meramente normativa (dimensionale), non modifica la localizzazione degli interventi già previsti per l'insediamento a destinazione direzionale, all'interno dell'UTOE 3 - Figline.

Tabella di variante del PS - UTOE 3 Figline

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 SUL			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 SUL			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)	
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	12850	11000	23850	2300 <sup>(9)</sup>	0	2300	0
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi					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>(0)</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 SUL

<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" 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

documento sottoscritto con firma digitale ai sensi della normativa vigente



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

### Piano Operativo

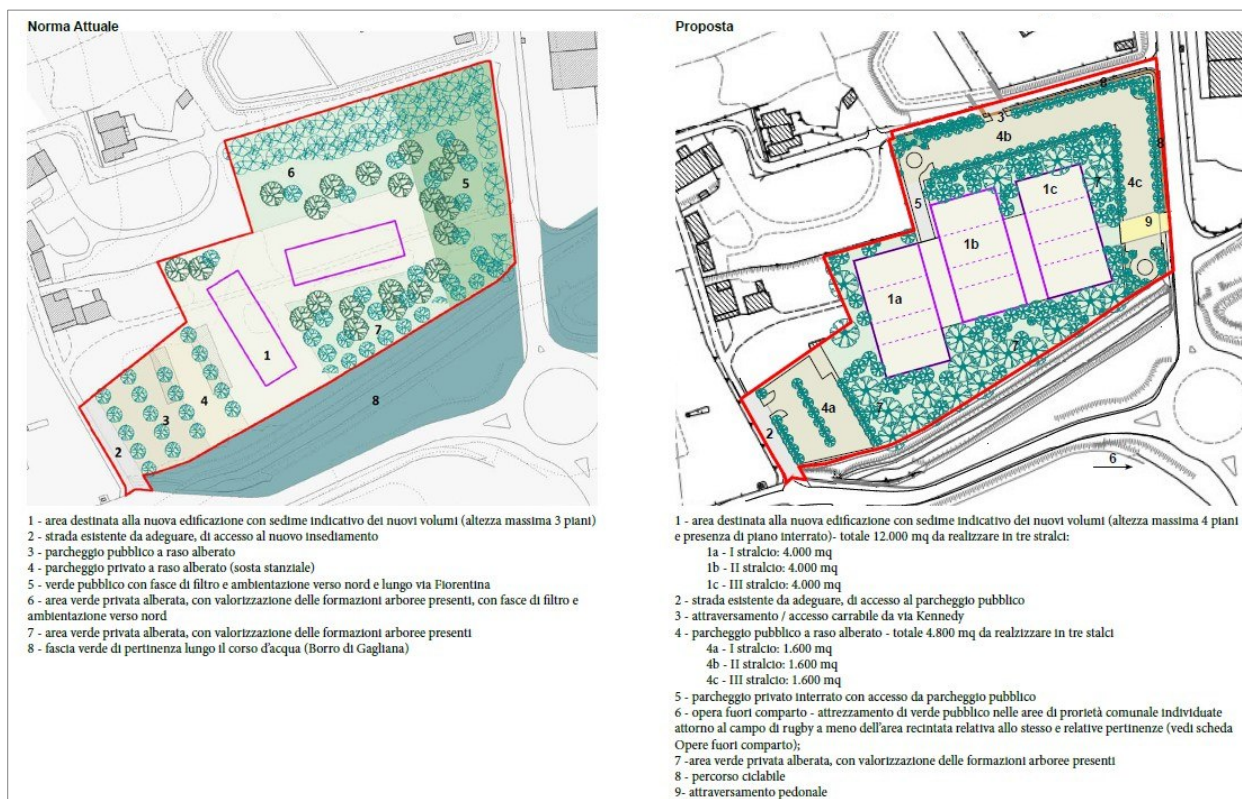
L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle valutazioni sulla variante urbanistica proposta dal privato, ha ritenuto non più idoneo reperire aree a verde pubblico nel comparto privato, ritenendo, invece, opportuno mettere a disposizione dell'intervento privato aree già a verde di proprietà dell'Ente, al fine di valorizzarne la fruizione nel pubblico interesse.

La variante consiste pertanto in modifiche grafiche e normative al piano vigente.

La modifica grafica alla tavola *PO 5 Lagaccioni Figline Nord* è relativa all'ampliamento dell'area del comparto con l'inclusione dell'area di recente acquisizione da parte della PQE GROUP S.r.l. (identificata catastalmente nella sezione A, foglio 13, particella 638) e l'inclusione (in modalità discontinua) dell'area a verde pubblico di proprietà comunale.

Ricordato che la contestuale variante al PS modifica le quantità previste nella vigente tabella del dimensionamento per l'UTOE 3 Figline, la variante al PO modifica la tabella delle previsioni quinquennali per UTOE di Figline (art. 119 N.T.A.) da 4.000 mq di SE di nuova edificazione a 12.850 mq di SE e la disciplina del comparto *Intervento soggetto a Convenzione lungo la S.P. 56 a Figline* (IC3.17) (art. 143 quater N.T.A.) che sarà rielaborata al fine di consentire l'intervento edilizio proposto di 12.000 mq di SE per nuova edificazione in sostituzione dei 3.150 di SE attuali. Inoltre l'art. 143 quater sarà riarticolato anche con riferimento alle opere e attrezzature pubbliche da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale.

Ipotesi di schema di riferimento art. 143 quater delle N.T.A, del PO stato attuale e stato modificato





# Città di Figline e Incisa Valdarno

Città Metropolitana di Firenze

## COERENZE URBANISTICHE

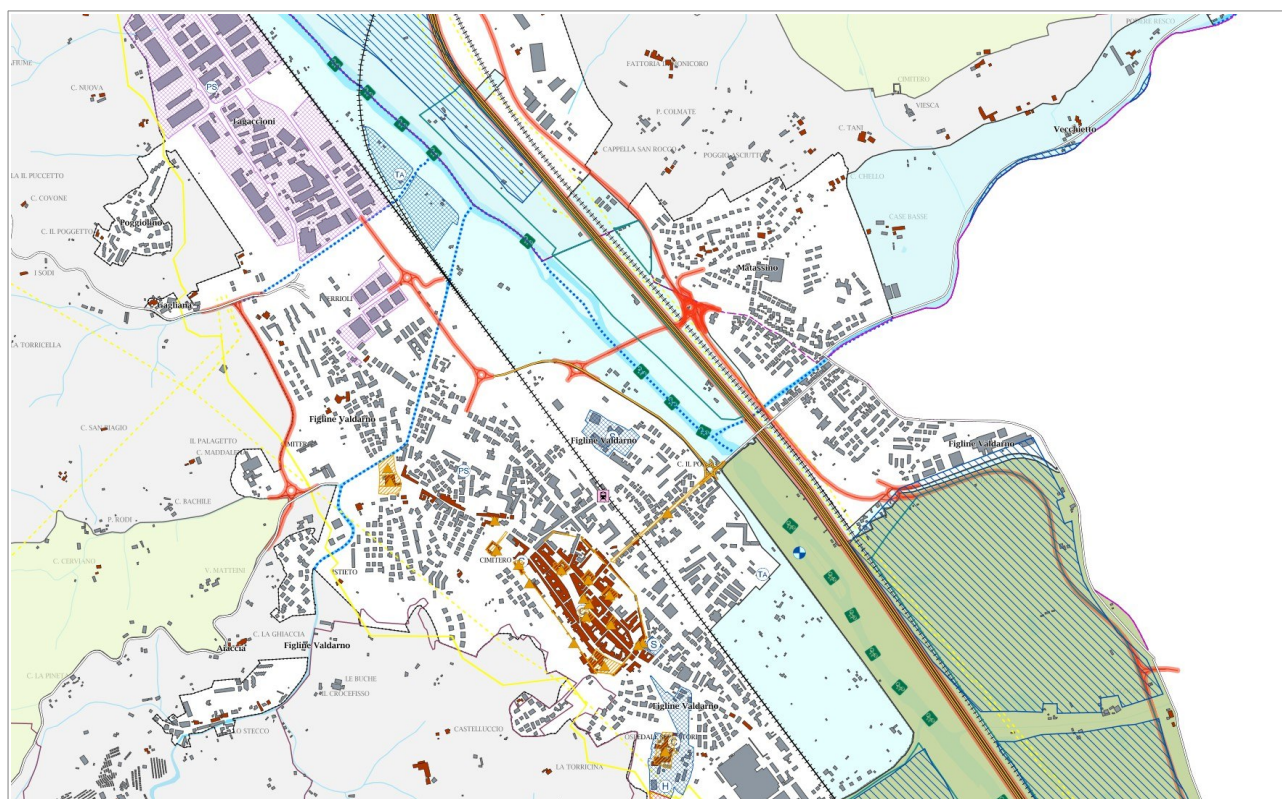
### Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) è l'atto di programmazione con il quale la Provincia esercita, nel governo del territorio, un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale.

Il PTCP della Provincia di Firenze è stato approvato nel 1998, ai sensi della LR 5/95 *Norme per il governo del territorio* e modificato con la variante di adeguamento del PTCP approvata con Delibera Consiglio Provinciale n.1 del 10/01/2013 ad oggetto *Procedimento di revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Approvazione della Variante di adeguamento del PTCP, ai sensi dell'art.17 della LR 1/2005* (BURT n.11 del 13/03/2013).

La variante proposta non ricade in territorio aperto, non ricade tra le aree che costituiscono invariante strutturali del PTCP e si ritiene coerente con le strategie e linee di indirizzo del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Firenze (oggi Città Metropolitana di Firenze).

Estratto PTCP



### Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) con Deliberazione n. 37 del 27/03/2015 ad oggetto *Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)* (BURT n.28 del 20/05/2015).

documento sottoscritto con firma digitale ai sensi della normativa vigente



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

Il Comune di Figline e Incisa Valdarno è parte dell'Ambito n.11 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. Sono stati esaminati gli obiettivi di qualità individuati per il Comune di Figline e Incisa Valdarno al paragrafo 6.1 del documento di Ambito, con particolare riferimento all'Obiettivo n. 1:

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

*1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.*

La variante proposta è coerente con gli obiettivi di qualità e le strategie del PIT/PPR della Regione Toscana, in quanto si ritengono soddisfatti con la variante le seguenti indicazioni del PIT/PPR.

Le varianti al PS e al PO sono coerenti con gli indirizzi, direttive e obiettivi del PIT/PPR.

### **3. INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO**

Sono individuati dal Servizio gli enti e gli organismi pubblici ai quali si richiede di fornire un contributo tecnico ai sensi del comma 3 lettera c) dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e s.m.i.:

- Regione Toscana
- Città Metropolitana di Firenze
- ARPAT - Dipartimento provinciale
- Comando unità per la tutela forestale, ambientale e agroalimentare
- Autorità Idrica Toscana
- Azienda USL 10 Firenze
- Consorzio di Bonifica 2 Alto Valdarno
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO Toscana Centro
- Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve
- Comuni confinanti (Castelfranco Piandiscò, Cavriglia, Greve in Chianti, Reggello, Rignano sull'Arno, San Giovanni Valdarno)
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia
- Publiacqua SPA
- Gestori della telefonia mobile e fissa.

### **4. INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI**

Sono individuati dal Servizio gli enti e gli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

ai sensi del comma 3 lettera d) dell'art. 17 della LR n. 65/2014 e s.m.i., fatte salve ulteriori verifiche e integrazioni:

- Genio Civile (verifica indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del DPGR n. 53/R/2011)
- Autorità Competente (parere motivato ai fini della VAS ai sensi dell'art. 26 della LR n. 10/2010 e s.m.i.)

### **5. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELLE VARIANTI**

Come previsto dalla normativa vigente che disciplina tempi e modi affinché sia assicurata la formazione degli atti di governo del territorio e delle loro varianti in forma partecipata e fondata su strategie condivise con la comunità locale, saranno svolte delle attività di informazione e partecipazione nel percorso di formazione delle varianti ai piani e in parallelo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Le attività saranno organizzate in accordo con il Garante per l'informazione e la partecipazione, comunale, come previsto dall'art. 37 della LR 65/2015.

Le attività di comunicazione e ascolto si avvarranno anche di strumenti di informazione in formato digitale (sito web istituzionale, il portale del SIT comunale, canali social istituzionali) al fine di consentire:

- la tempestiva messa a disposizione di atti e documenti in modalità digitale e cartacea
- il costante aggiornamento rispetto a tutte le fasi del procedimento di formazione delle varianti e sullo stato di avanzamento dello stesso
- l'acquisizione di eventuali ulteriori documenti rispetto ai procedimenti avviati
- la partecipazione degli interessati per quanto di rispettiva competenza
- la possibilità di dare il proprio contributo segnalando temi e problemi, anche in modalità digitale.

Nel rispetto del principio di non duplicazione e del divieto di aggravio dei procedimenti, le iniziative del programma saranno raccordate e coordinate con le attività di partecipazione relative al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS previste dalla legge regionale 10/2010.

Per quanto sopra, per assicurare l'informazione e rendicontazione delle attività in corso si prevede:

- la creazione della pagina web del garante sul sito istituzionale del Comune (<https://www.comunefiv.it/garante>), nella quale è indicato l'indirizzo di posta elettronica del garante e sono pubblicati: il programma delle attività di informazione e partecipazione; la sintesi dei contenuti propri della variante come definiti al momento dell'avvio del procedimento quale documento di introduzione al processo partecipativo finalizzato a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dello stesso; il calendario delle iniziative di informazione e partecipazione; il rapporto sull'attività svolta di cui all'art. 38, comma 2, della legge regionale 65/2014, la deliberazione di approvazione della variante a conclusione del procedimento;



## Città di Figline e Incisa Valdarno Città Metropolitana di Firenze

- la diffusione delle news riguardanti la formazione della variante attraverso internet, servizi di messaggistica comunale, social, avvisi esposti nella sede comunale e a mezzo stampa;
- la creazione di un'apposita sezione on-line sul sito istituzionale del Comune che renda visibili gli sviluppi del processo di formazione della variante, dall'avvio del procedimento, con l'esito della verifica di assoggettabilità alla VAS e della Conferenza di Copianificazione (LR 65/2014 - art. 25), della fase di adozione e delle osservazioni, al fine di garantire l'accessibilità agli atti e ai documenti del piano e la trasparenza delle informazioni.

### 6. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE, PER LE FINALITÀ DI CUI ALL'ARTICOLO 36 DELLA LR 65/2014, RESPONSABILE DELL'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI CUI AL PUNTO 5)

Il Garante per l'informazione e la partecipazione, nominato dall'Amministrazione come previsto all'articolo 37 della LR 65/2015, con l'incarico di assicurare informazione e partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati in ogni fase del procedimento, è la dott.ssa Ilaria Occhini, individuata con Decreto del Sindaco n. 6 del 13/04/2017 ([partecipazione.digitale@comunefiv.it](mailto:partecipazione.digitale@comunefiv.it)).

Il Garante assicura che la documentazione relativa agli atti di governo del territorio risulti adeguata alle esigenze dell'informazione e della partecipazione, in coerenza con la disciplina regionale (DPGR n. 4/R del 14 febbraio 2017 "Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione" e DGR n. 1112 del 16 ottobre 2017 Linee Guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'articolo 36, comma 5, della LR n. 65/2014 e dell'articolo 17 del Regolamento 4/R/2017)

### 7. ALLEGATO

Alla presente relazione urbanistica è allegato il seguente documento:

*Proposta di variante al Piano strutturale e al Piano Operativo per la realizzazione di un nuovo insediamento a funzione direzionale e di servizio lungo la S.P. 56 a Figline \_Intervento IC3.17 - Richiesta di Avvio del procedimento (file: AllegatoA\_231012 Avvio\_Procedimento RichiestaVariantePS\_PO PQE.pdf.p7m)*

Il Responsabile del procedimento  
arch. Angela Rosati