

Comune di Figline e Incisa Valdarno

variante di manutenzione al PIANO OPERATIVO

relazione di avvio del procedimento

ottobre 2025

Sindaco:
Valerio Pianigiani

Assessore all'Urbanistica:
Nazareno Betti

Garante dell'informazione e della partecipazione:
Ilaria Occhini

Responsabile del Procedimento:
Angela Rosati

Gruppo di lavoro:
Stefania Rizzotti, Idp studio

Sommario

Premessa.....	4
Temi e obiettivi della variante.....	4
La strumentazione urbanistica vigente.....	7
Il Piano Strutturale.....	7
Il Piano Operativo.....	9
Programma di lavoro.....	14
Le attività di informazione e di partecipazione.....	14
Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici.....	15

Premessa

Il Comune di Figline e Incisa Valdarno intende procedere ad una variante di “manutenzione” al Piano Operativo, dopo quasi tre anni dalla sua entrata in vigore, principalmente con la finalità di allineare le discipline alle modifiche e alle innovazioni introdotte dalle normative sovraordinate successivamente all'approvazione del Piano e di integrare e precisare le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione alla luce di quanto emerso nel primo periodo di applicazione e gestione del Piano, per quanto attiene alla parte non soggetta a scadenza quinquennale.

A ciò si aggiungono alcune modifiche puntuali in specifici contesti, che riguardano il patrimonio edilizio esistente, ritenute opportune sulla base della valutazione delle istanze presentate successivamente all'approvazione del Piano Operativo e di situazioni evidenziate dagli uffici tecnici comunali stessi.

Temi e obiettivi della variante

Come anticipato in premessa, la variante si configura come manutenzione dello strumento vigente ed in particolare riguarda le discipline a carattere generale e non comporta dunque cambiamenti nella struttura e nell'impostazione del piano, né una revisione delle scelte progettuali che lo caratterizzano e che derivano dagli indirizzi e dalle strategie assunte dall'Amministrazione Comunale per la sua formazione, in continuità e coerenza con il nuovo Piano Strutturale, primo atto di pianificazione per il territorio esito della fusione del Comune di Incisa in Val d'Arno e del Comune di Figline Valdarno.

Con la variante si intende invece revisionare il testo normativo e fare tesoro delle segnalazioni pertinenti provenienti dall'Ufficio tecnico comunale e dai professionisti operanti sul territorio, in modo da migliorare e affinare ulteriormente le discipline, oltre che introdurre gli opportuni aggiornamenti in recepimento delle modifiche introdotte a livello sovraordinato.

Tra queste ultime in particolare alcune semplificazioni introdotte dal D.L. 69/2024 - il cosiddetto decreto-legge Salva Casa –, convertito dalla Legge 105/2024, e nello specifico, per l'attinenza con il PO, le discipline per il mutamento della destinazione d'uso di singole unità immobiliari. La Regione Toscana ha proprio da pochi giorni approvato le modifiche alla L.R. 65/2014 in recepimento della normativa statale, stabilendo un regime transitorio entro il quale i Comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione urbanistica sulle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, pertanto la variante avrà l'obiettivo di allineare il PO alle nuove discipline sui cambi di destinazione d'uso e di aggiornarne la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni declinando rispetto agli specifici e differenti contesti i criteri di flessibilità proposti dalla normativa sovraordinata. Ciò comporta in pratica intervenire sulle disposizioni per gli ambiti urbani – tessuti e zone specialistiche – al Capo I del Titolo V delle NTA, tenendo conto della differenziazione per i piani superiori al primo fuori terra e definendo in quei casi condizioni e/o limitazioni per l'eventuale cambio d'uso verso categorie funzionali non comprese tra quelle ammesse. Resta comunque diverso il discorso per i piani terra o seminterrati/interrati, dove ad esempio è indispensabile valutare attentamente l'ammissibilità di cambio d'uso di autorimesse e locali analoghi, soprattutto nei centri antichi e nei tessuti di matrice storica.

Allo stesso tempo, sempre a proposito del cambio di destinazione d'uso in area urbana, si approfondirà il tema delle dotazioni di parcheggi stanziali richieste, valutando possibili esclusioni e/o riconsiderando specifici contesti, come quelli dei tessuti di antica formazione quale il centro storico, tenendo conto dell'effettiva disponibilità di spazi e delle reali esigenze di sosta carrabile ma anche degli obiettivi di supporto alla residenzialità e alla compresenza di funzioni.

Questo passaggio di adeguamento potrà essere anche l'occasione per considerare di estendere a ulteriori funzioni quelle consentite nel patrimonio edilizio esistente, soprattutto nei tessuti e nelle aree a carattere misto con significativa presenza di terziario e produttivo, dove la tipologia stessa dei fabbricati spesso si presta a

molteplici usi, come ad esempio quelli di deposito, commercio all'ingrosso e logistica, con operazioni del tutto coerenti agli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di pieno utilizzo delle risorse disponibili. Inoltre dovrà essere aggiornata l'articolazione delle attività turistico-ricettive, visto il riordino compiuto con il nuovo Testo unico del turismo approvato dalla Regione con la L.R. 61 del 31/12/2024.

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione dovrà naturalmente essere aggiornato anche per quanto concerne il riferimento a normative non più vigenti. È il caso della L.R. 24/2009 "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" o, più comunemente, "Piano Casa": il Piano Operativo vigente ha già recepito i contenuti sostanziali della legge prevedendo ampliamenti volumetrici a titolo di premialità in relazione alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ma rinvia sempre all'art. 3 bis della L.R. 24/2009 per gli interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale e commerciale al dettaglio, pertanto si deve integrare le NTA del PO per rendere permanenti le opportunità di realizzare addizioni volumetriche a supporto di attività economiche insediate sul territorio, regolamentandone l'ammissibilità. Più in generale dalla gestione delle pratiche depositate risultano esigenze di ampliamento di edifici non residenziali posti all'esterno degli ambiti specialistici che non trovano corrispondenza nelle discipline del PO e per le quali quindi si devono verificare le possibilità di implementazione in modi compatibili con le disposizioni per la qualità degli insediamenti.

Nella revisione si deve anche considerare le molteplici e recenti integrazioni al Testo unico sull'edilizia in materia di attività edilizia libera, con l'introduzione di "nuove" tipologie di opere o meglio di manufatti quali quelli per la protezione dal sole e dagli agenti atmosferici.

Sulle discipline di intervento l'esperienza del primo periodo di vigenza del PO suggerisce, per agevolare la lettura da parte di cittadini e professionisti e anche per facilitare il lavoro istruttorio, di apportare delle modifiche indirizzate ad una semplificazione che, senza perdere contenuti ed efficacia, si traduca in ancor maggiore chiarezza. Più in generale il testo normativo potrà essere migliorato per evitare dubbi interpretativi, ad esempio nella modalità di disciplina delle altezze degli edifici o delle distanze. Allo stesso tempo, a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale, si può valutare la revisione di parti di dettaglio propriamente regolamentare, sempre nella prospettiva di una maggiore semplificazione.

Tra i temi da approfondire riveste poi una grande importanza quello degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, dove la difficoltà sta anche nel doversi inserire in un quadro normativo nazionale e regionale in evoluzione pressoché continua e che ancora deve essere compiutamente definito. Lo stesso percorso avviato nei mesi scorsi dalla Regione Toscana per mettere a punto la legge per la "Promozione della transizione energetica e disciplina per l'individuazione delle superfici e delle aree idonee o non idonee per l'installazione di impianti di produzione di energia da fotovoltaico ed eolico" non si è ancora perfezionato.

Le discipline del Piano Operativo vigente (art. 33 delle NTA) si soffermano principalmente sugli impianti solari fotovoltaici e termici – orientati essenzialmente a regolamentare l'impiego delle fonti energetiche rinnovabili (FER) negli impianti finalizzati alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ovvero quelli utili ad integrare o soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici –, oltre a dare alcune disposizioni specifiche su impianti eolici, a biomasse e idroelettrici. Queste disposizioni dovranno dunque essere riviste alla luce delle nuove normative sovraordinate, sempre con l'obiettivo di coniugare la riduzione dei consumi con la sostenibilità ambientale e paesaggistica degli interventi.

Per quanto riguarda il territorio rurale un importante tema da affrontare con la variante è quello dell'ospitalità in spazi aperti offerta dagli imprenditori agricoli – agricampeggio e agrisosta camper – correlata alla multifunzionalità aziendale. Su questo tema già il Piano Operativo vigente dà disposizioni specifiche in merito ai criteri insediativi attraverso l'applicazione delle regole definite per i nuovi edifici e manufatti rurali (art. 96 delle NTA), in particolare per evitare la dispersione delle strutture e delle infrastrutture, sfruttando e valorizzando invece il patrimonio esistente, e per assicurare un corretto inserimento paesaggistico e la tutela delle aree più fragili, ma si rende necessario introdurre ulteriori indirizzi e prescrizioni appropriate a queste forme di ricettività e adeguate alle caratteristiche del contesto territoriale e delle sue differenti parti.

Nel territorio comunale la ricettività in campagna rappresenta senza dubbio un'attività già oggi molto rilevante, con un'offerta ampia di tipologie di ospitalità e la presenza di strutture affermate – oltre agli agriturismi, diversi alberghi e un grande campeggio -. Complessivamente nel Comune si raggiungono circa 10.000 posti letto. Dai dati della Città Metropolitana sulle attività ricettive risulta che nel 2023 a Figline e Incisa Valdarno le presenze sono state 520.426 e gli arrivi 98.337, quindi con una permanenza media di oltre 5 giorni; 89% delle presenze (quasi 71,5% degli arrivi) sono riferiti a strutture extra-alberghiere. Rispetto al totale dell'Ambito Territoriale dell'Area fiorentina - che comprende, oltre a Figline e Incisa Valdarno, Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Fiesole, Firenze, Impruneta, Lastra a Signa, Londa, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, Rufina, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa e Vaglia –, escluso in questo caso il Comune di Firenze, le presenze a Figline e Incisa Valdarno sono quasi 25% (meno di 12% gli arrivi), grazie appunto soprattutto alla componente extra-alberghiera che rappresenta circa 42% delle presenze registrate complessivamente nell'ATO e circa 26% degli arrivi.

La normativa regionale (L.R. 30/2003 e D.P.G.R. 46/R/2004), soprattutto con le modifiche introdotte a partire dalla fine del 2021, ha individuato per l'ospitalità in spazi aperti la possibilità di realizzare sistemazioni e strutture di varia natura, dalle "semplici" piazzole agli allestimenti fissi che comprendono anche case mobili e moduli abitativi fino ad un massimo di 70 mq. di superficie coperta e chiusa (o 110 mq. compresi eventuali pergolati e verande), eventualmente dotati di servizi igienici e cucina. Di conseguenza quello che sta prendendo piede non è l'agricampeggio inteso come la realizzazione di spazi aperti attrezzati per utenti dotati di mezzi propri di soggiorno ma l'installazione di strutture permanenti per il soggiorno delle persone; sta così diventando popolare il *glamping* che, per le caratteristiche delle strutture e le dotazioni aggiuntive, è ben lontano dal tradizionale campeggio e anche dall'ambiente rurale agricolo.

È evidente che nuove strutture di questa portata, ipotizzate dalla legge regionale in modo generale e astratto dalle specificità locali, rischiano di avere un impatto significativo sul territorio – non molto diverso dalle nuove edificazioni –, soprattutto in ambiti collinari di rilevante valore paesistico, e devono perciò essere calibrate per il contesto specifico intervenendo opportunamente attraverso la disciplina comunale.

Più in generale, per il territorio rurale, si rende inoltre necessario porre particolare attenzione alle aziende agricole presenti sul territorio, le cui attività rappresentano fattori essenziali per il presidio e la tutela delle risorse e del paesaggio, a vantaggio dell'intera comunità e della stessa economia locale. Per questo si potranno rivalutare alcuni aspetti puntuali delle disposizioni specifiche per gli interventi aziendali, fermo restando la piena coerenza con le normative sovraordinate e con il Piano Strutturale.

Infine, la variante comprende alcune modifiche puntuali riferite a singoli luoghi, che in alcuni casi sono semplicemente la correzione di errori materiali nella redazione delle cartografie del piano (ad esempio per la mancanza delle sigle identificative delle discipline di intervento in due aree urbane a Figline). Per la maggior parte si tratta di rivalutazioni dei tipi di disciplina di intervento o delle destinazioni esclusive attribuiti a edifici esistenti, sulla base di documentazione conoscitiva di maggiore dettaglio e aggiornamento.

La strumentazione urbanistica vigente

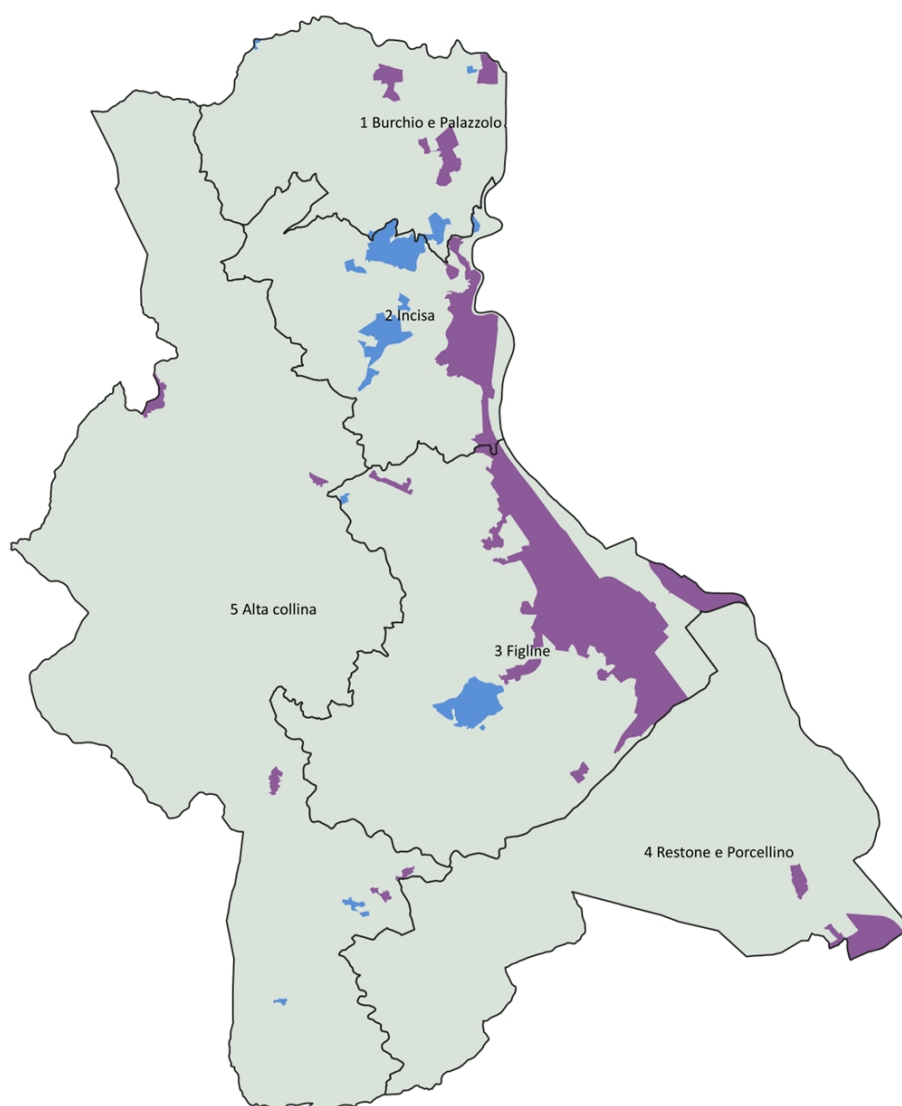
Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale vigente è stato approvato con D.C.C. n. 33 del 29/03/2019 e, dopo la conclusione della Conferenza paesaggistica per la conformazione al PIT-PPR (recepita con Determinazione n. 947 del 24/06/2019), è diventato efficace ad agosto 2019.

Il nuovo PS è stato oggetto di tre varianti:

- la variante per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014 in recepimento delle modifiche alle perimetrazioni delle aree a pericolosità da alluvione della cartografia del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) – approvata con D.C.C. n. 26 del 31/05/2022;
- la variante contestuale alla redazione del primo Piano Operativo, finalizzata a garantire l'allineamento tra i due strumenti urbanistici e più in particolare a tenere conto della revisione della collocazione di un intervento di trasformazione nel territorio rurale, oggetto di copianificazione prima nel corso della stesura del PS e poi del PO, oltre che per integrare le conoscenze sulle risorse archeologiche presenti sul territorio – approvata con D.C.C. n. 36 del 22/07/2022;
- la variante per l'intervento soggetto a convenzione lungo la S.P. 56 a Figline (IC3.17), che ha riguardato anche il PO – approvata con D.C.C. n. 74 del 30/10/2024.

Con D.G.C. n. 33 del 01/02/2024 poi è stato avviato il procedimento per un'altra variante puntuale (anche qui variante a PS e PO) che riguarda un nuovo comparto edilizio a destinazione industriale-artigianale lungo la S.P. 14 in località Porcellino.



*le UTOE del Piano Strutturale;
in viola il territorio urbanizzato, in blu gli
insediamenti accentrati, il Centro di
Loppiano e il Camping Village Norcenni, in
verde chiaro il territorio rurale*

La disciplina del Piano Strutturale 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 invarianti 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, che ne rappresentano una parte significativa (circa il 60%).

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 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).

Il Piano Operativo

Il Piano Operativo vigente è stato approvato, contestualmente alla variante al PS sopra richiamata, con D.C.C. n. 36 del 22/07/2022.

Il PO è stato oggetto di una variante relativa all'intervento soggetto a convenzione lungo la S.P. 56 a Figline (IC3.17), che ha riguardato anche il PS, approvata con D.C.C. n. 74 del 30/10/2024.

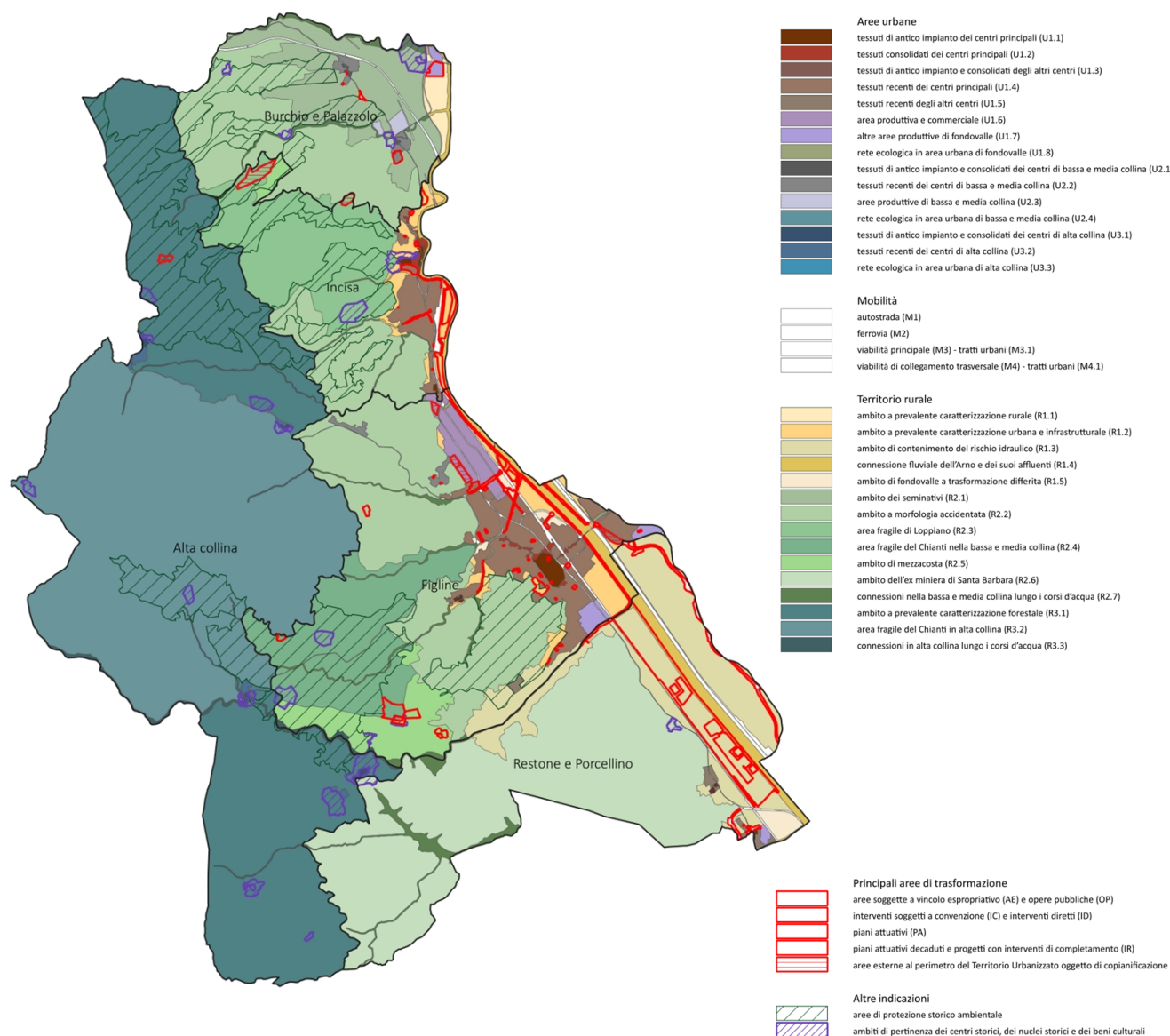
Come già ricordato per il PS, lo scorso anno è stato avviato il procedimento per un'altra variante puntuale che riguarda un nuovo comparto edilizio a destinazione industriale-artigianale lungo la S.P. 14 in località Porcellino.

Proseguendo nell'impostazione data con il nuovo Piano Strutturale, secondo una visione integrata del governo del territorio – in questo caso per la prima volta progettato come un unico territorio –, il Piano Operativo è stato elaborato sviluppando due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati non molto recenti, fermo restando la tutela del patrimonio di valore storico documentale. Le destinazioni d'uso sono regolamentate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno.

La disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, individuate a partire dall'articolazione in ambiti e sub-ambiti di paesaggio operata dal Piano Strutturale e tenendo conto delle aree fragili del territorio aperto individuate dal PTC di Firenze e delle connessioni ecologiche trasversali lungo i principali elementi del reticolo idrografico, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di ulteriori elementi di particolare pregio e/o di fattori di particolare criticità e/o fragilità; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in particolare le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni specifiche per i complessi di matrice antica e per gli insediamenti accentrati.

Per le aree urbane la distinzione operata dal Piano Strutturale in tessuti di antico impianto, tessuti consolidati, tessuti recenti e aree produttive viene articolata con riferimento alla suddivisione del territorio nei tre ambiti di paesaggio – fondovalle, bassa e media collina, alta collina -, definendo in rapporto a questo gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi ed ulteriori regole specificamente riferite alle caratteristiche ed al ruolo di ciascuna parte.



Il primo Piano Operativo mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale per il territorio urbanizzato: per l'intero territorio comunale, considerando tutte le categorie funzionali, per la nuova edificazione la quota è pari quasi al 50%, per il riuso al 21,5% e complessivamente la quota ammonta al 40% del totale di PS. Viste le caratteristiche del territorio comunale e del sistema insediativo, l'incidenza della rigenerazione urbana è piuttosto bassa, in assenza di numerose consistenti aree di riconversione o degradate da recuperare, mentre per quanto riguarda la nuova edificazione la maggior parte delle quantità deriva da progetti vigenti in corso di esecuzione o da completare.

Il dimensionamento complessivo del PO per la destinazione residenziale è pari quasi al 53% del totale stabilito dal PS e si traduce in circa 370 nuovi alloggi (considerando una SE media di circa 90 mq. ad alloggio), pari al 3% del numero complessivo di unità immobiliari residenziali risultanti dai dati dell'Agenzia delle Entrate a fine aprile 2021 (11.748 U.I.).

Per la categoria funzionale industriale-artigianale (che include anche un'eventuale quota per commerciale all'ingrosso e depositi) nel territorio urbanizzato il dimensionamento del PO si attesta sul 44% del totale stabilito dal PS, per le attività direzionali e di servizio sul 35,7% e per le attività commerciali al dettaglio (non considerando eventuali esercizi di vicinato inclusi nel dimensionamento residenziale) sul 3,6%. Non sono invece

attribuite specifiche potenzialità - per gli interventi inclusi nel quadro previsionale strategico – alle attività turistico-ricettive.

Esternamente al territorio urbanizzato il Piano Operativo prevede quantità riferite agli interventi valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione oppure a interventi di ampliamento di attività esistenti, riguardanti principalmente strutture ricettive; a tali quantità sono aggiunte, anche in questo caso, le potenzialità derivanti dai progetti in corso di attuazione o da completare.

Le quote più significative previste dal Piano Operativo sono quelle attribuite alla destinazione industriale-artigianale, finalizzate a fornire soluzioni alternative per dare supporto al settore produttivo in un territorio che proprio nelle parti morfologicamente più adatte ad insediamenti di quel tipo – cioè nel fondovalle – trova fortissime limitazioni a causa dell'elevato rischio idraulico.

Per quanto concerne la destinazione residenziale tutte le previsioni introdotte dal Piano Operativo rientrano nella categoria del riuso. Un'operazione molto importante tra queste riguarda l'area ex Italcementi a Incisa, oggetto di un Piano Attuativo decaduto e attuato solo in parte; come già ipotizzato dal PS, il PO prevede un sostanziale ridimensionamento delle potenzialità edificatorie residue attribuite all'intervento ed il trasferimento di tali potenzialità in altre aree interne al territorio urbanizzato. Per l'abitato di Figline invece si individuano interventi di riuso di dimensione più limitata ma più diffusi. Il tessuto qui è del resto più frequentemente caratterizzato dalla frammistione di insediamenti prevalentemente residenziali e complessi produttivi ed in passato sono stati realizzati diversi interventi di sostituzione, generalmente con densità molto alte ed effetti non proprio convincenti sull'assetto urbano, per cui alcuni di essi – rimasti incompiuti – sono stati rivalutati dal PO e ripianificati per renderli più congruenti alla scala dello specifico contesto e portare più qualità allo stesso contesto. Il PO seleziona alcuni luoghi, di volta in volta prefigurando una totale riconfigurazione dell'edificato oppure il reale riuso di alcuni fabbricati di interesse storico-documentale o comunque rifunzionalizzabili senza una loro radicale trasformazione. Altro importante intervento di recupero urbano a destinazione residenziale è quello di Porcellino, dove si prevede la riconversione di una fabbrica dismessa (ex galvanica).

A questi si aggiunge un numero molto limitato di modesti interventi di completamento residenziale, localizzati principalmente all'interno dei tessuti recenti nell'area urbana di Figline.

Per le attività produttive invece il Piano Operativo, assumendo quanto presupposto nel Piano Strutturale, intende ampliare in modo significativo l'offerta di nuove aree, tema centrale anche per la copianificazione. Vengono proposti in particolare due nuovi insediamenti ad integrazione della zona produttiva/terziaria di Lagaccioni, che costituisce uno dei principali poli del territorio, in modo da permettere l'insediamento di nuove aziende o lo sviluppo di quelle già presenti, oltre all'ampliamento di complessi industriali esistenti, in località Sant'Antonio e a Pian dell'Isola.

Considerazioni analoghe, che evidenziano la difficoltà di reperire spazi per nuove attività anche all'interno del tessuto insediativo esistente a causa delle limitazioni indotte dalle condizioni di pericolosità idraulica, possono essere svolte per la categoria funzionale del direzionale. Le quantità inserite nel dimensionamento del PO per queste destinazioni derivano quindi da limitati interventi di completamento e di riconversione, localizzati principalmente nell'area di Figline.

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

Una parte fondamentale delle principali trasformazioni inserite nel primo Piano Operativo è infine costituita dagli interventi di iniziativa pubblica, che, a parte le opere di mitigazione del rischio idraulico e i progetti per la viabilità di rango sovracomunale, sono orientati al miglioramento degli insediamenti, ad esempio con nuovi percorsi pedonali e marciapiedi adeguati oppure con una più diffusa dotazione di parcheggi.

Il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione, per come risultanti dai sopralluoghi e dalla schedatura e/o dalle fonti documentarie disponibili e ne gradua e discipline di intervento secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene.

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

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

Lo stato di attuazione

In quasi tre anni di vigenza del PO si riscontra un livello di attuazione ancora piuttosto modesto.

Da una parte si stanno portando a compimento alcuni interventi dei previgenti Regolamenti Urbanistici - del Comune di Incisa in Val d'Arno e del Comune di Figline Valdarno, prima della fusione in un unico Comune -, a Incisa, a Matassino e in località Fattoio, mentre per quanto riguarda le nuove previsioni, introdotte con il primo PO, sono in fase di attuazione per ora due progetti di completamento residenziale (per complessivi 450 mq. di SE) e un importante progetto a carattere produttivo a Lagaccioni, con una potenzialità edificatoria di 7.900 mq.

Il prospetto completo degli interventi previsti dal PO con atti rilasciati è il seguente:

Area di trasformazione	atto/i	note	destinazione	Superficie Edificabile mq
IR ARi5 (Castelvecchio) a Incisa	Permesso di costruire n. 13/2024 per il completamento delle opere di urbanizzazione	Non è stata sottoscritta una nuova convenzione in quanto il proprietario delle aree interessate dalle OOUU è proprietario solo delle aree su cui insistono gli edifici già realizzati e da completare e non dell'area che ha ancora capacità edificatoria residua.	residenziale	-
IC3.02 Intervento soggetto a convenzione in via J.F. Kennedy a Lagaccioni	convenzione sottoscritta il 11/01/2024; Permesso di Costruire n. 3/2024 relativo alle opere di urbanizzazione e Permesso di costruire n. 4/2024 relativo al fabbricato		industriale e artigianale	7.900
IR_C1.8A a Matassino	Permesso di Costruire n. 1/2024		residenziale	400
IC3.19 Intervento soggetto a convenzione in via B. Croce, via G.B. Vico a Figline	convenzione sottoscritta il 08/05/2025; Permesso di Costruire n. 16/2025 relativo alle opere di urbanizzazione e Permesso di Costruire n. 21/2025 relativo a uno dei due fabbricati		residenziale	350 (totale)
ID3.03 Intervento diretto in via L. Galvani a Figline	Permesso di Costruire n. 5/2024 e variante al PdC n. 22/2024		residenziale	100
IR PUC1 Fattoio	convenzione sottoscritta il 06/05/2025; Permesso di Costruire n. 17/2025 relativo alle opere di urbanizzazione		residenziale	-

Programma di lavoro

Il presente documento rappresenta il primo atto del processo di formazione della variante al Piano Operativo ed ha lo scopo prioritario di aprire, sin dalla prima fase, il confronto aperto e trasparente con i soggetti interessati sui suoi contenuti.

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 seguiranno, dopo il periodo riservato alla presentazione dei contributi e 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 Piano Operativo e del Piano Strutturale vigenti si procederà ad approfondimenti ed ulteriori indagini specifiche, soprattutto per i contesti oggetto di modifica della disciplina di intervento o di trasformazione e per temi di puntuale interesse locale.

Le attività di informazione e di partecipazione

Come previsto dalla normativa e nell'ottica di massima condivisione con la comunità locale, saranno svolte una serie di attività di informazione e partecipazione lungo il percorso di formazione della variante 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.

Un primo incontro pubblico si è svolto lo scorso 23 settembre, in preparazione dell'Avvio del procedimento, nel quale sono stati affrontati i temi della variante e presentate le linee di indirizzo proposte dall'Amministrazione.

Un secondo incontro pubblico è previsto prima dell'adozione, per delineare più in dettaglio obiettivi e contenuti specifici della variante.

Un ulteriore appuntamento, dopo l'adozione, potrà essere opportuno per la comunicazione del progetto, anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le eventuali osservazioni.

Le attività di ascolto e di comunicazione si avvarranno, oltre che dei tradizionali strumenti di informazione, del sito *web* istituzionale, con pagine dedicate al procedimento di variante, e dei canali *social* del Comune.

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;

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;

Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per la Toscana;

Regione Toscana (Servizio Genio Civile);

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;

ARPAT – Dipartimento di Firenze;

Azienda USL Toscana Centro - Zona Firenze;

Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno;

ATO 3 Medio Valdarno, ente preposto al Servizio idrico integrato;

Gestore unico del servizio idrico integrato Publiacqua s.p.a.;

Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO Toscana centro;

Alia Servizi ambientali s.p.a. per la gestione dei rifiuti;

Gestori delle reti infrastrutturali di energia (ENEL, TERNA, Toscana Energia);

Gestori della telefonia mobile e fissa.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 60 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.