



CITTÀ DI  
FIGLINE E INCISA  
VALDARNO

# PIANO STRUTTURALE

## APPROVAZIONE

DELIBERAZIONE CC N.

Relazione illustrativa generale con valutazione degli effetti attesi



## **Sindaca e Assessora alla Pianificazione Territoriale**

**Giulia Mugnai**

## **Garante dell'Informazione e della Partecipazione**

**Samuele Venturi**

## **Responsabile del Procedimento**

**Angela Rosati**

## **Gruppo di progettazione**

### **Progetto urbanistico e Coordinamento tecnico (in fase di adozione)**

**Piazza Luciano - PIAZZASTUDIO**

#### **Collaboratore**

**Stefano Casali**

### **Aspetti geologici e sismici**

**Luca Pagliazzi - GHEA S.r.l. Engineering & Consulting**

#### **Collaboratore**

**Serena Vannetti**

### **Aspetti ecosistemici e agroforestali**

**Alberto Chiti Batelli, Cristina Castelli, Michele Giunti  
NEMO Nature and Environment Management Operators S.r.l.**

### **Aspetti idrologici e idraulici**

**Tiziano Staiano - HYDROGEO Ingegneria S.r.l.**

### **Valutazione Ambientale Strategica**

**Alberto Chiti Batelli, Leonardo Lombardi  
NEMO Nature and Environment Management Operators S.r.l.**

### **Supporto tecnico - Servizio Pianificazione Urbanistica**

#### **Responsabile**

**Angela Rosati**

#### **Tecnici**

**Fabio Bianchi**

**Marco Catelani**

**Lucia Carli**

**Anna Di Maso**

**Francesco Poggesi**



## *INDICE*

1. Il comune unico
2. Le nuove norme regionali
3. Il percorso di formazione del piano
4. Per una identità storico-culturale del territorio
5. Lo stato di attuazione dei vigenti strumenti urbanistici
6. Il perimetro del territorio urbanizzato
7. La conferenza di copianificazione
8. Il dimensionamento del PS
9. Le chiavi di lettura del piano
10. Gli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale

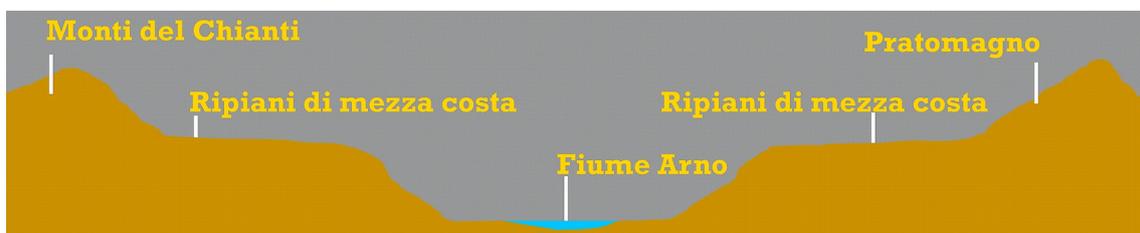


## 1. Il Comune Unico

Il Piano strutturale (PS) del Comune di Figline e Incisa Valdarno rappresenta il primo strumento di pianificazione territoriale dopo l'unione dei due Comuni.

Avviato come piano coordinato, il PS si è trasformato, dopo la fase di commissariamento, nel primo atto con il quale la nuova Amministrazione Comunale ha letto, interpretato e pianificato il proprio territorio, promuovendo, al contempo, il riconoscimento e la permanenza, nel tempo, dei suoi caratteri identitari e, in coerenza con questi, uno sviluppo sostenibile integrato, che consenta alla nuova comunità di migliorare le proprie condizioni di vita cooperando con il territorio.

La fase conoscitiva che ha avviato i lavori del PS, ha evidenziato come i territori di Figline e di Incisa siano stati interessati non solo da vicende politiche, economiche e sociali assai simili nel tempo<sup>1</sup>, ma come tutto questo sia derivato dalla stessa morfogenesi e, a seguire, dalla stessa conformazione orografica che ha indotto, attraverso i secoli, processi simili di strutturazione e di organizzazione dello spazio fisico da parte delle società insediate: un'alta collina, già sponda occidentale del lago pliocenico e con acclività accentuate, caratterizzata da estese coperture boschive, acclività accentuate e insediamenti rarefatti, con piccoli nuclei accentrati nel margine inferiore, a contatto con i ripiani di mezza costa; i ripiani di mezza costa, già letto dell'antico lago pliocenico, con terreni fertili e semipianeggianti che, per quasi sette secoli, hanno consentito lo sviluppo di una florida agricoltura mezzadrile e l'insediamento di numerose ville fattoria; un fondovalle formato dall'azione erosiva dell'Arno, con la limitrofa fascia pedecollinare, che, fin dall'impero romano, ha costituito un corridoio infrastrutturale di rilevanza sovra regionale, lungo il quale, dopo l'arrivo della ferrovia, si è insediata l'industria e, con essa, sono cresciuti i centri abitati (prima che fosse lo spostamento della popolazione da Firenze a determinare, nei tempi recenti, la crescita demografica e insediativa).



*Il profilo trasversale del Valdarno Superiore*

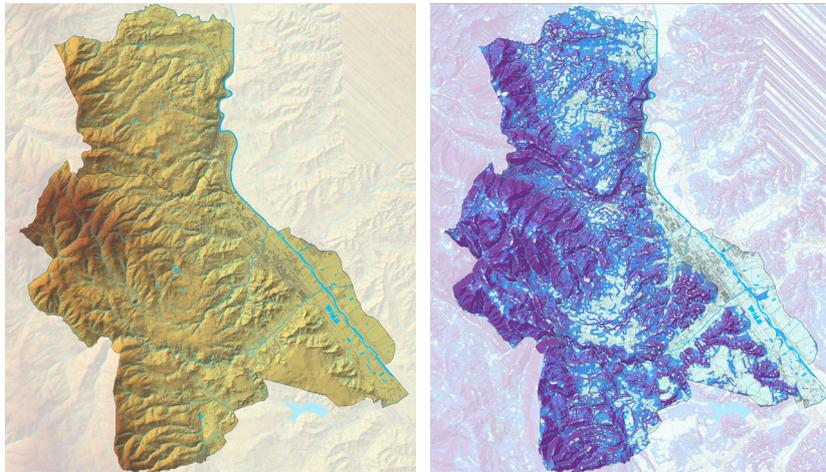
Questa specularità dei caratteri territoriali, con i due centri abitati principali (Figline e Incisa) che hanno alle spalle, nella zona collinare, due consistenti insediamenti di rilevanza internazionale (Figline il *Camping Village Norcenni*; Incisa il *Centro di Loppiano*) e che formano, nel fondovalle, una conurbazione lineare continua con al centro la zona produttiva di Lagaccioni, agevola l'individuazione dello schema territoriale di riferimento per le politiche comunali e per il PS:

- 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

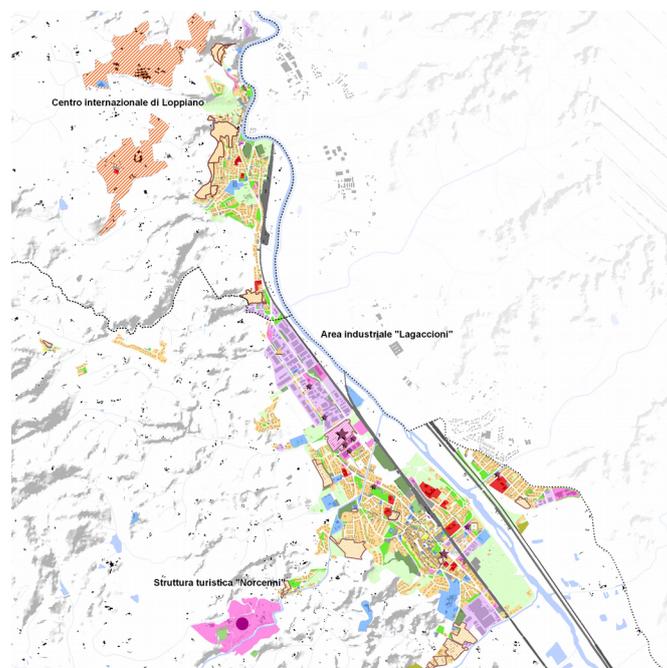
<sup>1</sup> Vedi Quadro conoscitivo, *Profilo storico*

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.



*Rilievo e acclività nel territorio comunale*



*I centri abitati di Incisa e di Figline con al centro l'area industriale di Lagaccioni  
Nell'immediato entroterra collinare stanno il Centro di Loppiano e il Camping Village di Norcenni*

## 2. Le nuove norme regionali

Il PS è stato avviato nella vigenza della LR 01/2005 e del vecchio PIT. Durante i lavori, inevitabilmente rallentati dal periodo di commissariamento, è entrata in vigore la nuova legge regionale sul governo del territorio (LR n. 65 del 10 novembre 2014) e, di lì a poco, il nuovo Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT, definitivamente approvato con Del. CR n. 37 del 27 marzo 2015). La nuova normativa regionale, fortemente innovativa rispetto alla precedente, ha comportato il rifacimento integrale dello statuto del territorio.

Infatti anche se il PS, nella prima stesura, era già funzionale all'interpretazione del territorio in chiave paesaggistica e identitaria, attraverso la lettura combinata dei caratteri idrogeomorfologici, naturalistici, agronomici e insediativi, le nuove norme regionali hanno richiesto una diversa (e più organica) metodologia per l'analisi e il riconoscimento del patrimonio territoriale attraverso l'individuazione di strutture territoriali di lunga durata, capaci di evidenziare gli elementi di persistenza che, malgrado il susseguirsi delle epoche, hanno resistito alle trasformazioni territoriali e, anzi, le hanno indirizzate o condizionate: la struttura idrogeomorfologica, la struttura ecosistemica, la struttura insediativa e la struttura agroforestale.

La nuova legge regionale, combinata con il PIT, ha definito inoltre le invarianti strutturali come "regole" per la gestione e la trasformazione del patrimonio territoriale, segnando così una svolta decisiva rispetto alle vecchie invarianti strutturali, mai definite compiutamente dalle leggi precedenti e interpretate liberamente dagli strumenti di pianificazione come vincoli riferiti ad aree, ovvero a risorse o a sistemi di risorse ritenute più capaci di rappresentare l'identità locale. Nella logica della nuova legge, le componenti patrimoniali non coincidono necessariamente con le risorse: esse costituiscono un patrimonio che potrebbe essere semplicemente custodito e che, anche in quanto tale, va salvaguardato; divengono risorse nel momento in cui vengono utilizzate e le invarianti strutturali, quali regole d'uso, servono a garantire, appunto, la loro corretta utilizzazione in funzione non tanto della conservazione, quanto delle innovazioni e delle trasformazioni territoriali. Le regole invarianti, infatti, dovrebbero scaturire dal riconoscimento del codice genetico del territorio, consentendone una gestione capace di concepire trasformazioni coerenti con questo stesso codice: in modo tale che le trasformazioni non si sovrappongano, non generino lacerazioni, dissonanze, contraddizioni nel rapporto tra le quattro strutture di lunga durata, ma generino invece coerenza, compatibilità, corretta combinazione degli ingredienti territoriali nella logica di un'identità evolutiva, che veda il territorio soddisfare le esigenze della società contemporanea senza perdere i suoi caratteri distintivi profondi. Ciò non impedisce che un paesaggio, ove abbia perso i suoi caratteri qualitativi o sia in procinto di perderli per esigenze comuni, possa essere integralmente riprogettato: allorché, infatti, ci si trovi di fronte a situazioni di degrado e di abbandono (come nelle aree dell'ex miniera di Santa Barbara) o si accetta che la natura faccia il suo corso e trovi da sola, nel tempo, nuovi equilibri, oppure, come fa il PS, si prefigura il recupero di quelle aree avendo presenti tutte le componenti che entrano in gioco (idrogeomorfologiche, ecosistemiche, insediative e agroforestali), combinandole secondo logiche di sviluppo sostenibile e facendo del nuovo paesaggio un progetto sociale; esattamente come lungo le rive dell'Arno, dove la necessità di realizzare grandi opere per il contenimento del rischio idraulico (casce di espansione), obbliga a scegliere tra interventi concepiti secondo esigenze puramente idrauliche (comunque da privilegiare) e interventi capaci di soddisfare, al contempo, anche esigenze naturalistiche, ecosistemiche, ricreative, estetiche, forse anche agricole. La progettazione del nuovo paesaggio, in questi casi, deve essere quanto più possibile integrata, privilegiando, di volta in volta, esigenze ecosistemiche (Santa Barbara) o idrauliche (rive dell'Arno), ma senza dimenticare quelle antropiche

(agricoltura, ricreazione ed energie pulite a Santa Barbara; agricoltura e ricreazione lungo l'Arno) e senza dimenticare le relazioni con i territori limitrofi e con i relativi contesti paesaggistici. Di modo che i nuovi paesaggi siano, al loro interno, all'esterno, di un'efficace integrazione con i paesaggi limitrofi.

Ma le nuove norme regionali hanno introdotto altre novità importanti, a cominciare dal perimetro del territorio urbanizzato e dal riconoscimento dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, finalizzati a definire regole per la qualificazione delle urbanizzazioni recenti e del bordo urbano (vedi successivo punto 6). Là dove prima il piano comunale, a determinate condizioni, poteva prevedere aree urbane di nuova formazione oltre il perimetro aggiornato dei centri abitati, le nuove norme chiedono invece di definire il suddetto perimetro e di non superarlo con nuove previsioni edificatorie. Il territorio rurale (tutto quello esterno al perimetro del territorio urbanizzato) cessa così di rappresentare un soggetto debole e assume a pieno titolo il ruolo di elemento decisivo per la qualità ecosistemica, per la produzione agricola e forestale, per la riproduzione dei paesaggi, per lo stesso equilibrio ambientale del sistema urbano: non solo per le funzioni che gli vengono riconosciute, ma anche perché ne viene tutelata la consistenza fisica. Nuovo consumo di suolo, oltre il perimetro del territorio urbanizzato, è ammesso solo per destinazioni non residenziali (attività produttive, servizi, ecc.) e previa Conferenza di copianificazione (vedi successivo punto 7), all'interno della quale l'eventuale parere negativo Regione Toscana assume carattere vincolante.

Queste disposizioni hanno indotto l'Amministrazione Comunale a definire il perimetro del territorio urbanizzato e a individuare i casi, relativi ad attività produttive, ricettive e sociali funzionali alla strategia di sviluppo territoriale, che comportando impegno di suolo oltre il suddetto perimetro, richiedevano la convocazione di una apposita Conferenza di copianificazione. Tra l'apertura e la chiusura della conferenza si è reso necessario un approfondimento, politico e tecnico, con le strutture regionali e della città metropolitana che si è protratto per undici mesi (vedi successivo punto 7).

A differenza dello Statuto, la parte strategica del PS, ancorché in bozza, non ha avuto necessità di revisioni profonde dopo l'entrata in vigore delle nuove norme regionali, essendo già stata concepita come strategia integrata per lo sviluppo sostenibile, composta da una parte relativa alle politiche di settore coordinate e da una parte relativa alla disciplina delle UTOE.

Le norme regionali, comunque, hanno richiesto una diversa impostazione del dimensionamento del PS, visto che nel territorio rurale, con l'eccezione dei casi sottoposti alla Conferenza di copianificazione, la nuova legge non consente nuovi impegni di suolo. Il piano, pertanto, accanto alle previsioni inerenti il territorio urbanizzato, quantifica le sole previsioni inerenti il territorio rurale che sono riferite ai casi licenziati con parere favorevole dalla suddetta Conferenza di copianificazione.

### 3. Il percorso di formazione del piano

L'Amministrazione Comunale ha affrontato il percorso di formazione del nuovo PS attraverso un articolato processo partecipativo finalizzato all'ascolto delle proposte dei cittadini e alla definizione di obiettivi condivisi.

Il processo partecipativo, per il quale si rinvia alla relazione del Garante dell'informazione e della partecipazione, ha preso avvio fin dalla fase di formazione del quadro conoscitivo, caratterizzata da analisi transdisciplinari che hanno portato alla interpretazione del territorio comunale nella sua formazione storica e nella sua realtà attuale, consentendo di cogliere quegli elementi di persistenza che stanno alla base della sua identità evolutiva. Coinvolgere i cittadini fin dalla fase della conoscenza si è rivelato utile perché ha consentito di combinare il sapere diffuso con il sapere specialistico, sopperendo così, almeno in parte, alla lettura tecnica "fredda" del territorio che il sapere specialistico inevitabilmente compie quando agisce da solo. I contributi forniti dal processo partecipativo, che ha visto coinvolti cittadini, operatori economici, tecnici, associazioni di categoria, ha consentito, tra l'altro, di mettere a punto specifiche previsioni strategiche relative al sistema insediativo di fondovalle (dove l'Amministrazione Comunale ha scelto di qualificare Lagaccioni come principale luogo della produzione manifatturiera, mantenendo a Figline e Incisa il ruolo di centri urbani a forte caratterizzazione identitaria), al sistema infrastrutturale (al cui interno diventano strategici i collegamenti ciclopedonali), al sistema sociale (per il quale è stata rimarcata l'importanza del ben-essere della persona), al sistema rurale (dove le attività agricole e forestali assumono centralità ai fini produttivi e della manutenzione territoriale), al sistema produttivo (dove il commercio di vicinato viene esplicitamente salvaguardato e sostenuto a fronte della grande distribuzione, l'offerta turistica sostenibile viene diversificata nel territorio rurale, la razionalizzazione delle infrastrutture e la disponibilità di energia rinnovabile viene assunta, accanto al superamento del rischio idraulico, alla qualificazione urbanistica e alla banda larga, quale condizione di base per il rilancio della produzione manifatturiera nell'area di Lagaccioni).

Accanto al processo partecipativo si è sviluppato un intenso confronto interistituzionale, soprattutto con la Regione Toscana e con la Città Metropolitana, teso a verificare le modalità applicative locali della nuova normativa regionale (LR 65/2014 e PIT con valenza di Piano paesaggistico) e la coerenza del PS, in fase di formazione, con gli strumenti della pianificazione sovraordinata. Questo confronto, che ha registrato molte convergenze e che ha indirizzato il PS, ha evidenziato alcune criticità rispetto alle quali l'Amministrazione Comunale ha assunto posizioni articolate: così l'esclusione del centro abitato di Gaville dal territorio urbanizzato, derivante dal PTC, che considera Gaville parte del territorio rurale, è stata accettata dall'Amministrazione Comunale per non protrarre oltre misura i tempi di adozione del PS, con la riserva, tuttavia, di ritornare presto e formalmente sulla questione; di contro, per l'area de Le Borra, che il PTC individua quale area per lo smaltimento dei rifiuti, l'Amministrazione Comunale, stante anche la situazione di stallo creatasi a seguito della chiusura dell'inceneritore di Selvapiana, prevede una diversa destinazione d'uso, inserendola nella disciplina della più vasta area ex mineraria di Santa Barbara, per la quale il PS prevede un recupero ambientale e paesaggistico combinato con usi agricoli, ricreativi ed energetici (energia solare), finalizzati, questi ultimi, a conferire energia a costi contenuti alle aziende energivore locali.

Il rapporto con gli uffici comunali, costante e prezioso, si è sviluppato durante tutta la fase di formazione del piano, consentendo di avviare la predisposizione del profilo storico del territorio

(ufficio cultura), di definire lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici dei due Comuni di Figline e di Incisa (ufficio edilizia e urbanistica), di conoscere le opere pubbliche previste o in fase di attuazione (ufficio lavori pubblici), di disporre dei dati demografici (ufficio statistica), attività commerciali (ufficio commercio – SUAP), siti da bonificare (ufficio ambiente), aziende agricole (ufficio ambiente), attrezzature di interesse comune (ufficio scuola e servizi sociali), associazionismo (ufficio cultura).

Il gruppo tecnico, composto da esperti in idrogeologia, scienze naturali, paesaggio, agronomia, economia, urbanistica, ha condotto uno studio analitico-diagnostico che ha interessato gli aspetti geologici, morfologici, idraulici, vegetazionali, faunistici, storico-culturali, insediativi, infrastrutturali, paesaggistici, demografici e socio-economici, nonché le relazioni di area vasta e lo stato di attuazione degli strumenti di governo del territorio. La realtà comunale è stata prima scomposta e analizzata nelle sue principali componenti costitutive, poi ricomposta nella sua unitarietà sistemica. Ciò ha consentito di individuare i caratteri più profondi e persistenti della coevoluzione dei sistemi naturali e antropici e di ipotizzare il ruolo peculiare che il territorio comunale potrebbe svolgere nell'area vasta di riferimento del Valdarno Superiore Fiorentino e nei rapporti con Firenze.

#### 4. Per una identità storico-culturale del territorio

Pur rinviando al quadro conoscitivo per gli opportuni approfondimenti, si richiamano qui alcuni elementi che concorrono a definire l'identità storico-culturale del territorio comunale, giacché questa appare come uno dei caratteri più evidenti e pervasivi, con vaste e profonde ripercussioni sulla caratterizzazione del paesaggio locale:

##### a. *la morfogenesi del territorio:*

- il territorio comunale, così come quello di tutto il Valdarno superiore, è il risultato di un lungo processo morfogenetico che ha preso avvio con la formazione del lago pliocenico, per proseguire poi, dopo l'incisione del lago e la fuoriuscita delle acque, con l'erosione del fondo operata dall'Arno: ne è derivata una conformazione trasversale i cui caratteri hanno da sempre indirizzato e condizionato le attività umane e che è costituita da una fascia di alta collina, ad acclività accentuata e prevalente copertura boschiva, una fascia di mezza costa, con terreni semipianeggianti storicamente colonizzati dall'appoderamento mezzadrile, una fascia di bassa collina e di fondovalle, storicamente percorsa dai traffici regionali e sovra regionali con direzione nord-sud.

##### b. *l'Arno come elemento direttore degli assetti territoriali:*

- il fiume, oltre che elemento generatore, è stato anche il principale elemento direttore degli assetti territoriali. Lungo il suo corso sono state realizzate le più importanti infrastrutture che, fin dall'epoca romana, attraversano il Valdarno: a ridosso della Cassia Adrianea è sorto il *mercatale* di Figline e immediatamente più a nord il sistema *castello-borgo-ponte* di Incisa. Se il castello di Incisa è sorto in prossimità del ponte sull'Arno, il mercatale di Figline è sorto in prossimità di un guado o di un attraversamento dell'Arno. Storicamente la trama territoriale, alla grande e alla piccola scala, ha così avuto come riferimenti privilegiati il fiume e i suoi affluenti: fino ai tempi recenti, allorché questi riferimenti sono andati generalmente perduti. A ridosso dell'Arno si è sviluppata una intensa conurbazione, che ha interrotto gran parte delle relazioni trasversali, ecologiche e funzionali, tradizionalmente esistenti tra collina e fiume. La ricostruzione e il potenziamento di queste relazioni, accanto alla riconsiderazione del ruolo centrale dell'Arno, costituisce uno degli obiettivi principali del PS.

##### c. *un territorio di transito e un corridoio infrastrutturale di rilevanza sovraregionale:*

- territorio di transito non già perché privo di elementi dotati di una propria, autonoma, rilevanza: il castello di Incisa era la sentinella dell'ampio fondovalle del Valdarno, mentre al mercatale e alla città di Figline arrivavano prodotti che poi venivano spediti a Firenze. Lungo la vecchia Cassia Adrianea, però, sono passati mercanti, pellegrini, eserciti e, in tempi più recenti, lungo la ferrovia (poi Direttissima) e lungo l'autostrada si sono mossi e si muovono milioni di persone e grandi quantità di merci. La configurazione orografica e la posizione geografica hanno fatto da sempre del Valdarno un corridoio infrastrutturale strategico nei collegamenti interni tra nord e sud. Gli effetti di questo ruolo sono visibili non solo nel fascio di infrastrutture che, soprattutto in riva destra dell'Arno, crea una potente barriera tra l'entroterra e il fiume, ma anche nello sviluppo dei centri abitati di fondovalle, che si sono allungati, fino a congiungersi, lungo la direttrice longitudinale.

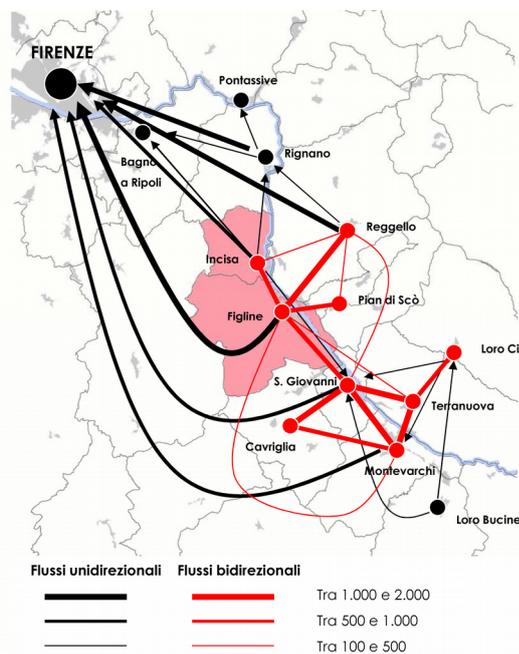
##### d. *il rapporto ambivalente con Firenze:*

- il rapporto di Incisa e, soprattutto, di Figline con Firenze è stato spesso ambivalente, oscillando tra dipendenza e autonomia: nel XII secolo, quando l'alleanza del castello di

*Feghine* con il vescovo di Fiesole scatena la reazione di Firenze, che conquista del castello e impedisce la nascita della *civitas* vescovile; nel XIII secolo, quando *Feghine* si schiera a fianco dei Ghibellini e di Arezzo e viene raso al suolo dalla repubblica fiorentina, con esodo a valle della popolazione e creazione del grande *forum*; nel XIV secolo, quando nel pieno di una lunga lotta tra Guelfi Neri, Bianchi e Ghibellini, i Fiorentini, dopo aver costruito le *terre nuove* di San Giovanni e Castelfranco, rafforzano le fortificazioni di Incisa e costruiscono le mura di Figline, segnando l'ingresso definitivo dei due centri nel nascente stato fiorentino; tra il XIV e il XIX secolo, quando al *mercatale* di Figline affluiscono derrate che riforniscono Firenze e su questo scambio si struttura buona parte dell'economia locale; nel periodo mediceo e lorenese, durante il quale ricche famiglie fiorentine investono capitali nella campagna dando luogo alla diffusione della mezzadria e alla costruzione delle ville fattoria; fino ai nostri giorni, quando Figline e Incisa sono parte integrante e significativa del Valdarno, ma accolgono una popolazione che si trasferisce da Firenze per risiedere in loco e poi torna a Firenze, ogni giorno, per motivi di lavoro.

e. un avamposto per Firenze della città reticolare del Valdarno:

- il territorio comunale, come dimostrano gli studi dell'IRPET<sup>2</sup>, ancorché non recentissimi, è parte integrante della città reticolare del Valdarno, all'interno della quale gli spostamenti quotidiani dei residenti mostrano quanto siano forti *"i legami socio-economici che uniscono le diverse parti di un unico sistema"*.



*Spostamenti quotidiani per motivi di lavoro all'interno del Valdarno Superiore e con Firenze  
(elaborazione su dati IRPET)*

Di fatto Figline e Incisa *"... fanno parte di un bacino territoriale molto più ampio, che si estende a tutto il Valdarno Superiore, che i residenti percepiscono e usano ... come un unico territorio, privo di soluzioni di continuità"*. Al suo interno *"... non esiste un centro nettamente prevalente, ma il territorio funziona come un'unica grande città, composta da diversi quartieri"*. All'interno di questa città, il territorio comunale di Figline e Incisa rappresenta il settore più prossimo a Firenze, l'avamposto settentrionale più avanzato, il primo pezzo del Valdarno cui accede chi proviene da Firenze in treno (stazione

<sup>2</sup> IRPET, *Dimensione comunale e offerta di servizi: il caso di Figline e Incisa in Valdarno*, Firenze, dicembre 2011

Direttissima), in autostrada (casello di Incisa-Reggello) e lungo la vecchia Cassia Adrianea (oggi SP 1 Aretina).

*f. la piazza Marsilio Ficino di Figline e il sistema castello-borgo-ponte di Incisa:*

- la piazza è l'elemento identitario più profondo di Figline: ricavata alla confluenza di più strade, concepita fin dalle origini come *mercatale* (ancora oggi vi si svolge il mercato settimanale), circondata da portici, il grande forum intitolato a Marsilio Ficino è una delle piazze più grandi dell'intero Valdarno e costituisce il cuore simbolico della città;

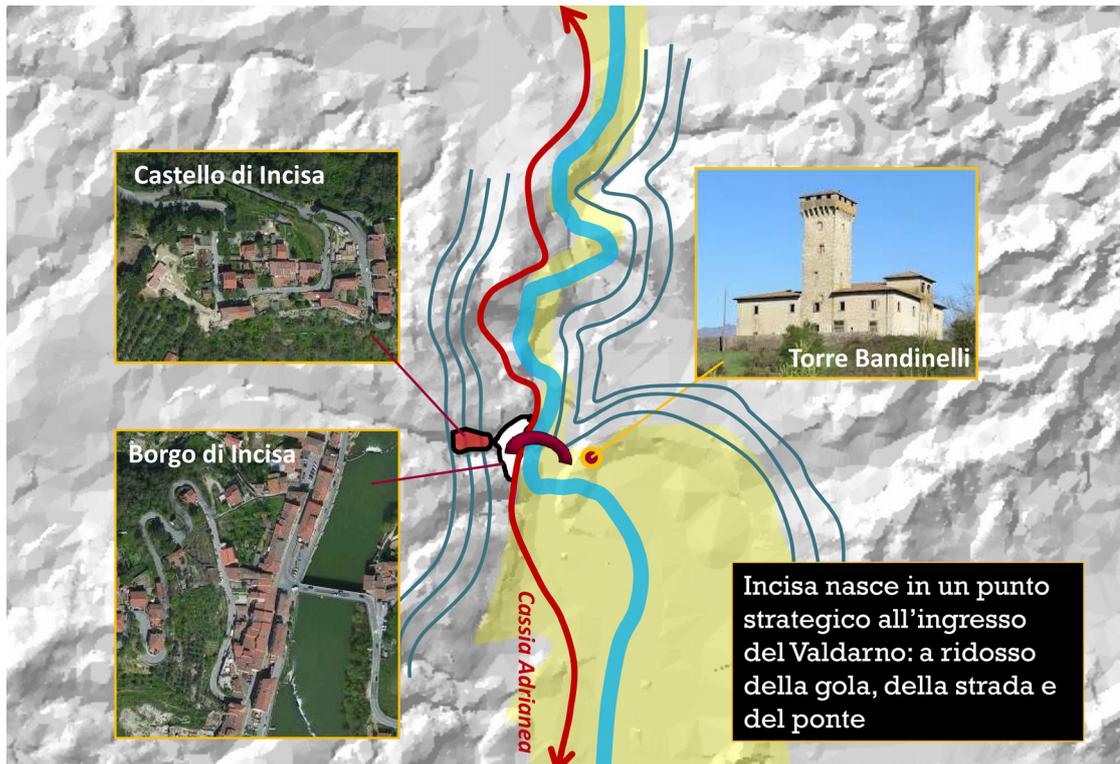


*Piazza Marsilio Ficino*

- il sistema *castello-borgo-ponte* è la parte più emblematica di Incisa e, certamente, quella che meglio esprime l'identità incisana originaria: ubicato su un contrafforte collinare che si affaccia sulla gola dell'Arno, il sistema, ancorché nato per scopi militari, rappresenta bene le antiche relazioni ecologiche, funzionali e visuali monte-valle, oggi frequentemente interrotte o depotenziate;
- la piazza figlinese e il sistema incisano raffigurano, dunque, i significati più profondi e identitari del sistema insediativo di fondovalle, che il PS, inevitabilmente, assume come riferimento principale per riattribuire senso alle parti che compongono la conurbazione lineare parallela all'Arno.

*g. un puzzle di potenzialità da ricomporre e riordinare:*

- il territorio comunale esprime molte potenzialità e opportunità che meritano di essere ricomposte e organizzate all'interno di una strategia di sviluppo integrata e sostenibile: alla originaria caratterizzazione di tratto del corridoio Se dunque se il comparto manifatturiero mantiene, malgrado la crisi degli ultimi anni, un peso rilevante nell'economia locale e merita ogni sforzo che possa favorirne il rilancio, non è da trascurare il ruolo che possono giocare l'agricoltura di qualità, una ricettività turistica diffusa che affianchi e diversifichi l'offerta delle grandi strutture ricettive esistenti, un commercio sempre più collegato alle produzioni e alle filiere locali. D'altra parte l'Arno, la collina, il paesaggio di matrice mezzadrile, i boschi, i beni culturali dei centri abitati e del territorio rurale rappresentano elementi di qualità, dunque di forza, per accrescere il profilo e l'attrattività del territorio comunale. Dunque molti ingredienti da amalgamare all'interno di politiche che puntino alla promozione di "tutto" il territorio, favorendo l'integrazione dei settori economici e delle componenti territoriali.



*Il sistema castello-borgo-ponte di Incisa (dall'altra parte dell'Arno: Torre Bandinelli)*

## 5. Lo stato di attuazione dei vigenti strumenti urbanistici

1. Il nuovo PS parte necessariamente dalla verifica dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici dei due ex comuni di Figline e di Incisa.

L'ex Comune di Figline Valdarno è dotato di un PS approvato nel 1999<sup>3</sup>, con variante generale approvata nel 2011<sup>4</sup>, e di un RU approvato nel 2000<sup>5</sup>, con variante generale approvata nel 2011<sup>6</sup>. Il RU di Figline, pertanto, mentre vige nelle parti relative agli assetti esistenti, risulta decaduto nelle parti relative alle previsioni di trasformazione urbana e territoriale.

L'ex Comune di Incisa in Val d'Arno è dotato di un PS approvato nel 1999<sup>7</sup>, con variante generale approvata nel 2010<sup>8</sup>, e di un RU approvato nel 2000<sup>9</sup>, con variante generale approvata nel 2013<sup>10</sup>. Il RU di Incisa, pertanto, risulta vigente, oltre che nelle parti relative agli assetti esistenti, anche nelle parti relative alle previsioni di trasformazione urbana e territoriale.

I due RU hanno comunque dato luogo a progetti e PA che, allo stato attuale, risultano ancora vigenti. Il nuovo PS del Comune di Figline e Incisa Valdarno, pertanto, recepisce tali progetti e PA, individuandone l'ubicazione nelle tavole grafiche e la consistenza dimensionale nelle tabelle sinottiche della Disciplina. In alcuni PA, ancorché con convenzione non decaduta, gli interventi edilizi risultano già realizzati e, sovente, le costruzioni già utilizzate; il PS, pertanto, individua i suddetti PA nelle tavole grafiche, ma non li considera ai fini del dimensionamento.

Accanto ai PA, risulta vigente un intervento di completamento, soggetto a intervento diretto, che attua previsioni del RU dell'ex Comune di Figline Valdarno: stante la limitata consistenza di tale intervento e la conseguente difficoltà di rappresentarlo, il PS non lo individua nelle tavole grafiche, ma lo considera ai fini del dimensionamento.

Nelle tabelle sinottiche allegate alla Disciplina del PS, che definiscono il dimensionamento del piano, sono riportati, con riferimento alle singole UTOE individuate dal PS, i progetti e i PA vigenti in corso di realizzazione che concorrono al suddetto dimensionamento. Tali progetti e PA, infatti, una volta conclusi, comportano una disponibilità di alloggi che copre parte del fabbisogno residenziale definito dal PS.

<sup>3</sup> Del. CC n. 15 del 08.02.1999

<sup>4</sup> "Variante di revisione e aggiornamento" Del. CC n. 1 del 12.01.2011

<sup>5</sup> Del. CC n. 1 del 20.01.2000

<sup>6</sup> "Variante di revisione, modifica e aggiornamento" Del. CC n. 2 del 14.01.2011

<sup>7</sup> Del. CC n. 51 del 08.06.1999.

<sup>8</sup> "Variante Tracolle - Entrata - Bifolcheria" Del. CC n. 50 del 30.11.2010

<sup>9</sup> Del. CC n. 115 del 06.10.2000

<sup>10</sup> "Variante di assestamento" Del. CC n. 76 del 19.12.2013

## 6. Il perimetro del territorio urbanizzato

Il perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi della LR 65/2014 nelle Tavole STA8.1 e STA8.2<sup>11</sup>, viene definito, in prima istanza, identificando gli insediamenti accentrati che presentano i seguenti caratteri:

- centri abitati, tradizionalmente intesi, caratterizzati da aree edificate con continuità dei lotti e da profondità storica (centri storici e prime espansioni urbane consolidate fino alla metà del XX secolo, accanto a tessuti urbani recenti), oltre che da complessità funzionale (altre funzioni o servizi, accanto alla residenza);
- insediamenti accentrati caratterizzati da aree edificate con continuità dei lotti e da dimensione territoriale non inferiore ai 2 ettari, ancorché di formazione recente e a carattere monofunzionale.

I suddetti criteri tengono necessariamente conto del PTC della Provincia di Firenze, rispetto al quale il PS deve risultare comunque conforme: così, pertanto, il centro abitato di Gaville, pure dotato di un centro storico, in conformità al PTC ricade nel territorio rurale e non già nel territorio urbanizzato.

Identificati, sulla base dei criteri anzidetti, gli insediamenti suscettibili di costituire il territorio urbanizzato, ne è stato definito il perimetro includendo al suo interno:

- i lotti edificati con le relative aree di pertinenza;
- le aree interessate da progetti e PA vigenti, realizzati o in corso di realizzazione (v. elenchi di cui al precedente punto 5. *Lo stato di attuazione dei vigenti strumenti urbanistici* e Tavole STA8.1 e STA8.2);
- le aree interessate da progetti e PA conclusi, realizzati in tutto o in parte (individuati nelle Tavole STA8.1 e STA8.2);
- gli spazi aperti interclusi e/o serviti da opere di urbanizzazione primaria;
- le aree, prossime a strade perimetrali e funzionali alla qualificazione del bordo urbano, che ricadono in alcuni tessuti sfrangiati di margine (individuati con la sigla TR7) o in alcune insule specializzate (individuate con la sigla TPS3). In particolare:
  - o tessuti sfrangiati di margine (TR7): aree del centro abitato di Figline ubicate lungo Via Pertini; aree del centro abitato di Figline ubicate tra il Cimitero delle Cannucce, Via del Palagetto e la SP16 Chianti Valdarno; aree del centro abitato di Figline ubicate tra Via di Norcenni e la SP16 Chianti Valdarno (c/o rotatoria con Via S.Martino Altoreggi);
  - o insule specializzate (TPS3); aree del centro abitato di Figline ubicate c/o Ospedale Serristori, previste anche dal PTC per il potenziamento del complesso ospedaliero; aree del centro abitato di Figline ubicate tra il Cimitero delle Cannucce e la zona produttiva di Via S.Martino Altoreggi.

In conformità al PIT, in tutti i tessuti urbani di formazione recente, diversi da quelli ricadenti nei centri storici o nelle prime espansioni urbane consolidate<sup>12</sup>, sono stati riconosciuti e disciplinati, in funzione di specifici obiettivi di qualità specificati nella Disciplina di piano, i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee:

### Conurbazione lineare di fondovalle (La Fonte-Incisa-La Massa-Lagaccioni-Figline)

<sup>11</sup> Le tavole di base sulle quali è disegnato il PS non sono aggiornate; per favorire la lettura del territorio urbanizzato nelle Tavole STA8.1 e STA8.2 è stata inserita una finestra che riporta il perimetro su foto aerea ed evidenzia i PA, vigenti o realizzati, che concorrono alla definizione del suddetto perimetro

<sup>12</sup> Espansioni urbane fino alla prima metà del XX secolo

TR2 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto con isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto

TR3 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto con isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto con isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

TR6 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto a tipologie miste

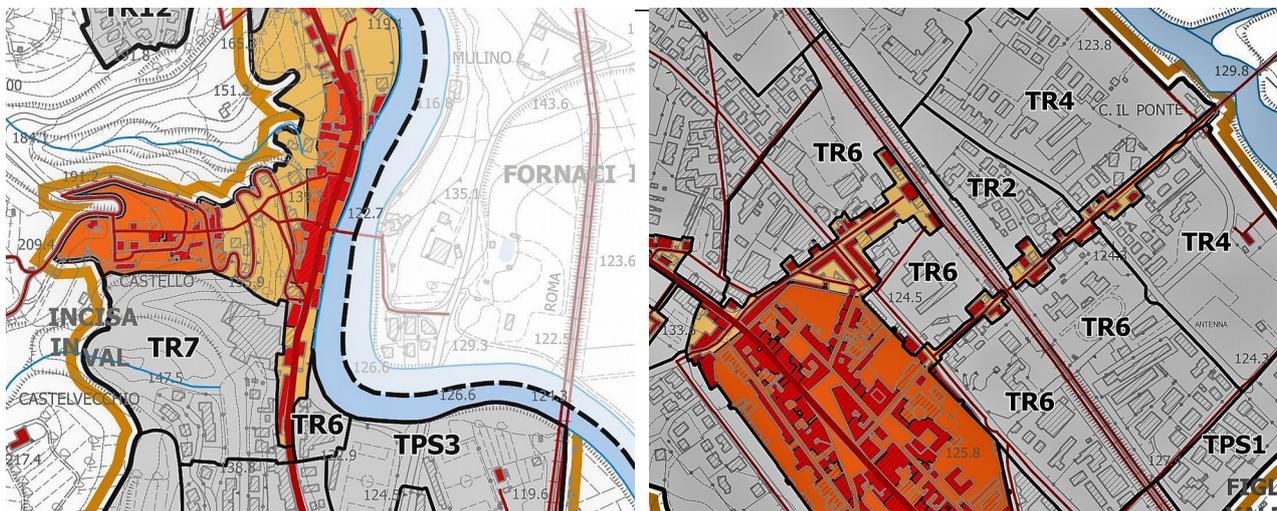
TR7 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto sfrangiato di margine

TR8 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: frange periurbane e città diffusa - tessuto lineare

TPS1 - Tessuti della città' produttiva e specialistica: tessuto a proliferazione produttiva lineare

TPS2 - Tessuti della città' produttiva e specialistica: tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali

TPS3 - Tessuti della città' produttiva e specialistica: insule specializzate



*Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee a Incisa e Figline*

#### Piccoli centri di fondovalle e pedecolle (Palazzolo, Burchio, Restone, Porcellino)

TR2 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto con isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto

TR3 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto con isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR6 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto a tipologie miste

TR7 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto sfrangiato di margine

TR8 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: frange periurbane e città diffusa - tessuto lineare

TPS2 - Tessuti della città' produttiva e specialistica: tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali

TPS3 - Tessuti della città' produttiva e specialistica: insule specializzate

#### Sistema insediativo reticolare della collina (Poggio alla Croce, Brollo, Ponte agli Stolli)

TR3 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto con isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR7 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: tessuto sfrangiato di margine

TR8 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista: frange periurbane - tessuto lineare

Tessuti extraurbani (Pian dell'Isola, Belvedere, Le Macchie, Il Cesto)

TR 12 – Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista – piccoli agglomerati isolati extraurbani

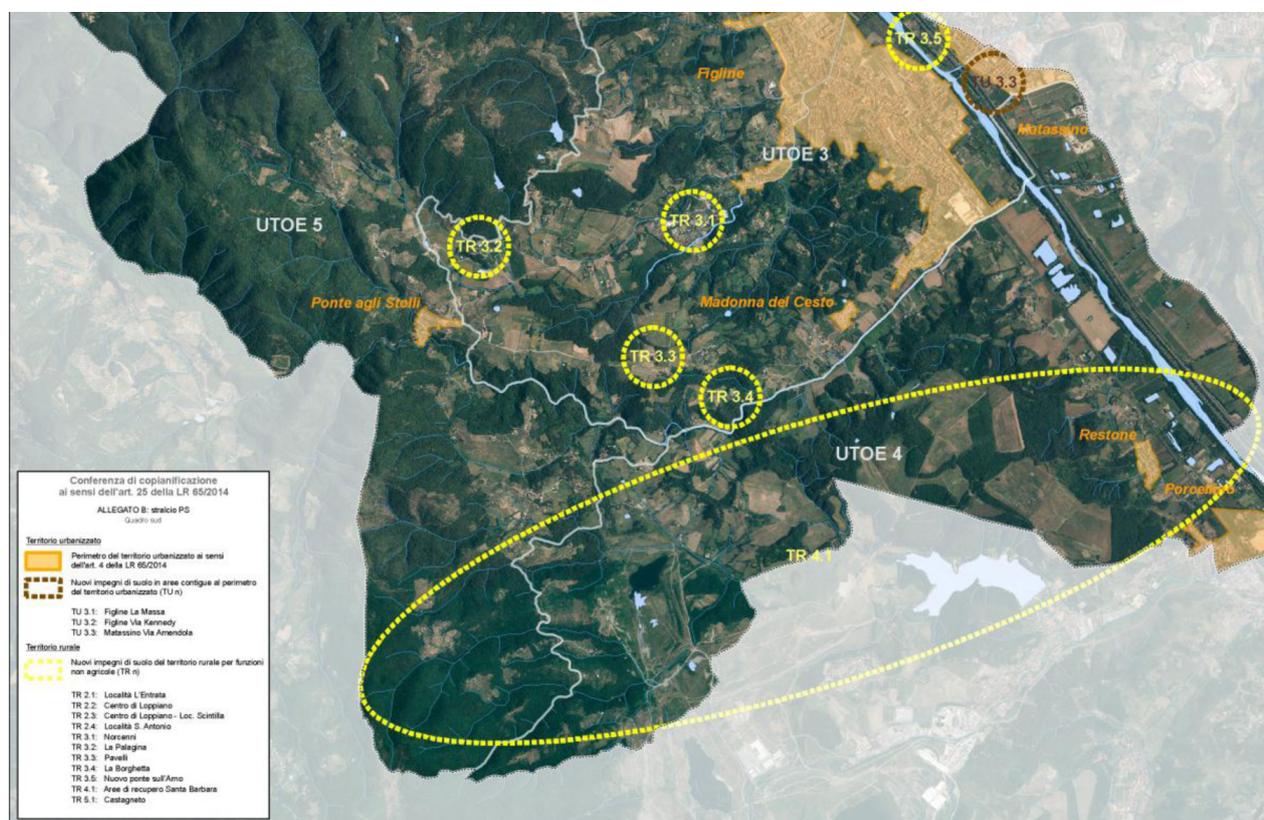
TPS1 - Tessuti della città' produttiva e specialistica: tessuto a proliferazione produttiva lineare

## 7. La Conferenza di copianificazione

In conformità alla LR 65/2014, articolo 25<sup>13</sup>, l'Amministrazione Comunale ha sottoposto alla Conferenza di copianificazione interventi che, per finalità produttive o sociali, comportavano nuovo impegno di suolo fuori dal perimetro del territorio urbanizzato.

La conferenza si è tenuta in prima seduta il 17 giugno 2016 e in seconda seduta, dopo una lunga istruttoria tecnico-politica che ha coinvolto le strutture regionali e, soprattutto, quelle della città metropolitana, il 19 maggio 2017.

Facendo seguito agli esiti della conferenza, il PS ha specificatamente disciplinato gli interventi dichiarati conformi al PIT recependo i contributi forniti dalla Regione Toscana<sup>14</sup>. I suddetti interventi sono stati inoltre localizzati, ma non perimetrati (rinviando tale compito al PO), dalla Tavola STRA2 del PS; le relative previsioni edificatorie sono state evidenziate separatamente nelle tabelle sinottiche del dimensionamento, che costituiscono parte integrante della Disciplina di piano.



Modalità di rappresentazione degli interventi sottoposti alla conferenza di copianificazione

Gli interventi licenziati dalla Conferenza di copianificazione sono così riassumibili (le sigle sono quelle che identificano gli interventi negli elaborati del PS):

- tre interventi che prevedono nuove costruzioni per servizi privati (TR2.1 L'Entrata) e per strutture artigianali-industriali (TU3.1 La Massa e TU3.2 Figline Via Kennedy);
- un intervento che prevede la ricollocazione di costruzioni già previste da un PP vigente (TR2.2 Loppiano);
- cinque interventi che prevedono l'ampliamento di strutture esistenti per finalità artigianali-industriali (TR2.4 Incisa loc. S. Antonio), turistico ricettive (TR3.1 Norcenni, TR3.2 La Palagina, TR3.4 La Borghetta) e turistico-ricreative con ricezione all'aria aperta (TR3.3

<sup>13</sup> Legge Regionale 65/2014, articolo 25 "Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione"

<sup>14</sup> Vedi Disciplina, articoli da 3.15 a 3.18

Pavelli);

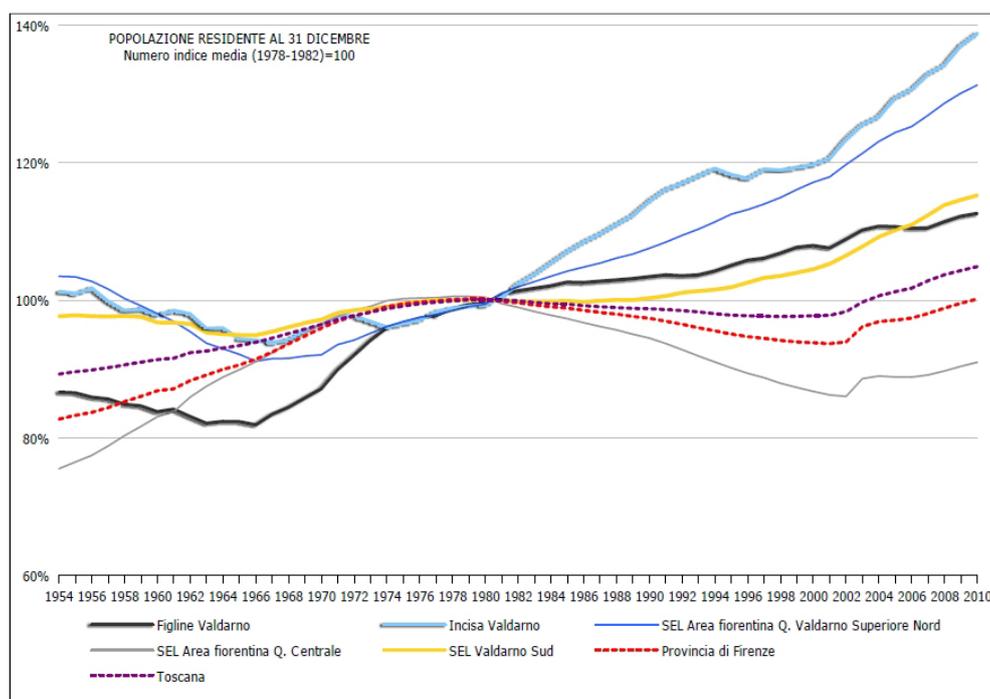
- due interventi che prevedono il recupero di strutture esistenti con ampliamento della volumetria (TR2.3 Loppiano Loc. Scintilla e TR5.1 Castagneto);
- tre interventi che prevedono consumo di suolo attraverso infrastrutture viabilistiche (TR3.5 Figline nuovo ponte sull'Arno), di servizio (TU3.3 Matassino Via Amendola), per energie rinnovabili (TR4.1 Aree di recupero ex miniera di Santa Barbara).

In relazione alle UTOE definite dal nuovo PS, i suddetti interventi sono così distribuiti:

- UTOE 2 di Incisa: TR2.1 L'Entrata , TR2.2 Loppiano, TR2.3 Loppiano Loc. Scintilla, TR2.4 Incisa Località S. Antonio;
- UTOE 3 di Figline: TR3.1 Norcenni, TR3.2 La Palagina, TR3.3 Pavelli, TR3.4 La Borghetta, TR3.5 Nuovo ponte sull'Arno, TU3.1 La Massa, TU3.2 Figline Via Kennedy, TU3.3 Matassino, Via Amendola;
- UOTE 4 di Restone e Porcellino: TR4.1 Aree di recupero ex miniera di Santa Barbara;
- UTOE 5 dell'alta collina: TR5.1 Castagneto.

## 8. Il dimensionamento del PS

Il rapporto relativo alle previsioni demografiche e agli scenari residenziali, predisposto da IRPET per conto dei due Comuni di Incisa in Val d'Arno e Figline Valdarno prossimi alla fusione<sup>15</sup>, evidenzia che, a partire dagli anni '60, le dinamiche demografiche locali hanno registrato una crescita pressoché costante, a fronte della contrazione di residenti che ha interessato la Toscana, la Provincia di Firenze e, in particolare, il quadrante centrale dell'area metropolitana fiorentina.



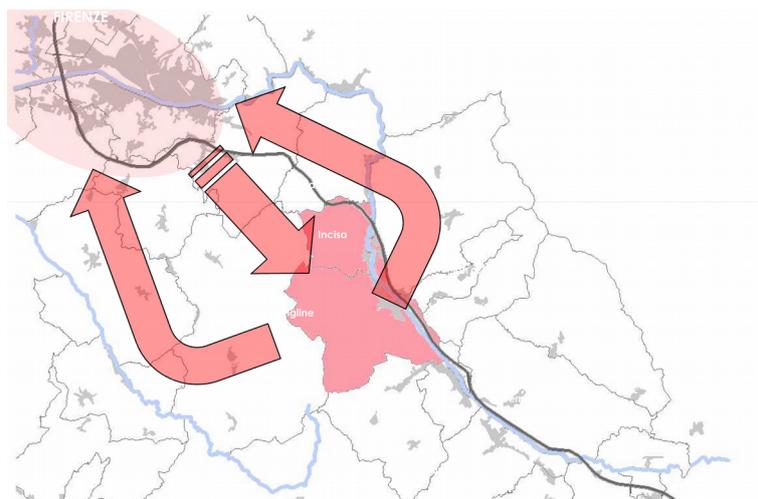
Queste dinamiche, soprattutto negli ultimi decenni, sono frutto di un saldo migratorio positivo, indotto essenzialmente dall'espulsione da Firenze della popolazione più debole; questo fenomeno, provocato dalla concorrenza che le diverse forme di terziario hanno esercitato nei confronti della residenza<sup>16</sup>, ha generato uno spostamento della popolazione nei comuni che fanno da corona alla città, soprattutto lungo le direttrici meglio servite dalle infrastrutture di trasporto. Potendo contare su importanti collegamenti stradali e ferroviari, il Valdarno è stato pertanto interessato da consistenti flussi migratori in ingresso, che si sono spinti anche oltre il territorio di Figline e Incisa, fino a interessare San Giovanni Valdarno e Monteverchi. Sulla base di questo trend, IRPET ha predisposto una proiezione demografica al 2030 che prevede la crescita della popolazione di Figline e Incisa fino a superare i 25.000 abitanti<sup>17</sup>.

Gran parte della popolazione che viene a risiedere nel Valdarno, tuttavia, torna ogni giorno a Firenze per motivi di lavoro, dando luogo a quel pendolarismo quotidiano che affolla i treni e intasa le strade, accentuando l'esigenza di collegamenti rapidi e funzionali con Firenze nell'ambito di un sistema di trasporto integrato di livello metropolitano e regionale.

<sup>15</sup> IRPET, *Dimensione comunale e offerta di servizi, Il caso di Figline e Incisa in Valdarno*, Firenze, Dicembre 2011, poi integrato da IRPET, *Dimensione comunale e offerta di servizi, Il caso di Figline e Incisa in Valdarno, Integrazione sulle previsioni demografiche e gli scenari residenziali*, Firenze, Marzo 2013

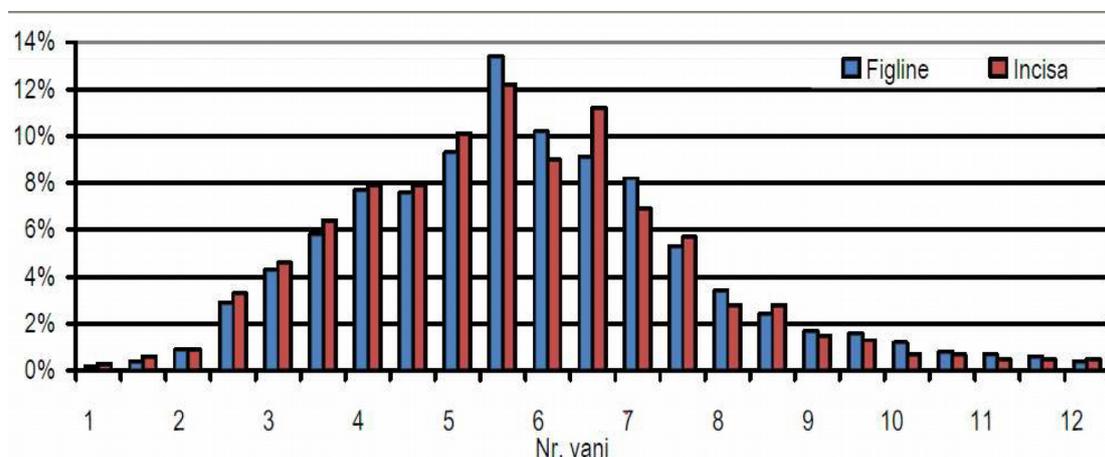
<sup>16</sup> Usi ricettivi, direzionali, commerciali, di rappresentanza, ecc.

<sup>17</sup> IRPET, *Dimensione comunale e offerta di servizi, Il caso di Figline e Incisa in Valdarno*, Firenze, Dicembre 2011



*La crescita demografica del territorio comunale è dovuta, in buona parte, allo spostamento di popolazione dall'area fiorentina, che però torna quotidianamente in città per motivi di lavoro, dando luogo al pendolarismo (Fonte: IRPET)*

Accanto all'incremento demografico si assiste, come ormai pressoché ovunque nel nostro paese, a una forte riduzione della dimensione media delle famiglie e conseguentemente, a parità di popolazione, a un forte incremento del loro numero. Il fenomeno è particolarmente significativo se si pensa che al 2030 si prevede una fortissima crescita di famiglie con uno o due componenti e una crescita contenuta di famiglie con tre componenti (nell'insieme, oltre i tre quarti delle famiglie). A fronte di una progressiva contrazione della dimensione familiare, il patrimonio residenziale del territorio comunale risulta però composto, per la maggior parte, da alloggi con un numero di vani catastali compreso tra 5 e 7.



*Dimensione degli alloggi – Il patrimonio residenziale risulta composto da alloggi di superficie medio-grande (Fonte: IRPET)*

Sulla base dei caratteri sopra ricordati e considerando soprattutto le famiglie e gli alloggi disponibili, IRPET individua tre possibili diversi scenari di riferimento, precisando che *“nel decidere la politica urbanistica le amministrazioni locali devono tener conto di una pluralità di variabili, che vanno oltre le semplici previsioni demografiche, che peraltro, vale la pena ricordarlo, sono soggette a margini di errore crescenti al ridursi della scala territoriale di analisi.”*

Questi tre scenari sono così descritti: *“I primi due sono accomunati dal fatto di prendere in considerazione soltanto la domanda per uso primario, ma si basano su due ipotesi opposte circa la disponibilità futura del patrimonio residenziale attualmente non utilizzato come prima casa. Il terzo, invece, apre anche ad una domanda di tipo secondario e per tale ragione assume automaticamente come indisponibile lo stock esistente non utilizzato.*

*Più nel dettaglio i tre scenari sono quelli che seguono ...:*

*a) il primo, che possiamo definire “conservativo”, assume come priorità quella di ridurre al*

*minimo indispensabile il carico urbanistico e di rispondere in via preferenziale alla sola domanda primaria di abitazione. Secondo tale approccio, che ovviamente rappresenta un'ipotesi estrema, avanzata al solo fine di esplicitare un ragionamento, il bisogno di abitazione espresso dalle nuove famiglie residenti dovrebbe trovare risposta in primo luogo nel patrimonio già esistente e non utilizzato come residenza abituale e solo nel caso in cui esso sia insufficiente dovrebbe condurre alla realizzazione di unità abitative aggiuntive. Tale scenario assume dunque che, in presenza di una nuova domanda di residenza, tutto il patrimonio attualmente non adibito a prima casa venga offerto sul mercato, mentre più realisticamente si può ritenere che una parte di esso resti comunque indisponibile o perché in cattive condizioni di manutenzione o perché destinato ad altri usi (seconde case, affitti turistici, strategie di risparmio delle famiglie);*

*b) il secondo scenario, che potremmo definire "espansivo selettivo" è quello che assume che la dinamica delle famiglie residenti, che rappresentano la domanda di residenza per uso primario e dunque meritevole di una sorta di tutela pubblica, deve trovare risposta in una dinamica del numero di abitazioni di pari entità. Tale scenario assume implicitamente che il patrimonio residenziale attualmente inutilizzato è totalmente anelastico rispetto alla nuova domanda di abitazioni e che esso, pur in presenza della pressione esercitata dalle nuove famiglie, rimarrà adibito all'uso cui è destinato attualmente;*

*c) il terzo scenario, infine, è quello che ipotizza che l'attuale rapporto tra numero di abitazioni e numero di famiglie sia quello ottimo, perché consente di dare risposta sia al bisogno primario di abitazione, che alla domanda per usi secondari, tipica delle società a sviluppo avanzato (case per week-end e vacanze, case per investimento) e al contempo tiene conto di una quota fisiologica di patrimonio inutilizzato che serve a garantire una margine di mobilità tra famiglie e abitazioni o che risulta semplicemente degradato o eccessivamente decentrato e, quindi, non appetibile. Questo scenario potrebbe essere etichettato come "espansivo contemporaneo".*

<b>Tab. 13 – Rapporto tra abitazioni e famiglie al 2012 e stima del fabbisogno aggiuntivo al 2030</b>						
	Situazione al 2012			Fabbisogno aggiuntivo al 2030 (unità abitative)		
	Totale abitazioni	Totale famiglie	Abitazioni non adibite ad uso primario	Scenario conservativo	Scenario espansivo selettivo	Scenario espansivo contemporaneo
Figline	8.138	6.933	1.205	197*	1.008	1.184
Incisa	3.042	2.573	469	308	777	919
Totale	11.180	9.506	1.674	112	1.786	2.100

\*quota residua di unità residenziali non utilizzate

Fonte: stime IRPET

*Ovviamente nella realtà si potrebbero verificare situazioni intermedie rispetto a quelle "estreme" utilizzate per costruire gli scenari, per cui il patrimonio esistente e attualmente non utilizzato per residenza primaria potrebbe essere in parte recuperabile a tale scopo, oppure il rapporto ottimale tra numero di abitazioni e numero di famiglie, pur tenendo conto di alcuni bisogni contemporanei e di un margine fisiologico di adattamento, potrebbe collocarsi su livelli più bassi ... Compete, infine, agli amministratori locali la decisione di come realizzare le unità abitative aggiuntive necessarie, una volta fissata la loro quantificazione."*

Il range che deriva da questi scenari è dunque molto ampio e lascia spazio, come è logico che sia, alle politiche comunali. Come ricorda IRPET, d'altra parte, il dimensionamento di un piano non può essere il frutto meccanico di un calcolo aritmetico, stante il margine di errore dovuto alla ridotta scala di analisi, ma anche, si può aggiungere, alla mutevolezza della situazione socio-economica che può alterare previsioni basate sulla proiezione di dati rilevati nel corso degli anni.

L'Amministrazione Comunale, pertanto, anche in considerazione di una presumibile attenuazione dei flussi migratori, ha optato per una previsione prudenziale di poco superiore ai 600 alloggi, che si avvicina al primo scenario e che risponde, in via preferenziale, alla domanda primaria di abitazioni. A definire tale previsione concorrono anche le capacità contenute del territorio urbanizzato nelle diverse UTOE (dove trovano posto anche le altre funzioni, oltre alle nuove dotazioni di aree per standards), stante il fatto che la nuova legge regionale<sup>18</sup> prescrive di definire il perimetro del

<sup>18</sup> LR 65/2014, "Norme per il governo del territorio"

suddetto territorio e consente la realizzazione di nuove residenze solo all'interno di tale perimetro. La previsione viene definita stimando una media di 3 vani/alloggio<sup>19</sup>, con un numero totale di 1.850 vani corrispondenti a una SUL di 57.818 mq<sup>20</sup>: 1.850 vani corrispondono, in sintonia con il DM 1444/1968, a 1.850 abitanti che, sommati ai 23.420 residenti nel territorio comunale al 31.12.2016, producono una popolazione teorica complessiva di 25.270 abitanti. Pari, cioè, a quella stimata da IRPET con la proiezione demografica al 2030.

A definire questa previsione concorrono anche gli interventi in corso di esecuzione (progetti e PA vigenti) che danno attuazione a previsioni degli strumenti urbanistici dei due ex Comuni di Figline e di Incisa. Questi interventi pesano per quasi il 60% sulla previsione totale e sono costituiti per oltre il 28% da interventi di recupero e per quasi il 72% da interventi di nuova costruzione. Gli interventi definiti dal nuovo PS, di contro, pesano per poco più del 40% sulla previsione totale e sono costituiti per il 64% da interventi di recupero e per il 36% da interventi di nuova costruzione.

Il dimensionamento relativo alle funzioni non residenziali, oltre agli interventi in corso di esecuzione previsti dai vecchi strumenti urbanistici, evidenzia separatamente gli interventi licenziati dalla Conferenza di copianificazione e relativi al territorio rurale.

Tra le funzioni privilegiate dal dimensionamento del PS stanno quelle industriali-artigianali, vista l'importanza dell'industria manifatturiera nel territorio comunale. Accanto alle previsioni licenziate dalla conferenza di copianificazione riguardanti le UTOE di Incisa<sup>21</sup> e di Figline<sup>22</sup>, pertanto, stanno previsioni importanti che interessano il territorio urbanizzato nelle UTOE di Burchio-Palazzolo e di Restone-Porcellino, dove ricadono aree produttive con consistenti margini di completamento. Le previsioni licenziate dalla conferenza di copianificazione per l'UTOE di Figline, dove sono presenti numerose strutture industriali non utilizzate<sup>23</sup>, ma fortemente limitate, nel riutilizzo, dall'elevato rischio idraulico che grava sulla zona, vogliono costituire, secondo gli intenti dell'Amministrazione Comunale, una possibilità di insediamento per nuove imprese che intendessero stabilirsi nella zona, ovvero una possibilità di ricollocamento per quelle che volessero spostarsi da aree soggette a forte rischio di inondazione.

Altra funzione, alla quale il PS attribuisce importanza strategica, è quella turistico-ricettiva. Anche in questo caso, accanto alla previsione di 265 posti letto (pl) licenziata dalla conferenza di copianificazione<sup>24</sup> e riguardante interventi nel territorio rurale<sup>25</sup>, il PS prevede 340 posti pl da recupero e 210 pl da nuove costruzioni nel territorio urbanizzato. Questi interventi riguardano in prima istanza l'UTOE di Figline<sup>26</sup>, stanti le esigenze legate al settore produttivo e le potenzialità offerte dalla struttura urbana, ma interessano anche i centri abitati minori e, in modo particolare, quelli dell'alta collina<sup>27</sup>, ai quali il PS attribuisce un ruolo importante di presidio territoriale e di base per l'escursionismo nelle sue diverse tipologie e articolazioni.

Tra le strutture direzionali e i servizi privati, accanto alle previsioni relative al territorio urbanizzato, finalizzate a incrementare i servizi alle persone e alle imprese, stanno le previsioni licenziate dalla conferenza di copianificazione relative a L'Entrata, dove, in luogo del centro sportivo previsto dal vigente PS dell'ex Comune di Incisa, il nuovo PS prevede, a parità di SUL<sup>28</sup>, un centro benessere comprensivo di una foresteria per 160 pl; nell'UTOE di Figline, inoltre, la conferenza di copianificazione ha licenziato interventi per la realizzazione di nuovi servizi complementari alla ricettività a Norcenni<sup>29</sup> e all'ampliamento di un maneggio coperto a Pavelli<sup>30</sup>, mentre a Castagneto ha licenziato la possibilità di realizzare una struttura interrata<sup>31</sup> a servizio della nuova struttura

19 Da ricordare che in futuro le famiglie saranno composte prevalentemente da una o due persone

20 Vedi tabelle sinottiche allegate alla Disciplina del PS

21 Ampliamento struttura produttiva esistente in località S. Antonio c/o Incisa

22 Nuove aree produttive a La Massa e in Via Kennedy

23 Area di Lagaccioni: SUL stimata di circa 50.000 mq. La stima è stata effettuata tramite misure su CTR e sopralluoghi

24 Oltre 80 pl in tende (Loc. Pavelli)

25 Recupero della Fattoria di Castagneto e di strutture esistenti in località Scintilla (Loppiano) per 122 pl; realizzazione di nuove costruzioni in ampliamento di strutture esistenti a La Palagina, La Borghetta e, ancora, in località Scintilla (Loppiano) per 143 pl; previsione di 20 tende per 80 pl in località Pavelli

26 340 pl (200 pl da recupero e 140 pl da nuove costruzioni)

27 70 pl (50 pl da recupero e 20 pl da nuove costruzioni)

28 SUL 7.500 mq

29 SUL 800 mq

30 SUL 1.500 mq

31 SUL 500 mq

ricettiva ricavabile previo mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Nel settore commerciali il PS, mentre comprende gli esercizi di vicinato nel dimensionamento della residenza<sup>32</sup>, non prevede la possibilità di realizzare nuove grandi strutture di vendita e contiene la previsione di medie strutture<sup>33</sup>, limitandole alle UTOE di Figline, Incisa e Burchio-Palazzolo. La Disciplina di piano, inoltre, favorisce la permanenza degli esercizi commerciali nei centri storici, disincentiva lo spostamento del commercio generico nelle aree produttive (in particolare in quella di Lagaccioni), così come la trasformazione in residenza dei fondi commerciali, artigianali e terziari presenti ai piani terra degli edifici delle aree urbane centrali (centri storici e tessuti consolidati delle espansioni urbane fino alla metà del XX secolo).

32 Fino a un massimo del 10% della SUL per residenza

33 SUL di 10.000 mq da recupero e SUL di 4.000 mq da nuove costruzioni



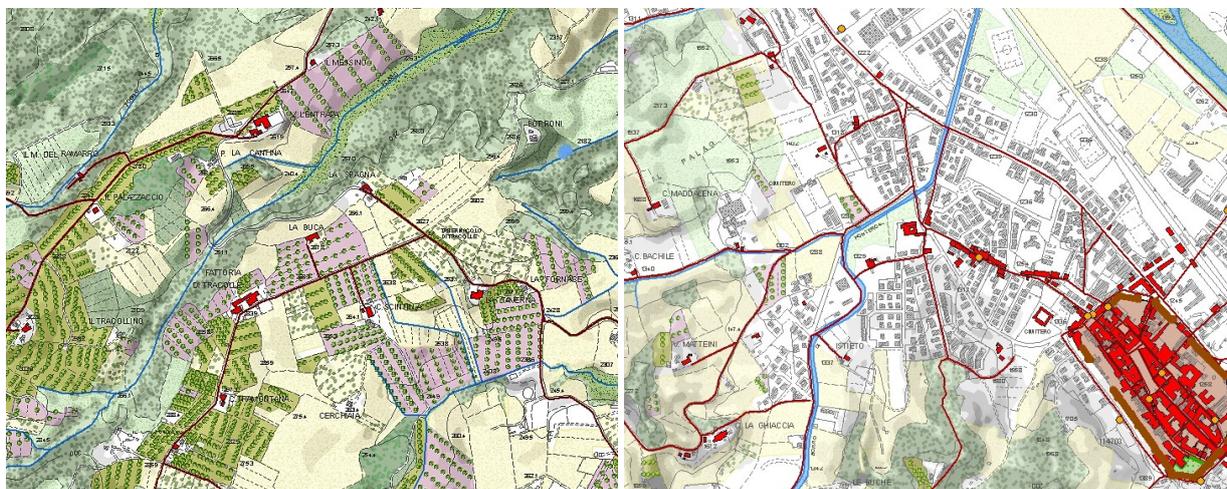
## 9. Le chiavi di lettura del piano

Il PS, partendo dal riconoscimento dei caratteri identitari profondi del territorio comunale, effettuato attraverso il quadro conoscitivo e, soprattutto, attraverso la definizione del patrimonio territoriale, definisce le regole invariabili per consentire la manutenzione e la gestione di tale patrimonio pur nell'ambito di trasformazioni territoriali improntate ai criteri dello sviluppo sostenibile e durevole.

In 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, intorno al quale il PS individua le aree che mostrano continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con i corpi idrici;
- il sistema dei centri e dei nuclei storici, quali capisaldi del sistema insediativo accentrato di lunga durata, intorno ai quali il PS definisce specifici ambiti di pertinenza;
- il sistema dei beni paesaggistici, per i quali il PS definisce l'articolazione locale e una specifica disciplina d'uso.



*Studi per il riconoscimento del patrimonio territoriale*

Per ricomporre in modo organico le regole invariabili che sovrintendono l'utilizzo del patrimonio territoriale, il PS definisce ambiti locali di paesaggio nel fondovalle (*Fondovalle a prevalente caratterizzazione naturale; Fondovalle a prevalente caratterizzazione urbana e infrastrutturale; Fondovalle per il contenimento del rischio idraulico*), nella bassa e media collina (*Bassa collina dei seminativi; Bassa e media collina a morfologia accidentata; Ripiani di mezza costa; Collina dell'ex miniera di Santa Barbara*), nell'alta collina (*Alta collina a prevalente caratterizzazione forestale*). Per i suddetti ambiti locali di paesaggio, il PS individua obiettivi di qualità paesaggistica perseguibili attraverso politiche di salvaguardia, gestione o trasformazione che presuppongono specifiche azioni riguardanti le quattro strutture territoriali (idrogeomorfologica, ecosistemica,

insediativa, agroforestale). La messa in opera di tali azioni deve avvenire in conformità alle regole invariante sopra richiamate, in modo da garantire la qualità paesaggistica a fronte delle diverse politiche adottate.

Lo Statuto riconosce, in conformità al PIT, il carattere policentrico del sistema insediativo anche là dove, come nel fondovalle, negli ultimi decenni si è formata una conurbazione continua che va dalla Fonte di Incisa alla Pirelli di Figline. I capisaldi di questo sistema insediativo sono i due centri abitati di Incisa e di Figline, che, con i relativi centri storici, costituiscono le componenti maggiormente identitarie del territorio comunale. All'interno della conurbazione, inoltre, sono riconosciuti quali specifiche componenti insediative, dotate di autonome caratterizzazioni, gli aggregati della Fonte, della Massa e di Lagaccioni, quest'ultimo vero e proprio cuore manifatturiero del territorio comunale ed elemento baricentrico nella conurbazione di fondovalle.

Identificato il patrimonio territoriale, definite le sue modalità di uso e individuati, in relazione agli ambiti locali di paesaggio, gli obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, il PS definisce la strategia per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Tale strategia si compone di due parti:

- gli indirizzi per le politiche territoriali, che definiscono politiche di settore coordinate in modo da comporre un'unica strategia territoriale integrata: interessano il sistema territoriale di area vasta, il sistema ambientale, il sistema energetico, il sistema sociale, il sistema rurale, il sistema produttivo, il sistema insediativo, il sistema infrastrutturale;
- la disciplina delle UTOE, che definisce, in relazione ai rispettivi settori del territorio comunale, le trasformazioni territoriali ammissibili che saranno rese operative dal PO nei suoi diversi quinquenni di validità programmatica.

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).

Questi fondamenti evidenziano come, pur nella mutevolezza estrema delle situazioni, il territorio comunale abbia mantenuto nel tempo caratteri profondi che, anche oggi, ne definiscono il ruolo e ne indirizzano le trasformazioni: così è per il profilo morfologico del territorio e per le modalità d'uso delle sue fasce altimetriche longitudinali; così è per il rapporto costante con le grandi infrastrutture di trasporto del fondovalle; così è per il rapporto ambivalente, al contempo di dipendenza e di autonomia, nei confronti di Firenze.

Ove non filtrate alla luce di politiche territoriali lungimiranti, tuttavia, queste tendenze rischiano oggi di produrre effetti negativi: dimenticando le enormi potenzialità del fiume quale risorsa

plurima e rendendolo, di contro, una minaccia (per poi ricorrere a ingenti interventi strutturali per la mitigazione del rischio idraulico); eliminando le relazioni trasversali monte-valle, prima fortissime e nei tempi recenti sempre più ignorate (fino a creare un'unica barriera longitudinale parallela al fiume e tombare i tratti terminali dei suoi affluenti, vedendoli poi tracimare in occasione di forti piogge); perdendo di vista il territorio nella sua interezza e nella sua complessità sistemica, determinando, così, una separatezza fisica, ma anche, a seconda dei casi, ecologica, sociale, economica, funzionale tra città e campagna, fondovalle e collina, centri storici e periferie, attività produttive e infrastrutture.

Obiettivo di fondo del piano è porre un freno a queste tendenze e sviluppare politiche integrate che promuovano il territorio nella sua interezza, partendo dal riconoscimento delle sue caratterizzazioni ambientali e storico-culturali, in quanto espressioni pregnanti di un'identità territoriale di lunga durata da concepire certamente in senso evolutivo, ma senza perdere di vista i suoi fondamenti essenziali, sopra succintamente richiamati.

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 quale cuore della manifattura locale; aree minerarie di Santa Barbara, quale ambito di interesse naturalistico, agricolo, ricreativo ed energetico, finalizzato, dunque, anche alla produzione di energia solare).

La produzione di energia nelle aree minerarie, infatti, dovrebbe consentire alle aziende energivore locali, e in modo particolare all'area industriale di Lagaccioni, di usufruire di energia a costi contenuti; questa misura, accanto alle opere infrastrutturali previste, che legano direttamente Lagaccioni ai caselli autostradali (variante stradale casello-casello, nuovo ponte sull'Arno), determina le condizioni per una buona attrattività dell'area che dovrebbe favorirne il rilancio ai fini produttivi. Naturalmente, accanto a questi provvedimenti strutturali, il PS prevede la qualificazione ambientale, ecosistemica, morfologica e architettonica di Lagaccioni nell'ottica delle APEA, ben cosciente, comunque, che il suo rilancio effettivo potrà avvenire solo dopo il completamento delle opere per la riduzione del rischio idraulico previste lungo il corso dell'Arno. Anche queste opere, tuttavia, anziché essere concepite in chiave esclusivamente idraulica, dovranno prevedere assetti funzionali alla qualità naturalistica, ecosistemica e paesaggistica, oltre che alle attività umane compatibili (in primis attività agricole e ricreative).

L'attrattività delle aree industriali, però, non si esaurisce negli interventi sopra descritti: essa usufruisce, inevitabilmente, dell'attrattività che l'intero territorio comunale potrà esprimere, in particolare attraverso la qualità del paesaggio e del territorio rurale nelle sue diverse articolazioni: da qui, infatti, arriva l'offerta di prodotti di qualità che possono dar luogo a filere locali (alimentando mercati, esercizi commerciali, esercizi di ristoro e mense aziendali), così come di strutture capaci di ospitare eventi formativi, convegnistici o promozionali connessi alle produzioni industriali.

Questo sistema circolare, Santa Barbara-Lagaccioni-Casse di laminazione-Territorio rurale-Paesaggio di qualità, che mette insieme elementi apparentemente distinti, è schematicamente rappresentativo della strategia integrata per lo sviluppo sostenibile definita dal PS e del modo di promuovere il territorio nella sua interezza, utilizzando gli apporti che ciascuna componente può garantire, in modo reciproco, per il bene comune.



## 10. Gli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale

Il PS, in quanto “strumento”, se pure importante, delle politiche territoriali, necessita di una messa in opera coerente da parte di tutti i soggetti che daranno attuazione a queste politiche; in primo luogo l'Amministrazione Comunale, ma, accanto ad essa, altri soggetti, pubblici e privati, che produrranno azioni con effetti sul territorio.

Il PO, i PA, gli altri atti della pianificazione urbanistica e gli stessi progetti edilizi dovranno pertanto, ciascuno per le proprie competenze e nei propri ambiti di pertinenza, muoversi nel solco della strategia integrata definita dal PS rispettandone, al contempo, i contenuti statutari, che perseguono il mantenimento e la valorizzazione di una identità territoriale evolutiva, attraverso politiche differenziate di conservazione, gestione e trasformazione agganciate ai caratteri genetici del territorio e finalizzate a garantire la qualità e la riconoscibilità dei paesaggi: sia di quelli fortemente caratterizzati dalla permanenza di componenti tradizionali (media collina, ripiani di mezza costa), sia di quelli prodotti da consistenti trasformazioni territoriali (opere per la riduzione del rischio idraulico, aree ex minerarie).

### *1. Caratteri identitari e integrazione territoriale: la promozione del territorio nella sua originalità e nella sua interessezza*

Ferma restando questa premessa, gli effetti attesi dalla messa in opera coerente del PS sono prioritariamente individuabili nella valorizzazione dei caratteri identitari delle diverse componenti territoriali e nella definizione dei relativi ruoli nell'ambito di un progetto integrato di territorio, che persegua non solo il superamento della politiche separate, ma anche il superamento della separatezza tra i diversi settori economici e territoriali.

Ciò significa, prioritariamente, porre un argine ai processi di conurbazione e di omologazione che hanno inglobato, nella massa informe di urbanizzazioni del fondovalle, piccoli e medi centri dotati, invece, di specifiche identità, profonde e riconoscibili (La Fonte, Incisa, La Massa, Lagaccioni, Figline), e alle modalità di riuso del patrimonio edilizio collinare, con le relative pertinenze, che seguono logiche esogene, a volte standardizzate, rinunciando a interpretare i luoghi e a perseguire gli stessi obiettivi socio-economici attraverso la valorizzazione delle specificità locali.

Il PS, per invertire queste tendenze, riconosce un sistema insediativo articolato e policentrico nella conurbazione di fondovalle (Incisa, Lagaccioni, Figline), individuando i varchi interni al territorio urbanizzato, o limitrofi ad esso, che accentuano questa distinzione, e valorizzando i centri storici accanto alle diverse connotazioni di ruolo riconosciute nel sistema insediativo (Incisa e Figline perni identitari della residenza e dei servizi connessi, Lagaccioni luogo baricentrico e qualificato della manifattura e delle attività complementari).



*Varchi nel territorio rurale (quadri verdi) e nel territorio urbanizzato (lungo i corsi d'acqua)*

Allo stesso modo, nel sistema collinare vengono individuati ambiti locali di paesaggio, al cui interno si perseguono specifici obiettivi di qualità paesaggistica attraverso politiche differenziate di conservazione, gestione e trasformazione, che presuppongono azioni sulle strutture patrimoniali

guidate dalle regole invariabili dello Statuto. Pur nella differenza dei paesaggi e degli obiettivi di qualità paesaggistica, nel territorio rurale, in particolar modo in quello collinare, rimane centrale e strategico, per finalità produttive, di presidio territoriale e di riproduzione del paesaggio, il ruolo delle imprese agricole e forestali; accanto ad esse, rivestono ruoli importanti quelle attività compatibili che si mostrano capaci di interpretare il carattere multifunzionale della ruralità (ricreazione, escursionismo, ricettività diffusa, attività sociali, produzione di energia solare, ecc.), anche in questo caso garantendo il presidio del territorio e una rinnovata qualità del paesaggio nell'ambito dell'integrazione territoriale perseguita dal piano. A queste finalità devono concorrere anche le grandi strutture turistico-ricettive-sociali presenti nel territorio rurale (in particolar modo Loppiano e Norcenni), che, in virtù di un'offerta variegata (Loppiano) e comunque specializzata nel panorama locale, attraggono ogni anno migliaia di visitatori; anche in questo caso, il PS persegue una maggiore qualità paesaggistica delle strutture, capace di interpretare e riproporre, in modo originale, i caratteri specifici del patrimonio identitario; persegue, al contempo, una maggiore integrazione funzionale delle due strutture con il territorio di riferimento e, in special modo, con i vicini centri abitati di Incisa e di Figline, in modo da spingerle a superare l'attuale carattere insulare e farne parte integrata del territorio comunale.

Le diverse caratterizzazioni qualitative e funzionali auspiccate dal PS nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, dunque, non devono favorire la separazione dei settori economici e territoriali, ma tendere piuttosto a innescare processi di integrazione che valorizzino e promuovano il territorio nella interezza delle sue componenti. Il riconoscimento delle specificità locali, la loro valorizzazione identitaria nell'ambito di scenari socio-economici contemporanei e la loro composizione all'interno di un'articolata strategia di sviluppo sostenibile favoriscono, pertanto, l'originalità dell'offerta territoriale locale, a fronte degli estesi processi omologanti della globalizzazione, nonché la sua auspicata unitarietà strutturale e funzionale, a fronte della separazione e dei conseguenti effetti di periferizzazione, mettendo al centro del progetto il territorio, complessivamente inteso, con la ricchezza dei suoi caratteri patrimoniali e identitari.

## *2. Qualità e attrattività del territorio per migliorare la vita degli abitanti e le opportunità per le imprese*

Il PS persegue la valorizzazione dei caratteri identitari, nell'ambito di politiche integrate per lo sviluppo sostenibile, accanto a una diffusa qualità territoriale. Tale qualità si fonda, prioritariamente, sull'integrità fisica del territorio, a fronte della pericolosità geologica, idraulica e sismica, nonché sulla conservazione dei suoi caratteri naturali e sulla funzionalità ecosistemica, a fronte degli estesi processi di artificializzazione e di frantumazione che hanno interessato soprattutto il fondovalle.

Accanto alla qualità dei sistemi fisici e naturali, il piano persegue tuttavia la qualità dei sistemi antropici e storico-culturali, frutto di una densa stratificazione di segni a partire dall'epoca etrusca e romana e, in modo assai più pervasivo, da quella medievale.

Il paesaggio, prodotto dalla coevoluzione dei sistemi naturali e antropici, costituisce un carattere qualitativo del territorio comunale e fa riferimento ad assetti territoriali, comuni a tutto il Valdarno Superiore, dove, alla tradizionale "direttrice forte" del fondovalle, storico corridoio infrastrutturale di rilevanza nazionale, si affiancano le fasce parallele della media e dell'alta collina, tradizionalmente vocate ai lavori agricoli e alla villeggiatura<sup>34</sup>, oltre che alla forestazione. In questo sistema territoriale, profondamente caratterizzato dagli assetti longitudinali prodotti dalla morfogenesi<sup>35</sup>, erano intense e variegate le relazioni trasversali monte-valle (ecologiche e

<sup>34</sup> Durante tutto il periodo della mezzadria (dal basso medioevo alla seconda metà del XX secolo), le ville dei signori cittadini (qui solitamente ville-fattoria) assolvevano funzioni di villeggiatura, accanto a quelle di controllo e di coordinamento

<sup>35</sup> Schematicamente: l'alta collina costituiva la sponda occidentale dell'antico lago pliocenico che copriva il Valdarno Superiore, mentre i ripiani di mezza costa ne costituivano il fondo; il fondovalle, di contro, è il prodotto dell'azione erosiva dell'Arno sul fondo del lago e sulle rocce del sub strato

funzionali), che il PS si propone di recuperare e valorizzare.

Questa ricomposizione del territorio comunale va di pari passo con la qualificazione del suo paesaggio: incentrato sull'Arno e su un recuperato rapporto con il fiume nel fondovalle, sulle attività agricole e ricettive nella media collina, sull'escursionismo e sulla forestazione nell'alta collina: legato trasversalmente, tuttavia, dai corsi d'acqua secondari che scendono verso l'Arno, dalla viabilità di collegamento con il Chianti, dalle aree boscate che partendo dalla dorsale occidentale coprono i crinali e le vallecole secondarie, dalle aree agricole che vedono un'alternanza di seminativi e di colture orticole.

La qualità del paesaggio è perseguita attraverso il riconoscimento di ambiti locali differenziati e la definizione, per ciascuno di questi, di specifici obiettivi di qualità paesaggistica strettamente connessi al ruolo che ciascun ambito ricopre nel territorio comunale. 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<sup>36</sup>. 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.

Tale qualità non è fine a se stessa. Essa garantisce, piuttosto, una maggiore qualità del contesto di vita degli abitanti e una maggiore capacità del territorio di attrarre investimenti, che dovrebbero, prioritariamente, favorire la ripresa delle aree produttive di Lagaccioni. Il superamento delle condizioni di rischio idraulico (legato alle opere previste dall'Autorità di Bacino), il miglioramento dei raccordi viari con i caselli autostradali (nuovo ponte sull'Arno, varianti stradali in corso di realizzazione in destra e in sinistra d'Armo), la possibilità di disporre di energia a costi contenuti (energie rinnovabili nell'ex miniera di Santa Barbara) e una maggiore qualità paesaggistica del territorio (legata alla valorizzazione di specifici caratteri identitari) rappresentano, infatti, condizioni di base adeguate a favorire l'attrazione degli investimenti.

Come è evidente, la qualità del paesaggio non è funzionale solo all'attrazione degli investimenti industriali, ma è capace di costituire valore aggiunto per i prodotti agricoli (qualità del prodotto – qualità del paesaggio) e per l'offerta turistica, favorendo soprattutto il turismo diffuso che, non potendo contare sull'entità dei servizi offerti dalle grandi strutture ricettive, si avvantaggia della qualità diffusa del territorio e del paesaggio.

3. Fermi restando questi effetti di ordine generale, è possibile indicare una serie di effetti positivi specifici che la messa in opera del PS dovrebbe produrre e specificatamente:

- struttura idrogeomorfologica: il PS persegue prioritariamente la tutela dell'integrità fisica del territorio e, a tale scopo, prevede: interventi di regimazione dell'Arno (già definiti dall'Autorità di Bacino); la riconsiderazione dell'Arno, degli affluenti minori e delle aree di pertinenza quali componenti strategiche per la funzionalità ambientale ed ecosistemica del territorio, oltre che riferimento principale per gli assetti territoriali; la regimazione delle acque e la difesa del suolo nelle aree collinari in virtù del ruolo centrale delle attività agricole e della presenza di strutture turistiche e sociali che costituiscono anche un importante presidio territoriale (Centro di Loppiano, Camping Village di Norcenni, strutture ricettive diffuse).

36 Sono i paesaggi delle aree rivierasche che saranno interessate dalla realizzazione di grandi casse di espansione per la riduzione del rischio idraulico o quelli delle aree di Santa Barbara, già interessate dalle escavazioni minerarie oggi dismesse

- struttura ecosistemica: il PS definisce una specifica strategia volta alla ricomposizione ecosistemica del territorio comunale, attraverso la tutela e la valorizzazione della direttrice di connessione forestale longitudinale dell'alta collina, la previsione di un'area protetta nel fondovalle lungo le rive dell'Arno e la valorizzazione delle direttrici di connessione trasversale (monte-valle) costituite da aree boscate e corsi d'acqua con le relative rive. All'interno della ricomposizione ecosistemica, il PS prevede la protezione delle aree di particolare valore naturalistico, quali i laghetti generati dall'escavazione di inerti lungo l'Arno (tra questi la Garzaia, già ANPIL), l'area dell'alta collina ubicata a SO del territorio comunale (ove ricade la ZSC Monti del Chianti), l'area dell'alta collina di Poggio Citerna, ubicata a NO. Anche in presenza di aree che saranno sottoposte a consistenti interventi di trasformazione (casse di espansione per la riduzione del rischio idraulico) o che sono state fortemente alterate da attività passate (aree ex minerarie di Santa Barbara) il piano chiede una specifica progettazione volta a garantire la qualità naturalistica ed ecosistemica.

- struttura insediativa: il PS prevede il blocco dell'espansione lineare che ha dato luogo alla conurbazione insediativa di fondovalle e, a tale scopo, definisce una serie di varchi nel territorio urbanizzato (intorno ai corsi d'acqua secondari) e nel territorio rurale (corsi d'acqua e aree agricole). Prevede, poi, la valorizzazione degli elementi identitari (in particolare centri storici) e una specifica caratterizzazione di ruolo per ogni singolo insediamento, in modo da consentire l'attivazione di politiche tese alla distinzione fisica-morfologica e, allo stesso tempo, alla forte integrazione funzionale tra le componenti della struttura insediativa. I centri abitati minori del fondovalle e della collina, che mantengono intatta la riconoscibilità, sono concepiti come capisaldi secondari e assumono specifici ruoli in relazione al territorio di riferimento. L'individuazione delle componenti patrimoniali della struttura insediativa e la definizione di specifici obiettivi di qualità per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, che si integrano con la disciplina dettagliata definita per le singole UTOE, consentono di perseguire la riqualificazione ecologica, morfologia e funzionale del sistema insediativo.

- struttura agroforestale: il territorio rurale riveste un ruolo fondamentale nel PS: innanzi tutto come sede delle attività agricole-forestali e delle relative attività connesse, in quanto produttrici di cibi e di paesaggi di qualità, oltre che fornitrici di una pluralità di servizi (qualità del prodotto-qualità del paesaggio). Il territorio rurale assume tuttavia rilevanza anche per altre attività, che esprimono il carattere multifunzionale della ruralità, a cominciare da quelle ricettive e sociali esercitate da grandi strutture quali il Centro di Loppiano e il Camping Village di Norcenni: per queste strutture, che allo stato attuale si configurano come insule separate del territorio rurale, per caratteri morfotipologici, paesaggistici e funzionali, il PS prevede una integrazione funzionale con i centri abitati (rispettivamente) di Incisa e di Figline, oltre che una progressiva integrazione paesaggistica con il contesto territoriale di riferimento.

- paesaggio: la qualità del paesaggio, perseguita dal PS quale obiettivo trasversale che informa tutte le politiche territoriali, si fonda sul riconoscimento del patrimonio, sulla definizione delle invarianti strutturali (concepite come regole d'uso e di gestione), sulla individuazione di ambiti locali di paesaggio per i quali vengono definiti obiettivi di qualità paesaggistica legati a politiche che presuppongono azioni riferite alle quattro strutture territoriali e alle conseguenti invarianti. Questo sistema, che riferisce le azioni alle regole invarianti e che le concepisce in funzione di obiettivi qualitativi differenziati per settori territoriali (o ambiti locali di paesaggio), consente di operare nel presupposto di un paesaggio, conservato o riprodotto, ben ancorato ai suoi caratteri identitari.

- effetti socio-economici: la strategia integrata del PS è funzionale, come detto, alla promozione del territorio comunale nel complesso delle sue attività economiche e dei suoi settori territoriali: gli interventi previsti per le infrastrutture (nuovo ponte sull'Arno, varianti stradali in corso di attuazione in destra e sinistra d'Arno) e per l'energia (pannelli fotovoltaici sui complessi industriali e impianti per energia solare a rete nelle aree ex minerarie) favoriscono l'accessibilità del territorio e il supporto energetico alle aziende; i prodotti agricoli alimentano, prioritariamente, le filiere locali, trovando sbocchi nella ristorazione, nel commercio, nel nuovo mercato, nelle mense scolastiche e aziendali; la qualità del paesaggio costituisce elemento migliorativo per la qualità della vita degli abitanti, ma anche elemento attrattore di turisti e valore aggiunto per gli investimenti nei comparti produttivi, rendendo funzionale il territorio rurale, depositario della maggiore qualità paesaggistica, anche alle attività manifatturiere del fondovalle; lo stop alla conurbazione di fondovalle e la caratterizzazione di ruolo dei singoli centri abitati, con la riqualificazione ecologica e morfologica dei tessuti urbani, favorisce differenziazioni e complementarietà nella struttura insediativa, consentendone un miglior funzionamento complessivo; il sistema degli spazi aperti (prevalentemente trasversale) e, all'interno di questo, il sistema degli spazi verdi, consente ai centri abitati di innalzare la qualità urbana e le dotazioni già elevate di standards residenziali; il sistema articolato dei percorsi ciclopedonali, collegati con la ciclovia dell'Arno, consente spostamenti capillari nei centri abitati e, in particolare, nella conurbazione di fondovalle, limitando i traffici veicolari e le relative emissioni inquinanti.

La messa in opera del PS, in sostanza, presupponendo una politica integrata che coinvolge il sistema territoriale, ambientale, energetico, sociale, rurale, produttivo, infrastrutturale e residenziale, prefigura effetti territoriali a largo raggio che interessano ambiente, società ed economia, secondo criteri propri dello sviluppo sostenibile. La valorizzazione dei caratteri identitari, che costituisce il presupposto qualitativo di questa politica integrata, conferisce allo sviluppo caratteri di originalità. La qualità del paesaggio, perseguita attraverso misure differenziate di conservazione, gestione e trasformazione, ancorate alle regole invariabili dello statuto, fa riferimento ai principi della Convenzione europea<sup>37</sup> e rappresenta, in accordo con essa, un *elemento chiave del benessere individuale e sociale*, oltre che *risorsa favorevole all'attività economica*.

37 Convenzione europea del paesaggio, Firenze, 2000