

L'aggiornamento del
Piano Strutturale e la
formazione del nuovo
Piano Operativo
vogliono offrire una
visione nuova del
territorio

SCANDICCI

Le *scelte urbanistiche*
possono incidere
significativamente sugli
equilibri ambientali, sul
benessere sociale e sulla
prosperità economica

DICICCI

AUTENTICA

per

NATURA

Una visione che discende
dalla consapevolezza di
progettare il futuro
urbanistico di Scandicci
considerando la sua
componente naturale

Una visione della
città policentrica
che vede Scandicci
come un insieme di
centri aventi una
propria identità e
origine storica

Rel.01

PS PO

COMUNE DI SCANDICCI

Avvio del procedimento

Sindaca con deleghe a Urbanistica, Cultura e Memoria, Città Metropolitana, Comunicazione e Partecipazione e Politiche del Lavoro
Claudia Sereni

Vicesindaco con deleghe alla Mobilità e Infrastrutture, Sociale, Politiche per abitare
Yuna Kashi Zadeh

Assessore con deleghe a Parchi e Verde Urbano, Transizione Ecologica, Agricoltura e Biodiversità, Rigenerazione Urbana e prossimità, Formazione e Rapporti con l'Università, Agenda Urbana 2030
Saverio Mecca

Progettista e responsabile unico del procedimento
Luca Nespolo

Garante dell'informazione e della partecipazione
Alessandra Murgia

Ufficio di Piano:

Settore Governo del Territorio UO Pianificazione Territoriale e Urbanistica
Cinzia Rettori, Palma Di Fidio, Ilaria Caprini, Alessandro Pacchi, Alessandra Chiarotti

Sistemi Informativi Territoriali
Suzete Amirato

Settore Servizi Tecnici e Lavori Pubblici
Paolo Giambini, Paolo Calastrini

Ufficio Stampa e Comunicazione
Martina Cagliari, Matteo Leoni, Sarah Passaro

Università degli Studi di Firenze:

Dipartimento di Architettura, DIDALab Cartografia
Fabio Lucchesi, Giulia D'Ercole, Giulia Fiorentini

Dipartimento di Architettura, DIDALab Progettazione Paesaggistica
Gabriele Paolinelli, Anna Lambertini, Tessa Matteini, Emanuela Morelli, Antonella Valentini

Dipartimento di Scienze e Tecnologie Agrarie, Alimentari, Ambientali e Forestali
Francesco Ferrini, Ermes Lo Piccolo

Dipartimento di Ingegneria industriale, CREAR - Centro di Ricerca Energie Alternative Rinnovabili
Maurizio De Lucia, Chiara Sarrini

Partecipazione e comunicazione
Avventura Urbana s.r.l.

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Luglio 2025

INDICE

SCANDICCI AUTENTICA PER NATURA	7
BENESSERE, PROSSIMITÀ E AUTENTICITÀ, EQUITÀ E OPPORTUNITÀ: VERSO UN NUOVO PARADIGMA URBANO	11
1. UNA NUOVA FASE NEL PERCORSO DI PIANIFICAZIONE CONTINUA DEL COMUNE	17
2. INDIRIZZI E CRITERI PROGETTUALI DELL'AGGIORNAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL SECONDO PIANO OPERATIVO	23
3. OBIETTIVI	43
3.1 CITTÀ COMPATTA	47
3.2 CITTÀ DELLA PRODUZIONE	59
3.3 TERRITORIO RURALE E PICCOLI CENTRI	71
4. PREVISIONI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI	83
5. CONTENUTI E STRUTTURA DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	87
6. FORMAZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	91
7. QUADRO CONOSCITIVO	95
8. PROCESSI VALUTATIVI	99
9. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COINVOLTI	103
Appendice 1 - PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	107
Appendice 2 - STATO DI ATTUAZIONE	117

SCANDICCI AUTENTICA PER NATURA

Claudia Sereni

Sindaca con deleghe a Urbanistica, Cultura e Memoria, Città Metropolitana, Comunicazione e Partecipazione, Politiche del Lavoro

Tra le Città Invisibili di Italo Calvino, ce n'è una che appare perennemente incompiuta, perché è in continua evoluzione: è Tecla, la città-cantiere. La sua geometria in movimento lascia segni e tracce su carte fitte di schemi. Da fuori può sembrare disordinata, ma chi la vive, chi ogni giorno posa una pietra, sa che quel movimento non è confusione: è progetto, fiducia, cura.

Governare un territorio è essere dentro Tecla, **essere dentro il processo e il progetto**, conoscere la città nel profondo, nella sua vita quotidiana, nella sua storia e nella sua tensione costante verso il futuro. Un futuro fatto di nuovi bisogni in relazione ai cambiamenti economici, sociali e ambientali a cui le città e i territori devono dare risposte in tempi giusti per tutelare l'ambiente e la qualità della vita di chi ci vive, lavora, studia, soggiorna.

Governare è affrontare questa complessità con responsabilità, sapendo che ogni decisione ha un peso, ogni scelta genera conseguenze e che i problemi non si raccontano ma si risolvono. Non si governa per fermare il tempo ma per accompagnare il cambiamento, con competenza e coraggio, con visione e coerenza. I bisogni, i desideri, gli obiettivi di oggi possono essere perseguiti solo se progettati con lucidità e realizzati nel tempo.

Chi guida un territorio non ha davanti a sé un foglio bianco ma una stratificazione densa di insediamenti, funzioni, infrastrutture. Non si può cancellare tutto con un colpo di spugna ma si può **rileggere, rivalutare, riprogettare** dove necessario, senza timore. Definire una città non è mai un atto concluso: è un gesto continuo, creativo, quotidiano, paziente. La redazione aperta, trasparente e condivisa dei nuovi strumenti urbanistici incarna questa idea di governo del territorio. Ci offre l'opportunità di rileggere regole, zone, funzioni e vocazioni alla luce dei nuovi criteri di programmazione e dei grandi cambiamenti contemporanei. La storia di Scandicci infatti è ricca di cambiamenti ed evoluzioni rapide, interconnesse con la città di Firenze, la città metropolitana e la Regione Toscana, tali da renderla oggi un laboratorio strategico su questi temi.

È un **processo che coinvolge tutti**, pubblica amministrazione, cittadine e cittadini,

imprenditori, investitori, progettisti, studiosi, studenti, associazioni, chiunque abbia interesse a partecipare, perché il territorio è un bene pubblico e ciascuno ha una responsabilità nel custodirlo e trasformarlo.

“**Scandicci autentica per Natura**” è l’espressione che abbiamo scelto per raccontare l’anima e la filosofia del nostro lavoro. “Autentica” deriva dal latino *authenticus* e dal greco *authentikós*, che significa “avere autorità su sé stessi”. Quindi, in senso più ampio, autentico è ciò che si riferisce a noi stessi, al di là di quello che vogliamo apparire o crediamo di essere. In pedagogia, si cerca di far emergere l’individuo autentico, valorizzando qualità, inclinazioni, potenzialità, in una dimensione che non è solo individuale ma anche collettiva, cercando di fare fiorire la persona non solo in quanto individuo singolo ma in quanto individuo inserito in un ambiente sociale dove accanto al proprio io esiste anche il noi. Il concetto di autenticità dunque ci riporta alla nostra vera natura e alla dimensione collettiva e ambientale dove ciascuno, a partire dai più fragili, ha diritto di fare sentire la propria voce, trovare la propria dimensione e opportunità. Tra queste voci, una delle più preziose è quella dei **giovani**: liberi dalla nostalgia del passato, animati dal desiderio di vivere e determinare il futuro. Una città autentica quindi non si limita a esistere senza imitazioni o maschere ma si definisce giorno dopo giorno, con coerenza, rispetto e passione, elaborando ciò che la rende unica.

Questo approccio è perfettamente in linea con la visione promossa dall’UNESCO nel documento “Culture: Urban Future” (2016), che riconosce nella cultura e nel patrimonio locale una leva strategica per la resilienza e la coesione urbana. Un’**urbanistica autentica** dunque non copia il passato né lo musealizza ma interroga le radici per generare futuro. Nel contesto urbano contemporaneo, l’essere autentico non si misura più solo nel restauro fedele di un edificio storico ma nella continuità identitaria di un luogo, nella relazione dinamica tra comunità, pratiche culturali, spazi vissuti e processi di trasformazione. Nel contesto contemporaneo, caratterizzato da transizioni ecologiche, digitali e sociali profonde, questa parola acquista una nuova centralità nel definire la natura dei processi di trasformazione urbana.

Per una città a forte dinamismo produttivo e sociale come Scandicci - immersa nel paesaggio della piana fiorentina e ricca di stratificazioni agricole, manifatturiere e insediative - la propria natura autentica vive su tre livelli principali: il **patrimonio materiale**, con i suoi centri storici minori, le architetture rurali, le ville e i borghi, gli insediamenti produttivi, il **patrimonio immateriale**, fatto di saperi artigianali, pratiche agricole tradizionali, linguaggi culturali, memoria sociale e comunitaria e il **paesaggio**, fatto di relazioni con le reti ecologiche, le vie storiche, il sistema delle colline e delle acque.

Per Scandicci, questa visione si traduce in una rigenerazione autentica dei luoghi storici e produttivi, nella tutela e valorizzazione dei paesaggi della biodiversità e della memoria, nella promozione di quartieri e comunità di prossimità come spazi di coesione e apprendimento.

In un tempo di grandi cambiamenti, tutto questo può diventare il perno di una strategia che valorizzi la manifattura d’eccellenza, la biodiversità culturale e agricola, la pluralità dei centri e delle comunità, la qualità del paesaggio, dell’abitare e dei servizi, e un nuovo equilibrio tra natura e infrastrutture. Tutto questo ovviamente tiene conto della relazione autentica che lega indissolubilmente, in tutta la sua storia evolutiva, Scandicci alla città di Firenze e alle dinamiche metropolitane. Scandicci non è più un territorio dove insediare prevalentemente funzioni di supporto o di servizio al capoluogo, ma una realtà viva capace di amplificare anche il potenziale metropolitano in virtù della sua autentica natura, del suo particolare modo di essere, delle sue qualità uniche. Il destino delle città è di essere sempre più inclusive e aperte, sempre meno in competizione e sempre più solidali perché nessun centro oggi è più in grado di assolvere da solo alle grandi sfide che il vivere contemporaneo ci pone davanti in maniera irrevocabile. Dai temi della

mobilità a quelli della biodiversità, da quelli dell’architettura contemporanea a quelli del lavoro, della casa, del turismo, della cultura, dell’agricoltura, tutto ciò che affronteremo ha per sua natura una ricaduta metropolitana e parla di una nuova necessaria relazione di completamento con tutti i territori limitrofi.

Scandicci ha la fortuna di ereditare un lungo e articolato lavoro urbanistico delle amministrazioni precedenti, che oggi intendiamo valorizzare e aggiornare.

Scandicci è autentica per natura perché ha saputo **rigenerarsi restando riconoscibile**, trasformarsi senza cancellare le radici, innovare a partire dai propri paesaggi e riferimenti culturali, dimostrando di essere capace di includere, attrarre, educare, generare economia, restando prossima e leggibile ai propri abitanti.

Così l’autenticità non è più solo un obiettivo culturale ma una metodologia per governare la complessità urbana, mettendo **al centro i valori della città sostenibile** che è, come ci indica Richard Rogers, compatta e policentrica, giusta, bella, creativa, ecologica, facilitatrice di relazioni negli spazi pubblici e multifunzionale¹.

Tutto questo si inserisce pienamente nelle politiche europee di sviluppo, nei criteri per l’accesso ai fondi, nella valutazione degli impatti, nella legittimazione sociale dei progetti. Il Piano Operativo Comunale di Scandicci assume quindi l’**autenticità come filtro etico, operativo e trasformativo**, capace di rendere le politiche pubbliche più efficaci, condivise e sostenibili nel tempo.

¹ Rogers Stirk Harbour + Partners , Compact City. Nuovo centro civico Scandicci, Firenze, Electa Architettura, Milano, 2014, p.23.

“ Scandicci è autentica per natura perché ha saputo rigenerarsi restando riconoscibile, trasformarsi senza cancellare le radici ”

BENESSERE, PROSSIMITÀ E AUTENTICITÀ, EQUITÀ E OPPORTUNITÀ: VERSO UN NUOVO PARADIGMA URBANO

Saverio Mecca

Assessore con deleghe a Parchi e Verde Urbano, Transizione Ecologica, Agricoltura e Biodiversità, Rigenerazione Urbana e prossimità, Formazione e Rapporti con l'Università, Agenda Urbana 2030

L'aggiornamento del Piano Strutturale ed il nuovo Piano Operativo sono coerenti con il quadro strategico delineato dalla Città Metropolitana di Firenze attraverso il Piano Strategico 2030 e il Piano Territoriale di Coordinamento Metropolitan (PTM), condividendone l'impostazione sistemica, l'approccio integrato e l'adesione ai principi e agli obiettivi dell'Agenda 2030.

In particolare, la strategia del Piano Strategico Metropolitan – intesa come scenario di trasformazione profonda verso uno sviluppo equo, sostenibile e inclusivo – trova piena consonanza con la visione del PS e del POC di una città policentrica, autentica, resiliente e prossima. Il Piano Operativo Comunale di Scandicci concretizza tale visione nel contesto locale, rafforzando il ruolo del Comune come nodo attivo della rete metropolitana, impegnato nella rigenerazione ecologica e sociale, nella tutela ambientale e nella promozione del benessere collettivo. Un impegno che si riflette nelle tre visioni strategiche del Piano Metropolitan: Accessibilità universale, Opportunità diffuse, Terre del benessere.

La nuova fase di pianificazione comunale, che porterà all'aggiornamento del Piano Strutturale ed al nuovo Piano Operativo, intende contribuire in modo originale e innovativo fondandosi su un'idea centrale: costruire una città che metta al centro il benessere delle persone attraverso la qualità dello spazio, delle relazioni e dell'ambiente. Una città amica, delle persone e della natura. All'interno di questa visione, la **prossimità** emerge come principio guida per una trasformazione profonda dell'organizzazione urbana, dei servizi, della mobilità, della governance e della coesione sociale. È la prossimità a dare significato concreto ai principi di sostenibilità, compattezza e densità urbana. Non è solo una condizione fisica, ma una condizione esistenziale e politica per rendere la città più vivibile, più equa, più felice.

La felicità – intesa come qualità dell'esperienza quotidiana, relazionale, ambientale – è strettamente connessa alla capacità della città di favorire connessioni significative tra persone e luoghi. La prossimità si traduce in accessibilità fisica e sociale a risorse, servizi, spazi pubblici, opportunità relazionali e culturali: una condizione necessaria e sufficiente

per una vita più soddisfacente e armoniosa.

Una città strutturata secondo principi di prossimità fisica, i 15 minuti, riduce i tempi e lo stress degli spostamenti, garantisce equità di accesso ai servizi essenziali, ma non promuove sufficientemente la creazione di reti di supporto sociale, elementi chiave del benessere individuale e collettivo. La prossimità fisica da sola non basta. Occorre riconoscere e progettare anche una **prossimità immateriale**, che si manifesta nella percezione di vicinanza, nella qualità dell'esperienza urbana, nella connessione simbolica ed emotiva con l'ambiente e con gli altri. Le tecnologie digitali hanno ampliato il concetto di prossimità oltre i confini spaziali, ma l'esperienza della pandemia ha riaffermato il bisogno profondo di **vicinanza sensibile**: contatto con la natura, relazioni umane dirette, presenza nei luoghi della vita quotidiana.

Assumere la prossimità come **criterio e obiettivo della pianificazione urbana** significa estendere il principio costituzionale di uguaglianza e dignità, interpretando la **giustizia spaziale** come condizione per una piena cittadinanza. La prossimità, intesa come diritto, garantisce l'accesso equo alla salute, all'istruzione, alla cultura, all'ambiente, alle opportunità economiche e relazionali. È uno strumento essenziale per contrastare le disuguaglianze territoriali, di genere e generazionali, che le transizioni ecologica e digitale rischiano di accentuare se non accompagnate da politiche inclusive e riequilibratrici.

La prossimità è anche condizione necessaria per l'**autenticità** di una città e di un territorio. Nel contesto contemporaneo, segnato da transizioni ecologiche, digitali e sociali profonde, la nozione di autenticità acquisisce nuova centralità nel definire la qualità e il significato dei processi di trasformazione urbana. L'autenticità è oggi intesa come la capacità di un luogo di esprimere **continuità storica, coerenza identitaria e valore relazionale**.

Il Piano Operativo Comunale può dunque assumere **prossimità, autenticità e sostenibilità** come chiavi di lettura e di azione per una nuova qualità dell'abitare e del lavorare, fondata sulla giustizia sociale. Ciò implica ripensare l'urbanistica non solo come dispositivo normativo o regolativo della rendita fondiaria, ma come **strumento attivo di progettazione ecologica e relazionale dello spazio urbano**. Il "diritto alla città" è il diritto di trasformare lo spazio per soddisfare bisogni collettivi: Scandicci intende tradurre questo diritto in azione pubblica, in ascolto, in processi di co-progettazione inclusiva.

Lo spazio pubblico come infrastruttura di cittadinanza

Lo spazio pubblico è il luogo simbolico e concreto delle nuove agende urbane. Da spazio residuale o subordinato alla mobilità automobilistica, deve diventare il **cuore pulsante della cittadinanza e della convivenza**: spazio dell'incontro, dell'uguaglianza, della creatività, del pluralismo, della prossimità. Rigenerare lo spazio pubblico significa promuovere città più giuste, più sane, più accoglienti e più resilienti, capaci di riconoscere le differenze e ridurre le disuguaglianze di genere, di età e di condizione sociale.

Questa visione richiede strumenti operativi innovativi. La revisione del Piano Strutturale ed il nuovo Piano Operativo si articoleranno secondo una doppia prospettiva:

- da un lato, una pianificazione ecologica integrata, fondata sugli elementi vitali del territorio – acqua, suolo, aria, biodiversità, energia, mobilità e prossimità – in una logica sistemica e interconnessa, ispirata al principio One Health che riconosce l'unità tra salute umana, ambientale e animale; a seguito dell'adesione del Comune al Patto dei Sindaci entro il settembre 2026 sarà elaborato e sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC) uno strumento per l'attuazione del Piano Comunale di Transizione Ecologica che potrà guidare la complessa transizione

verso la sostenibilità e la neutralità climatica.

- dall'altro, una pianificazione gerarchica, capace di definire i livelli di intervento secondo una logica scalare:
 - un primo livello generale di pianificazione che stabilisce obiettivi generali, quantitativi e qualitativi, regole strutturali, le relazioni con la città metropolitana, le infrastrutture e gli ambiti di prossimità, i quartieri, come unità fondamentali della città sostenibile;
 - un secondo livello di progettazione operativa integrata sia delle infrastrutture di interesse generale, che dei quartieri, basata su dati fisico-ambientali e sociali, conoscenza situata, ascolto e partecipazione.

Prossimità, autenticità e biodiversità per una città dei legami

L'approccio basato su prossimità e autenticità consente di migliorare radicalmente la qualità della vita urbana: riduce le disuguaglianze spaziali, abbatte le barriere architettoniche, rafforza la coesione sociale. Un quartiere ben progettato – in cui si possa camminare, incontrarsi, accedere a spazi verdi, servizi e attività – contribuisce a costruire comunità sane, inclusive e resilienti.

In questa visione, la **biodiversità urbana** non è un semplice ornamento ecologico, ma una **struttura viva della città**. La natura è infrastruttura: riduce l'inquinamento, mitiga gli effetti del cambiamento climatico, rigenera gli ecosistemi, promuove benessere emotivo e salute mentale. La prossimità alla biodiversità diventa così un **determinante del benessere** e una **condizione di giustizia ecologica**: corridoi ecologici, tetti verdi, orti urbani, spazi multifunzionali sono elementi costitutivi della nuova infrastruttura pubblica.

Il benessere individuale e collettivo nasce anche dalla possibilità di attribuire senso ai luoghi, ai cambiamenti, alle relazioni: per questo serve una cultura urbana fondata sulla cura, sulla prossimità, sulla partecipazione attiva.

Progettare per costruire una città dei legami, una città giusta, bella, accessibile, resiliente: una città autentica, una città amica.

Il nuovo Piano Operativo Comunale, ed il correlato aggiornamento del Piano Strutturale, sono l'architettura politica e tecnica di questa visione, il quadro che guiderà la trasformazione della città verso un modello urbano generativo, capace di garantire diritti, benessere e qualità della vita per tutti.

Scandicci si propone così come **laboratorio avanzato di transizione ecologica e di attuazione locale dell'Agenda 2030**, mettendo a sistema le proprie politiche urbane con quelle metropolitane e regionali. L'allineamento tra Piano Strutturale, Piano Operativo Piano Comunale di Transizione Ecologica e Piano Territoriale Metropolitano consente di agire con efficacia, coerenza e visione sistemica nella trasformazione del territorio, rafforzando il contributo locale alla transizione sostenibile metropolitana e regionale.



Vista sul centro di Scandicci
Foto del Comune di Scandicci

1. UNA NUOVA FASE NEL PERCORSO DI PIANIFICAZIONE CONTINUA DEL COMUNE

Il governo del territorio comunale si è sviluppato, perlomeno a partire dal 2001, attraverso cicli di pianificazione successivi, attuati con continuità nel tempo, mediante i quali l'evoluzione della città è stata declinata secondo i principi sanciti dal quadro legislativo regionale, dapprima definito con la L.R. 5/1995, poi con la L.R. 1/2005, ed infine con la L.R. 65/2014.

Fin dalla sua prima formazione - avviata con deliberazione del C.C. n. 20 del 13/2/2001 - il Piano Strutturale è stato incardinato su un vasto ed approfondito quadro conoscitivo (comprendente lo studio e la ricognizione puntuale del territorio dal punto di vista degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologico-idraulici, socio-economici, infrastrutturali, morfo-tipologici, energetici, della mobilità, etc.), che ha dato luogo alla formazione di uno statuto del territorio basato sul riconoscimento da un lato del "patrimonio territoriale" e dall'altro del "patrimonio insediativo urbano", come fondamenti imprescindibili per l'individuazione delle invarianti strutturali nonché, più in generale, per la definizione delle disposizioni di tutela e valorizzazione paesaggistica, ambientale e insediativa del territorio, necessario presupposto di ogni possibile strategia di sviluppo sostenibile.

L'approvazione del Piano Strutturale - nella sua prima stesura - è intervenuta con deliberazione del C.C. n. 74 del 31/5/2004. Successivamente sono state approvate le seguenti varianti del P.S.:

- variante (I) generale di aggiornamento, approvata con deliberazione del C.C. n. 57 del 8/7/2013 unitamente all'approvazione della seconda programmazione quinquennale (2013-2018) del Regolamento Urbanistico, consistente in:
 - redistribuzione, di entità non sostanziale, dei dimensionamenti nelle varie U.T.O.E. - con minimi bilanciamenti tra le diverse destinazioni d'uso - ai fini di garantire in sede di strumentazione operativa una più coerente ed efficace programmazione delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale, anche in considerazione del mutato quadro socio-economico;
 - allineamento del Piano Strutturale al nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (all'epoca in corso di formazione), nonché - per aspetti non sostanziali - al (secondo) P.I.T. regionale approvato nel luglio 2007;
 - recepimento delle sopravvenute disposizioni regionali aventi incidenza sui contenuti del piano (in particolare la L.R. 1/2005 e i relativi regolamenti di attuazione);
 - adeguamento della disciplina relativa all'integrità fisica del territorio

(aspetti geologici, idraulici e sismici) al Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico";

- variante (II) generale di aggiornamento, approvata con deliberazione del C.C. n. 33 del 10/4/2019 unitamente all'approvazione del Piano Operativo e della programmazione per il quinquennio 2019-2024, consistente in:
 - adeguamento alla disciplina della L.R. 65/2014, in particolare di parte degli elaborati costituenti lo "statuto del territorio";
 - conformazione al P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37, mediante implementazione dello "statuto del territorio" nelle sue componenti cartografiche e normative e verifica di coerenza della componente strategica del piano;
 - adeguamento ai contenuti delle sopravvenute disposizioni in materia di rischio idraulico;
- variante (III) semplificata di adeguamento all'integrazione del Piano Paesaggistico Regionale riferita all'individuazione delle "aree gravemente compromesse o degradate" nel territorio comunale, adottata con deliberazione del C.C. n. 58 del 30/6/2020 e divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURT, in data 2/9/2020, dell'avviso di mancata presentazione, nei termini, di osservazioni.

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale è stato inoltre aggiornato:

- con deliberazione del C.C. n. 19 del 07.04.2022, in recepimento di intervenute modifiche del Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto Idrogeologico", relative alla perimetrazione delle aree a pericolosità da frana nel Comune di Scandicci (località San Michele a Torri) e da processi geomorfologici di versante;
- con deliberazione del C.C. n. 85 del 3.10.2024, in riferimento alla classificazione di pericolosità geologica di un areale posto in località Giogoli (aggiornamento tav. FI 10 "Carta della pericolosità geologica").

Il Piano Operativo, terzo strumento di pianificazione operativa dopo i due Regolamenti Urbanistici, del 2007 e del 2013), è stato approvato con deliberazione del C.C. n. 34 del 10/4/2019, efficace dal 8/6/2019. Le relative previsioni con valenza quinquennale, inerenti le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ad eccezione dei vincoli preordinati all'espropriazione, sono state prorogate oltre la naturale scadenza, fino al 8/6/2029, con deliberazione del C.C. n. 84 del 26/10/2023. Si rileva, inoltre, che il Piano Operativo è stato oggetto di due modeste varianti semplificate:

- per l'adeguamento all'integrazione del Piano Paesaggistico Regionale riferita all'individuazione delle "aree gravemente compromesse o degradate" nel territorio comunale (deliberazione del C.C. n. 59 del 30/6/2020);
- per consentire il trasferimento delle facoltà edificatorie previste per le Aree di Trasformazione TR 09c TR 09c-bis, principalmente destinate ad attività industriali e artigianali, in tessuti produttivi prossimi alle stesse già riconosciuti dalla vigente disciplina operativa (deliberazione del C.C. n. 132 del 19/12/2024).

Il Piano Operativo è stato inoltre aggiornato con deliberazione del C.C. n. 86 del 3.10.2024 con la quale è stata recepita la variante correlata al progetto di fattibilità tecnico economica dei "lavori di sistemazione della cassa di San Vincenzo nel Comune di Scandicci e adeguamento della viabilità di servizio funzionale alla manutenzione", approvato con determinazione n. 248 del 21.50.2024 del Dirigente del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno.

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 171 del 3/12/2024, ha infine aperto il nuovo ciclo di pianificazione territoriale ed urbanistica, stabilendo che costituisce obiettivo strategico della nuova Amministrazione Comunale, insediatasi a seguito dello svolgimento della tornata elettorale del 8-9 giugno 2024, effettuare una revisione generale delle politiche di programmazione territoriale ed urbanistica, nell'ambito di una reinterpretazione ed attualizzazione del progetto pensato dall'Arch. Richard Rogers per la "nuova" Scandicci:

- in attuazione delle linee guida espresse nel Programma elettorale e nel Programma di mandato della Sindaca;
- introducendo considerazioni ambientali innovative, integrando le riflessioni sviluppate in attuazione delle politiche di transizione ecologica e recependo le indicazioni del PAESC e delle sue componenti che verranno elaborate contestualmente alla revisione del quadro pianificatorio.

L'Amministrazione Comunale, pertanto, procede parallelamente alla redazione della variante (IV) generale di aggiornamento del Piano Strutturale ed alla formazione del secondo Piano Operativo. I suddetti atti urbanistici saranno elaborati, sulla scorta degli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale, dall'Ufficio di Piano, costituito dal personale della stessa, affiancato dal sostegno tecnico e strumentale rappresentato dall'Università degli Studi di Firenze e supportato da specifiche professionalità tecnico-specialistiche esterne.

La progettazione dei nuovi atti di governo del territorio sarà accompagnata da un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere la città nella fase di riflessione sul bilancio delle attività di trasformazione in essere e sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro. Ciò allo scopo di alimentare un dibattito costruttivo sui temi di interesse urbanistico in grado di fornire un utile contributo al processo decisionale in atto.

A tal fine è stato individuato il Garante dell'informazione e della partecipazione e si è provveduto ad elaborare, di concerto con l'Amministrazione Comunale, uno specifico programma di attività da svolgere durante l'iter di formazione degli atti di governo del territorio, allegato al presente documento. Su precisa indicazione dell'amministrazione comunale, il Garante ha provveduto ad avviare una fase preliminare di partecipazione, pubblicando sulla pagina web del sito istituzionale, uno strumento digitale volto a raccogliere proposte, suggerimenti e idee provenienti dai cittadini, dai soggetti portatori di interessi e da chiunque abbia espresso la volontà di contribuire alla riflessione sulla trasformazione urbanistica del territorio comunale.

L'atto di avvio del procedimento si propone, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014:

- di definire gli obiettivi della variante al Piano Strutturale, del secondo Piano Operativo e le azioni conseguenti;
- di prevedere gli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- di individuare il quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale, dello stato di attuazione della pianificazione e la programmazione delle eventuali integrazioni;
- di indicare gli enti e gli organismi pubblici:
 - ai quali richiedere contributo tecnico;
 - competenti all'emanazione di pareri, nulla osta ed assensi comunque denominati necessari ai fini dell'approvazione dei Piani;
- di precisare i tempi entro i quali i contributi, i pareri e gli assensi devono pervenire all'Amministrazione Comunale.



Veduta delle colline di Scandicci
Foto di Chiara Remorini, gruppo fotografico Il Prisma

2. INDIRIZZI E CRITERI PROGETTUALI DELL'AGGIORNAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL SECONDO PIANO OPERATIVO

Il governo del territorio comunale rappresenta una delle politiche essenziali per il raggiungimento degli obiettivi dello **sviluppo sostenibile**: le scelte urbanistiche possono infatti incidere significativamente sugli equilibri ambientali, sul benessere sociale e sulla prosperità economica. In questo senso l'approccio alla nuova stagione di pianificazione considera il ruolo delle scelte urbanistiche nell'ambito delle più ampie politiche di transizione. Ogni **scelta di pianificazione urbanistica** risponde infatti al contempo a sfide globali, come l'adattamento alla crisi climatica, ed a istanze locali, dalla domanda di servizi, ai cambiamenti dei processi produttivi. Da una parte, gli strumenti urbanistici devono infatti tradurre in operatività amministrativa le nuove dimensioni ecosistemiche: la qualità dell'aria e dell'acqua, la permeabilità e fertilità del suolo, la biodiversità urbana, la continuità delle reti ecologiche. Dall'altra, devono saper governare i processi relazionali e culturali che determinano la qualità della vita: mobilità, prossimità, accesso ai servizi, equità, inclusione, salute e benessere.

Il Comune di Scandicci ha scelto di raccogliere la sfida della sostenibilità con senso di responsabilità e con un forte orientamento strategico e, pertanto, i criteri e gli indirizzi progettuali dei nuovi piani si collocano nella cornice più ampia dell'**Agenda 2030** delle Nazioni Unite, che con i suoi 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) rappresenta il quadro di riferimento universale per orientare le politiche pubbliche verso un futuro più giusto, inclusivo, sano e sostenibile. Più nello specifico, assume la transizione ecologica, produttiva e digitale, sociale e culturale come orizzonte strategico e trasversale per ripensare l'assetto urbano e territoriale in un'epoca segnata dalla crisi climatica, dalle disuguaglianze socio-economiche e dal degrado degli ecosistemi. **Una transizione che non è solo energetica o ambientale, ma culturale, sociale e istituzionale.**

Muovendo dalla cornice di riferimento sopra delineata, in questa parte del testo vengono esplicitati gli indirizzi e i criteri progettuali che guidano e orientano la formazione dei nuovi piani urbanistici comunali, nell'ottica di illustrare come le politiche di risposta alle sfide globali e locali verranno considerate nella nuova stagione di governo della città. Essi costituiscono, in sintesi, le tematiche prioritarie che il Comune intenderà affrontare nell'ambito dell'aggiornamento del Piano Strutturale e della formazione del nuovo Piano Operativo: discendono da una volontà di offrire una visione nuova del territorio, immaginando la futura Scandicci come **una città autentica per natura**, intraprendendo metodi e strumenti innovativi, sebbene nel solco di un'impostazione tecnica e amministrativa consolidata.

LA TRANSIZIONE ECOLOGICA E LE RISORSE NATURALI: VERSO LA CITTÀ DELLA BIODIVERSITÀ

A Scandicci il rapporto tra la dimensione antropica e la dimensione naturale ha trovato una sapiente sintesi nella visione di Richard Rogers, architetto chiamato nei primi anni Duemila a dare forma alla città attraverso uno schema direttore che ha avuto il compito di guidare gli assetti insediativi nel centro della città degli ultimi vent'anni.

“Una libellula con le ali dispiegate sull’asse urbano e il corpo adagiato fra le colline”.

Tale visione discende dalla consapevolezza dell'impossibilità di progettare il futuro urbanistico di Scandicci senza considerare la sua componente naturale, espressa prevalentemente, ma non solo, dall'ecosistema verde delle colline. La **biodiversità** è infatti una risorsa strategica del metabolismo urbano. Non è un elemento accessorio, ma una condizione strutturale di equilibrio e di benessere.

In un contesto globale sempre più compromesso dagli effetti della crisi climatica e dell'impoverimento degli ecosistemi naturali, la nuova stagione pianificatoria non può infatti che ripartire da tali assunti, aggiornando al contempo gli approcci precedenti in un'ottica nuova: un'efficace politica di transizione ecologica deve infatti assumere la dimensione della gestione e dell'adattamento quale risposta necessaria all'inevitabile modificazione del contesto climatico. Usando le parole del fisico del clima Antonello Pasini, si tratta, in sintesi, *“di gestire l'inevitabile”* evitando, al contempo *“l'ingestibile”*.

In tal senso risultano essenziali le strategie di resilienza, assumendo **la dimensione della sostenibilità ambientale, fondata sui principi della giustizia climatica e dell'equità sociale, quale criterio guida per la costruzione dei nuovi strumenti di governo del territorio.**

Il processo di pianificazione si inserisce quindi in un più ampio e trasversale processo di transizione ecologica delle politiche comunali, avviato con l'adesione del Comune, approvata nell'ottobre 2024, al Nuovo Patto dei Sindaci per il Clima e l'Energia quale impegno al raggiungimento della neutralità climatica entro il 2050.

La progettazione dei singoli contesti urbani, così come l'idea complessiva di città, non potrà prescindere dall'integrazione della città nella natura, favorendone la rigenerazione, recuperandone il funzionamento secondo logiche ecosistemiche proprie della natura (come ad esempio la capacità di reagire ad eventi estremi, o di adattarsi ai cambiamenti). Occorre infatti stabilire una nuova relazione fra ambienti verdi, urbani ed extraurbani, considerandoli unitariamente in un disegno di riqualificazione. Il concept progettuale che guida le azioni di piano è quello del recupero di **un nuovo equilibrio fra collina e pianura**, superando la povertà ecologica dei contesti urbanizzati, valorizzandone le proprietà ecosistemiche residuali, proprietà che più diffusamente si ritrovano negli spazi aperti della collina. Gli spazi aperti residui nella città, le aree di agricoltura di frangia e periurbane, gli spazi pubblici attrezzati, comprensivi anche di quelli privati a servizio collettivo, rappresentano infatti potenziali centralità urbane e dispositivi vitali per la resilienza climatica, la rigenerazione ecologica, la coesione sociale e il benessere psico-fisico della collettività.

Questa visione trova esempi di rilievo:

- nel progetto del **Parco Urbano della Biodiversità**, il nuovo parco nel centro città concepito quale polmone verde e punto di connessione tra le colline e il tessuto urbano. Con il progetto di parco si intende realizzare un modello innovativo di integrazione tra natura, agricoltura, comunità e città, perseguendo l'obiettivo di conservare e valorizzare un habitat caratterizzato da biodiversità naturale e agricola, promuovendo al contempo il benessere collettivo;
- nell'indirizzo di non dare luogo a ulteriore consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato, se non per interventi pubblici non altrimenti localizzabili, concentrando le azioni di trasformazione nel completamento e nella riqualificazione dei contesti urbanizzati, nei quali saranno promosse le azioni di tutela dei suoli che ancora conservano sostanza organica e delle formazioni vegetali, entrambi elementi essenziali per la realizzazione di luoghi abitabili in condizione di effettivo benessere psicofisico.

Al fine di perseguire efficacemente gli indirizzi sopra descritti, nell'ottica di un approccio scientifico integrato, che coniughi le competenze in materia ambientale, urbanistica, agronomica e di architettura del paesaggio, la fase di costruzione degli strumenti urbanistici si avvarrà del supporto dello **Scandicci Living Lab**. Si tratta di un laboratorio di ricerca e innovazione attivato in collaborazione con l'Università degli Studi di Firenze, ed aperto ad ulteriori soggetti pubblici e privati, dedicato alla transizione ecologica della città. Lo Scandicci Living Lab svolge un ruolo chiave nell'attuazione dell'Obiettivo di Sviluppo Sostenibile 17 dell'Agenda 2030, “Partnership per gli obiettivi”. Esso rappresenta infatti uno spazio di cooperazione aperta tra amministrazione, università, centri di ricerca, società civile e imprese, orientato a creare alleanze efficaci, inclusive e multisettoriali a sostegno della sostenibilità. Nell'ambito del laboratorio verranno elaborati, fra gli altri, il Piano e le Linee guida operative dello **Spazio pubblico** e della **Prossimità**, il **Piano del Benessere e Biodiversità**, il **Piano Energetico Comunale** e il **Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC)**.

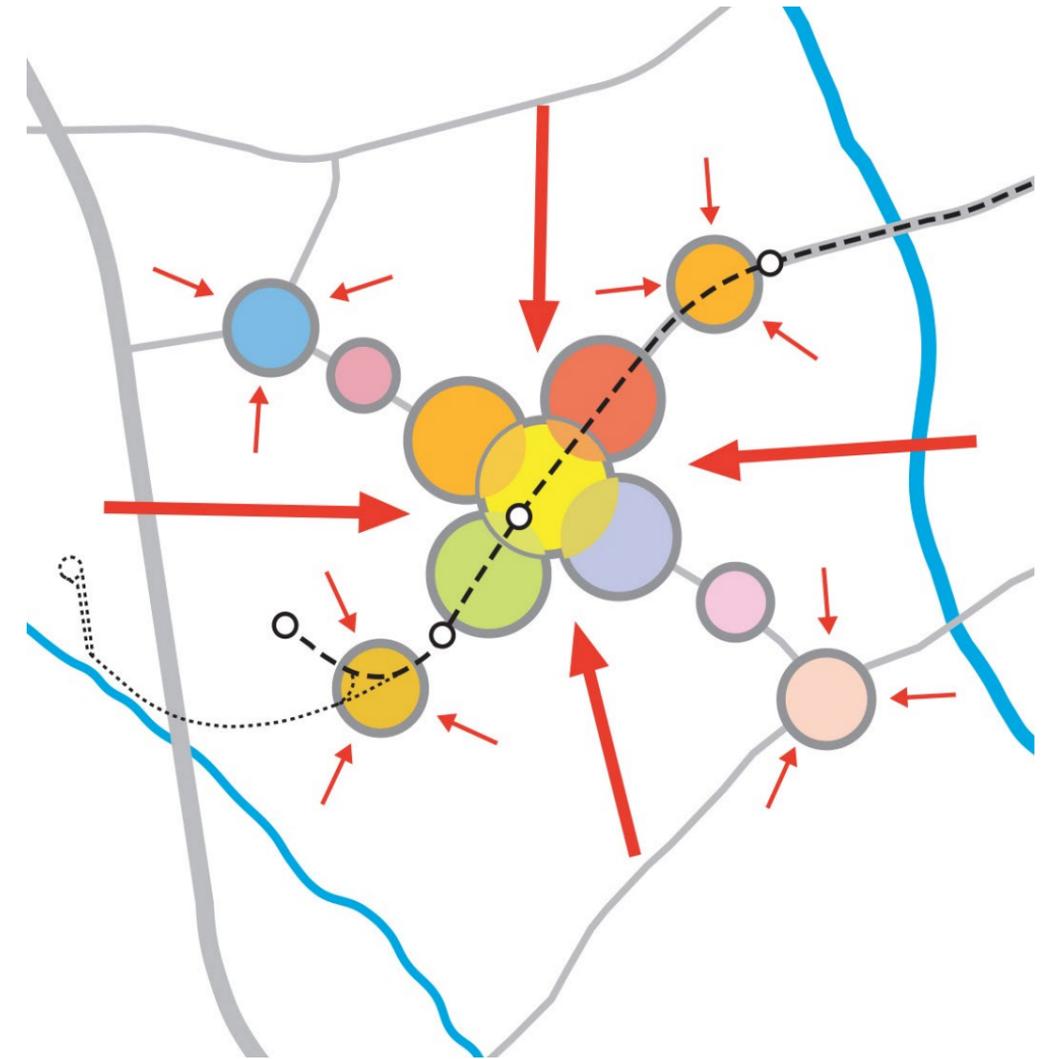
I nuovi strumenti urbanistici acquisiranno elementi utili dai suddetti piani (o dalle fasi di elaborazione degli stessi) con particolare riferimento alle elaborazioni finalizzate a supportare interventi di rigenerazione urbana per migliorare la qualità dell'aria, dell'acqua e del suolo, incrementare la biodiversità nei contesti urbani, mitigare gli effetti degli eventi climatici quali precipitazioni, siccità, isole di calore.

“ Il concept progettuale del piano è il recupero di un nuovo equilibrio fra collina e pianura ”



In alto
 La passerella ciclopedonale sull'Arno che collega Badia a Settimo e la stazione ferroviaria di San Donnino a Campi Bisenzio
 Foto del Comune di Scandicci

A destra
 Schema delle funzioni e delle attività del nuovo centro
 Estratto dal Programma Direttore per il Nuovo Centro "Abitare Lavorare Giocare"



IL BENESSERE URBANO E LA QUALITÀ INSEDIATIVA: VERSO UNA CITTÀ COMPATTA, DENSA E PROSSIMA

L'attuale quadro di governo del territorio di Scandicci è l'esito di un ambizioso processo di pianificazione urbanistica che affonda le sue radici nella visione dell'architetto Richard Rogers. L'aggiornamento del Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo si porranno in continuità con la pregressa stagione pianificatoria, ereditandone alcuni criteri progettuali e portando a compimento il disegno urbano della città contemporanea, con l'obiettivo di **consolidare il ruolo di Scandicci nell'area metropolitana fiorentina**, attraverso un sguardo rinnovato alla qualità insediativa. L'eredità culturale della visione di Rogers è essenzialmente fondata sulla città compatta e ad alta intensità di funzioni, senza finalità di ulteriore espansione della stessa, e costruita ricucendo gli spazi non definiti fra i centri principali di Scandicci e Casellina.

Il completamento di questa impresa unica, perlomeno nel contesto regionale, può essere oggi aggiornato e valorizzato recuperando la concezione di Scandicci come **città policentrica**, cioè dotata di un insieme di centri urbani aventi una propria identità e origine storica, che garantiscono ancora oggi agli abitanti un senso di appartenenza a quartieri caratterizzati da una buona dotazione di servizi e funzioni (San Giusto, Le Bagnese, Scandicci, Casellina, Vingone, oltre ai centri esterni di Badia a Settimo, San Colombano e San Vincenzo a Torri). Partendo da tale approccio, essenzialmente basato sull'interpretazione del processo di formazione della città esistente, i nuovi piani si pongono l'obiettivo di costruire, dal suo interno, una città che sia **più compatta, più densa e più prossima**:

- **compattando e riconnettendo** il tessuto urbano esistente, con interventi di rigenerazione che evitino consumo di suolo e valorizzano le infrastrutture ecologiche e sociali; **compattezza** significa infatti contenere l'espansione urbana e rafforzare la forma della città come organismo unitario, delimitato e riconoscibile: un principio che si contrappone alla diffusione insediativa;
- **densificando** in modo intelligente, per arricchire la rete dei servizi, rafforzare le centralità locali, ospitare nuove funzioni pubbliche, culturali e produttive in spazi accessibili; la densità urbana è soprattutto una dimensione qualitativa, che riguarda la ricchezza funzionale, la varietà sociale, la vitalità degli spazi pubblici e la capacità del tessuto urbano di generare relazioni;
- **restituendo prossimità ai cittadini**, attraverso politiche integrate su mobilità attiva, spazi pubblici, servizi educativi e sanitari, agricoltura urbana, energia, biodiversità e benessere. La prossimità è forse la più innovativa delle tre dimensioni. Non è un dato spaziale, ma una **condizione relazionale**. Una città prossima è una città che accorcia le distanze tra le persone e ciò di cui hanno bisogno: beni comuni, servizi, natura, cultura, relazioni, opportunità. Gli studi più recenti su tale condizione urbana delineano un **modello sistemico di prossimità**, centrato in particolare sull'autonomia funzionale dei quartieri, come cellule attive della città;

La nuova stagione di pianificazione non può quindi prescindere da una visione di Scandicci come quella di un arcipelago di città-quartiere, strettamente interconnesse

e accessibili: queste ultime costituiranno molteplici centralità che dovranno essere valorizzate e potenziate mediante **un'equilibrata dotazione di funzioni e servizi di prossimità**, tale da accrescere il benessere urbano degli individui che vivono il Comune a vario titolo, quali abitanti, pendolari o semplici visitatori. Adottando una visione organica e multiscalare, i piani intendono introdurre in zone strategiche del territorio specifiche funzioni di rango metropolitano (sportive, culturali, sociali, formative, ecc.), che garantiscano la **riproducibilità di un sistema di relazioni**, vitale e attrattivo, all'interno del territorio comunale.

In termini di accessibilità dall'esterno dei centri e di collegamento tra gli stessi, i nuovi piani, recependo quanto previsto dal **Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS)**, saranno orientati a predisporre un sistema tale da garantire accessibilità, sicurezza ed efficienza negli spostamenti dei cittadini. La mobilità urbana sarà quindi ripensata in chiave integrata e sostenibile favorendo il potenziamento del trasporto pubblico elettrico e l'implementazione di percorsi ciclabili e pedonali, nonché di aree a priorità pedonale, attorno ai quali strutturare i centri dei diversi quartieri (zone 30).

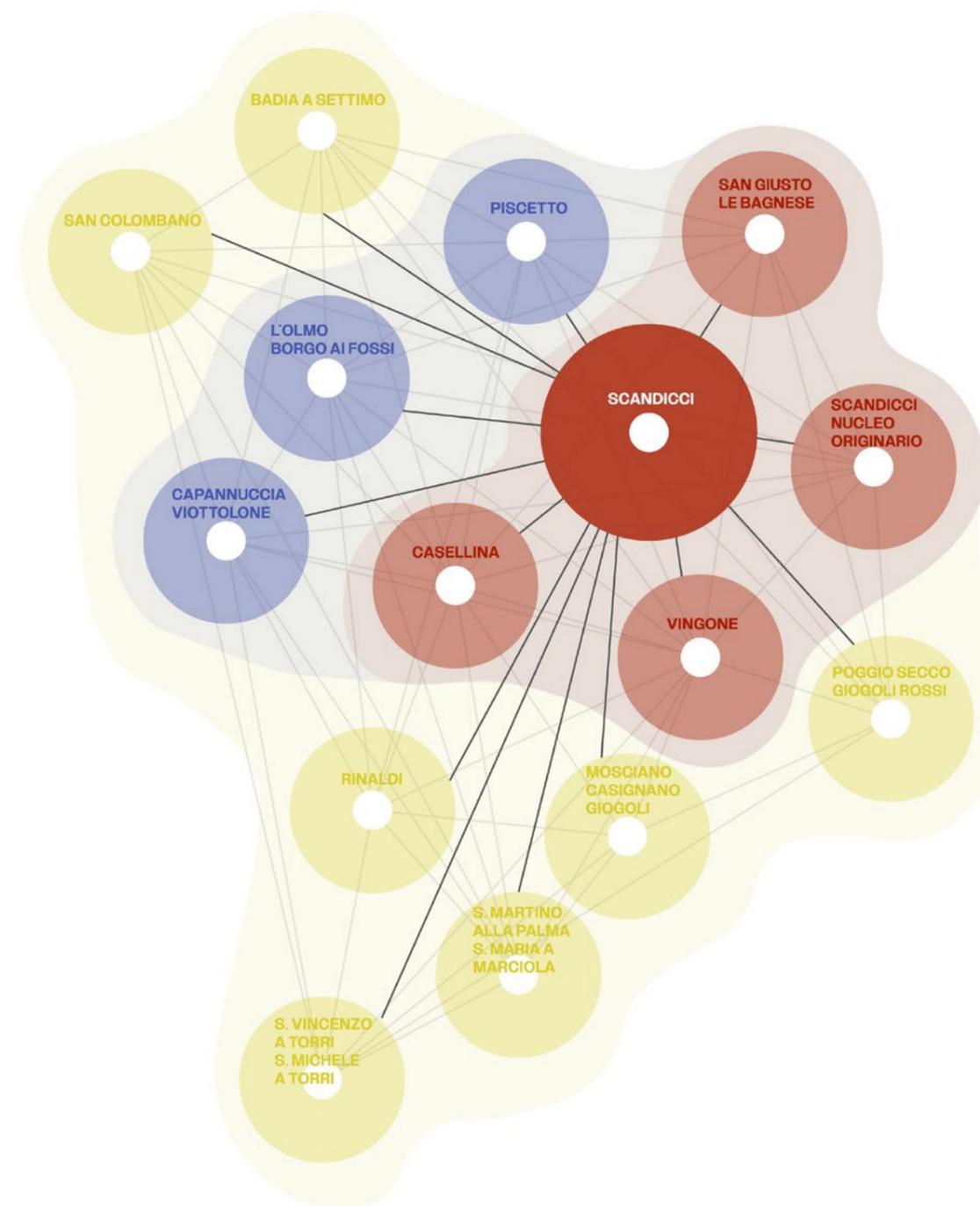
“ La qualità insediativa, oltre ad assumere i paradigmi della prossimità, della compattezza e della densità, viene declinata nella sua imprescindibile dimensione ambientale. ”

Il prolungamento dell'asse tramviario costituirà un obiettivo fondamentale per consolidare il sistema di trasporto pubblico di Scandicci. I percorsi urbani ciclo-pedonali rappresenteranno un'ossatura da potenziare i quali, assieme alle misure di riduzione dell'impatto veicolare dei centri abitati, mirano a favorire la dimensione di prossimità del territorio e a contribuire al cambiamento culturale in termini di mobilità sostenibile, fornendo anche l'occasione per la realizzazione di spazi pubblici di qualità e fruibili in sicurezza.

Il completamento dell'asse pedonale che connette il sistema delle Piazze Matteotti - Togliatti - Resistenza, nonché l'attualizzazione del progetto di centro-città lungo la direttrice Villa Costanza – Piazzale della Resistenza – Viale Aldo Moro, costituiranno i temi cruciali con cui il progetto dei piani dovrà misurarsi al fine di portare a compimento il masterplan di Rogers. Un ulteriore tema di carattere urbano, per il quale i piani forniranno precise indicazioni, riguarda il **rafforzamento del sistema urbano della cultura**, attraverso la configurazione dell'asse che connette il Teatro Studio Mila Pieralli con gli spazi culturali del nuovo Parco della Biodiversità e della galleria dell'Autostrada del Sole a Casellina, a loro volta strettamente interconnessi con Piazzale della Resistenza, Piazza Togliatti e Piazza Matteotti, in cui vivono spazi come l'Auditorium, il Ginger Zone, la Fabbrica dei Saperi, il Castello dell'Acciaiole e i nuovi spazi della galleria a Casellina.

La qualità insediativa, oltre ad assumere i paradigmi della prossimità, della compattezza e della densità, viene declinata nella sua imprescindibile dimensione ambientale. La sempre più frequente esposizione dei territori ad eventi meteorologici estremi (ondate di calore, intensità delle piogge, ecc.) rappresenta un dato di contesto incontrovertibile per la nuova stagione pianificatoria. Pertanto i nuovi piani faciliteranno l'applicazione di misure e azioni in ambito urbano volte alla mitigazione e all'adattamento degli effetti causati dal cambiamento climatico, nella prospettiva di un miglioramento complessivo della qualità ecologica degli insediamenti. In questo senso il sistema degli spazi pubblici, e la riqualificazione degli spazi a standard, oltre a fornire l'occasione per la formazione di nuovi spazi di identità urbana, rappresenterà anche il luogo privilegiato per l'attuazione di azioni di adeguamento e gestione degli effetti climatici.

In generale i nuovi strumenti urbanistici adotteranno strategie e misure per rafforzare la presenza delle **funzioni pubbliche e di interesse pubblico** della città, anche attraverso strategie di valorizzazione degli edifici pubblici attualmente dismessi o in via di dismissione, favorendone ove possibile la riqualificazione con nuove funzioni di interesse collettivo per la valorizzazione del sistema socio-culturale di Scandicci.



La città policentrica: un insieme di centri urbani aventi una propria identità e origine storica

L'ABITARE E L'ACCESSO ALLA CASA

Gli assetti insediativi definiti in occasione delle precedenti pianificazioni operative (2007, 2013, 2019) restituiscono un parco residenziale piuttosto consistente, destinato in via fortemente prevalente al mercato immobiliare privato, ed in buona parte ancora da attuarsi in applicazione di strumenti attuativi approvati per i quali sono state sottoscritte le relative convenzioni. Al fine di soddisfare il bisogno abitativo contemporaneo – espresso da giovani lavoratori, giovani famiglie e abitanti temporanei - e di garantire l'accesso alla casa alle fasce più deboli della popolazione - inteso questo nella sua accezione più ampia di "diritto alla città" - si rende necessario delineare una visione strategica e organica che sia capace di **orientare le politiche abitative del prossimo futuro**.

L'aggiornamento del Piano Strutturale e la costruzione del nuovo Piano Operativo costituiscono quindi la necessaria occasione per avviare un percorso di studio e di analisi della questione abitativa, al fine di dimensionare il fabbisogno futuro di edilizia residenziale tenendo conto dell'imprescindibile connotazione sociale di tale funzione.

L'offerta abitativa sociale e pubblica assume, del resto, un ruolo strategico nei processi di rigenerazione urbana, contribuendo a valorizzare e incrementare le forme di prossimità fisica e relazionale nei quartieri, a contrastare la frammentazione sociale e urbana, e a ridurre le disuguaglianze di genere, generazionali e territoriali. La città della prossimità si fonda sulla presenza equa e diffusa di servizi, spazi pubblici e relazioni di vicinato che garantiscano accessibilità, cura reciproca, sicurezza e inclusione. In questa prospettiva, l'abitare sociale diventa anche un'infrastruttura immateriale, in grado di tessere reti solidali, supportare l'autonomia delle persone, promuovere nuove forme di mutualismo e cittadinanza attiva.

A tal proposito, nella prima fase di redazione dei nuovi strumenti urbanistici, verrà attivato un **Osservatorio Casa**, composto dagli uffici interni competenti in materia e da un supporto scientifico esterno, con il compito di rilevare gli elementi critici e i fenomeni che, nel breve e medio termine, potrebbero influenzare le condizioni minime di sostenibilità economica e sociale di accesso alla casa nel territorio comunale. Tali studi saranno affiancati dalla ricognizione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica e sociale, al fine di definire le nuove dotazioni di alloggi pubblici e sociali, progettando in maniera organica la localizzazione di nuove previsioni.

Gli esiti degli studi dell'Osservatorio Casa rappresenteranno un quadro di analisi indispensabile per orientare le decisioni pianificatorie in materia di politiche abitative comunali, determinando così le condizioni abilitanti all'elaborazione di un **Piano per l'Abitare di Scandicci**. A partire dalla consapevolezza che il bisogno abitativo è prevalentemente influenzato dalle dinamiche di un mercato immobiliare scarsamente controllabile, il processo di formazione dei nuovi strumenti urbanistici costituirà quindi l'occasione per esplicitare una strategia comunale per garantire un abitare accessibile ed equo. Il Piano dell'Abitare deve farsi carico di questa visione: progettare non solo edifici, ma forme di vita, immaginando l'abitare come un servizio, promuovendo coabitazioni, housing sociale, cohousing, abitare intergenerazionale, residenze flessibili. L'abitazione, in questo senso, non è solo spazio privato, ma parte attiva del sistema urbano, nodo della rete di prossimità e agente della transizione ecologica, digitale e sociale. Il contesto di trasformazione e di riqualificazione degli assetti insediativi del nuovo Piano Operativo incoraggerà pertanto l'attivazione di **forme innovative di abitare**

sociale e di abitare collettivo, anche attraverso la promozione di mixité funzionali, promuovendo l'integrazione con il tessuto sociale del territorio, e incentivando nuovi modelli di governance condivisa.

Sul piano del governo del territorio, i nuovi piani mireranno quindi ad un riequilibrio, almeno parziale, dello stock residenziale, con l'obiettivo di privilegiare, nel nuovo strumento operativo, la destinazione ad edilizia residenziale pubblica o sociale delle nuove previsioni residenziali, al fine di ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati. La qualità dei nuovi insediamenti destinati ad edilizia residenziale pubblica e/o sociale rappresenterà un obiettivo altrettanto essenziale: la formazione di tessuti con buone proprietà ambientali, ad esempio microclimatiche e idrologiche, potrà consentire un'amplificazione dei benefici collettivi degli investimenti pubblici, favorendo un ambiente di vita accogliente per fasce di popolazione normalmente più esposte agli effetti negativi delle criticità ambientali.

Accanto a tali azioni saranno confermate, ed eventualmente aggiornate, le disposizioni locali già attualmente vigenti per il finanziamento delle politiche abitative quali il recupero del maggior valore determinato dalle decisioni di pianificazione, la cessione di immobili o aree da destinare ad alloggi pubblici nell'ambito di interventi privati e l'applicazione di oneri aggiuntivi con specifica destinazione.

“ Garantire
l'accesso alla
casa alle fasce
più deboli della
popolazione -
inteso questo
nella sua accezione
più ampia di
diritto alla città ”

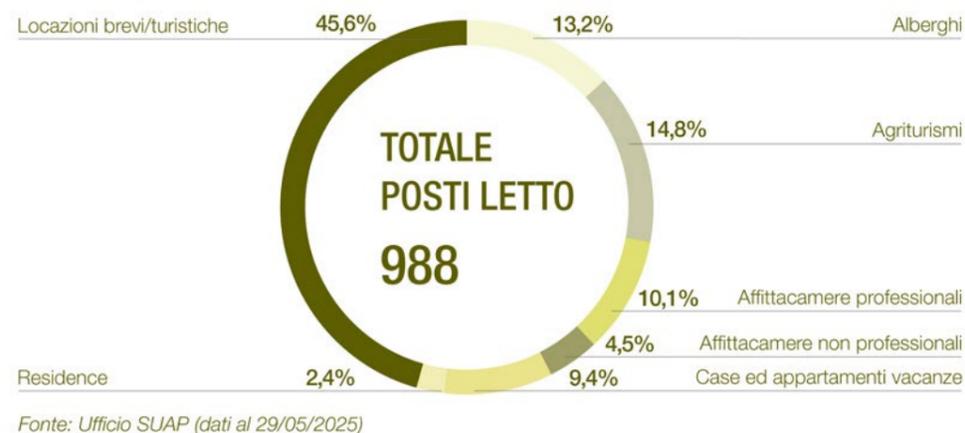
TERRITORIO RURALE E AGRICOLTURA: RILANCIO DELLA FRUIZIONE TURISTICA DELLE COLLINE

Il territorio di Scandicci presenta un alto potenziale di crescita e sviluppo turistico, espresso dalla coesistenza di caratteri paesaggistici naturali e culturali, materiali e immateriali, riconoscibili come risorse del patrimonio territoriale. In particolare, la collina e il territorio rurale rappresentano occasioni significative per la promozione di una nuova immagine della città, fondata su un'offerta turistica di alta qualità ambientale, nell'ambito di un **sistema sostenibile, lento e integrato con il territorio**.

Il territorio comunale di Scandicci, infatti, grazie alle precedenti stagioni di pianificazione e gestione del territorio, mantiene tutt'oggi una distinzione piuttosto netta fra città e campagna, avendo evitato, nel tempo, forme di dispersione insediativa, invero frequenti anche nei contesti più prossimi della piana di Firenze-Prato-Pistoia. Al contempo il territorio aperto permane caratterizzato da insediamenti di valore significativo, derivanti essenzialmente dal recupero e riuso di edifici di matrice rurale.

Le risorse del territorio aperto si prestano, quindi, ad intercettare possibili settori del turismo contemporaneo, da quello qualitativo e culturalmente motivato destinato ad offrire forme di ospitalità non seriale, al turismo lento ambientale, solitamente collegato e valorizzato con gli itinerari escursionistici, i circuiti enogastronomici e l'ospitalità diffusa in eccellenze dell'architettura rurale e dei complessi di matrice agricola. Le politiche turistiche, finalizzate a mettere a sistema gli elementi di valore del territorio rurale, dovranno al contempo considerare unitariamente il territorio comunale, anche in relazione all'alto livello di movimenti turistici che si registrano nel contesto urbano, da e verso il capoluogo regionale, prevalentemente lungo l'asse della tramvia.

Una prima base di analisi sarà costituita dalla ricognizione dell'offerta turistico ricettiva alberghiera, extra – alberghiera e privata (locazioni turistiche brevi) rielaborata in termini di posti letto disponibili sul territorio comunale, al fine di comprendere l'attuale quadro dell'offerta turistica, e le modalità di indirizzo della stessa nella direzione sopra auspicata.



I piani, individuando nella **funzione turistico-ricettiva di qualità un fattore di sviluppo e un attivatore economico-sociale**, definiranno quindi specifiche strategie:

- per la realizzazione di nuove strutture ricettive, differenziate per forma, scala e target, attraverso precise scelte di riqualificazione del patrimonio edilizio e architettonico, anche nella sua quota pubblica;
- per valorizzare i percorsi ciclo-pedonali urbani e la fitta rete di sentieri in collina, già inseriti nei circuiti escursionistici e turistici di scala locale, metropolitana e regionale, che costituiscono per il nuovo piano un elemento cardine per l'identificazione di sequenze territoriali capaci di generare esperienze culturalmente complesse relative ad aspetti storici insediativi, archeologici, paesaggistici e agroambientali;
- atte a preservare l'erosione della residenza determinata dalla formazione di posti letto per turisti nelle aree centrali della città compatta, anche in applicazione del recente quadro normativo regionale finalizzato a contenere le esternalità negative del sovraffollamento turistico;
- valorizzando e potenziando gli spazi e i servizi connessi ai nodi scambiatori di accesso alla città anche in chiave di promozione turistica.

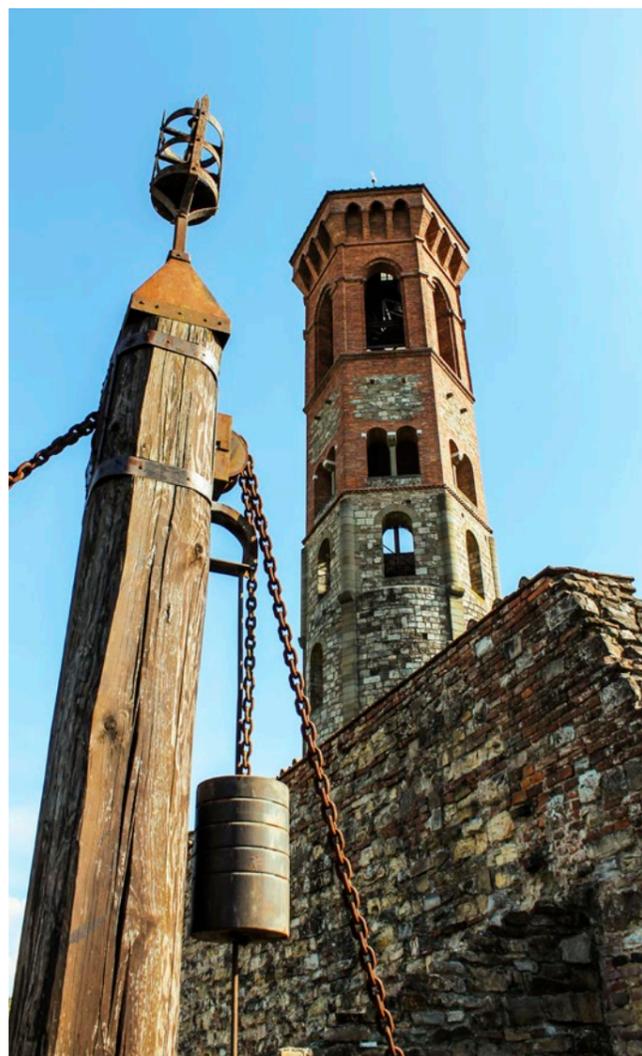
“ Il territorio
mantiene tutt'oggi
una distinzione
netta fra città e
campagna ”

Oltre alla dimensione turistica, il territorio rurale, nella sua accezione identitaria, rappresenta un tema rilevante per le nuove politiche urbanistiche espresse dai nuovi strumenti di governo del territorio. In parallelo alla **costruzione del Distretto Biologico**, il tema sarà quindi oggetto di un rinnovato dialogo con i portatori di interesse i quali, a vario titolo, operano nel territorio rurale e sono al contempo depositari di saperi e conoscenze utili al processo di pianificazione. L'obiettivo è quello di sistematizzare i bisogni e le necessità per aggiornare la disciplina del territorio rurale, in modo da rispondere alle esigenze di valorizzazione e promozione dello stesso, con l'intento di favorire il presidio delle colline e, ove possibile, il ripopolamento delle stesse mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente.

I nuovi strumenti urbanistici intendono quindi predisporre una gestione del territorio in grado di adattarsi alle esigenze degli operatori agricoli, da quelli aziendali a quelli amatoriali, considerando il ruolo multifunzionale degli stessi, e che inquadrino in un'ottica territoriale gli interventi di valorizzazione del paesaggio, proponendo soluzioni e prospettive per la tutela degli equilibri ecologici e per la pianificazione degli interventi di ripristino e di prevenzione dei rischi ambientali. Politiche del cibo e tutela del paesaggio agrario sono azioni concrete per sviluppare un metabolismo urbano più circolare, efficiente e partecipato, in grado di accompagnare la città verso un futuro più equo, resiliente e rigenerativo.

In basso
Abbazia di S.Salvatore e S.Lorenzo a Settimo
Foto di Martina Zagli, gruppo fotografico Il Prisma

A destra
Vista sui vigneti che caratterizzano il paesaggio collinare
Foto di Gianna Randelli, gruppo fotografico Il Prisma



LAVORO E DISTRETTO PRODUTTIVO: INNOVAZIONE, AMBIENTE E INTEGRAZIONE SOCIALE

Il distretto produttivo rappresenta un elemento essenziale dell'identità comunale e al contempo il principale fattore dello sviluppo locale che si distingue per l'ampia varietà delle tipologie produttive, la presenza di aziende qualificate e il valore del saper fare. Tutte specificità che i nuovi strumenti urbanistici dovranno salvaguardare e valorizzare.

Il tema dei tessuti produttivi, prevalentemente nati per successive addizioni alle spalle dell'asse della via Pisana, in corrispondenza delle località di Piscetto, l'Olmo, Borgo ai Fossi, Capannuccia e Viottolone, comporta, da un lato, il miglioramento dell'accessibilità agli stessi e delle dotazioni pubbliche connesse (parcheggi, verde di corredo e mitigazione), ed al contempo l'aggiornamento del quadro regolativo degli interventi ammessi, al fine di favorire la transizione ecologica del contesto produttivo, l'adattamento dello stesso ai rischi climatici, l'innovazione, la promozione di dinamiche di integrazione al contesto dell'industria e dei suoi addetti. Risulta del resto essenziale considerare le aree produttive come tessuti urbani a tutti gli effetti, sebbene a dominante industriale e artigianale, i quali ospitano spazi dove gli individui lavorano, in parte anche risiedono, e comunque richiedono un ambiente di vita confortevole. Pertanto tutti gli assunti su spazio pubblico, prossimità, benessere, biodiversità, già proposti in precedenza, necessitano, in questo contesto, di un significativo rafforzamento oltretutto di una specifica declinazione.

Per quanto attiene il sistema di accessibilità e di attrezzature di servizio ai tessuti produttivi saranno oggetto di specifiche previsioni pianificatorie la realizzazione del parcheggio scambiatore di ingresso occidentale alla città, già previsto dal PUMS, la conferma dell'estensione del tracciato tranviario, la previsione di tracciati ciclopedonali ricompresi nel progetto di Superpista di collegamento tra il centro città e il quartiere di Badia a Settimo, che percorrono l'intero insediamento produttivo; al contempo saranno oggetto di considerazione il nuovo svincolo FI-PI-LI A1, nonché la viabilità di raccordo al nuovo ponte sull'Arno fra Signa e Lastra a Signa, in coordinamento con l'iter di approvazione attivato dagli Enti competenti. A fronte di questo quadro di interventi si prevede inoltre la riorganizzazione del sistema di TPL, in coordinamento con le scelte del PUMS, con l'attivazione delle nuove linee a servizio della zona produttiva e ulteriori azioni di sistemazione della viabilità, finalizzate alla razionalizzazione degli accessi, riducendo al contempo il carico di traffico sulla via Pisana e sulle località storiche attorno alle quali si è sviluppato il sistema produttivo locale, in parte soffocando le realtà insediative preesistenti, consentendone, pertanto, la riqualificazione.

A livello infrastrutturale risulta inoltre importante sottolineare la presenza della **galleria dell'Autostrada del Sole** che consentirà il superamento di una rilevante cesura territoriale, determinata dalla presenza dell'asse autostradale.

Accanto alla pianificazione degli interventi infrastrutturali, sarà confermato il quadro delle regole attualmente previsto per la trasformazione e riqualificazione dei tessuti produttivi, valutando eventuali innovazioni finalizzate essenzialmente all'adeguamento alle tematiche ambientali, alle esigenze di innovazione (industria 4.0, soluzioni di logistica smart, ecc.) e nell'ottica di favorire condizioni di lavoro di alto livello mediante la realizzazione di servizi privati interni alle imprese. Rigenerare ecologicamente e funzionalmente queste

aree consentirà la formazione di poli di innovazione sostenibile, capaci di creare valore competitivo per le imprese, generare benessere e qualità della vita per le persone che vi lavorano e per la comunità locale, restituire al territorio funzioni ecologiche e paesaggistiche, riducendo progressivamente il consumo di suolo netto e migliorando la salute del suolo esistente.

In particolare i nuovi strumenti urbanistici prevederanno:

- discipline specifiche per la razionalizzazione e riqualificazione delle singole superfici produttive esistenti favorendo la realizzazione di interventi a ritorno ambientale positivo, come quelli di depavimentazione, di mitigazione climatica (ad es. aumento dell'albedo, adozione di tetti verdi), di efficientamento energetico;
- il completamento di alcuni ambiti mediante la progettazione di nuove aree, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, limitando per quanto possibile il consumo di suoli urbani e valorizzando le risorse esistenti;
- strategie volte a sostenere il consolidamento e il potenziamento del tessuto economico locale, al fine di tutelare e rafforzare il comparto produttivo locale e scongiurare la perdita delle industrie qualificate;
- strategie finalizzate all'insediamento di servizi di prossimità, capaci di rispondere ai bisogni quotidiani delle persone che lavorano, vivono o transitano in queste aree.

“ Il distretto
produttivo
rappresenta
un elemento
essenziale
dell'identità
comunale e al
contempo il
principale fattore
dello sviluppo
locale ”



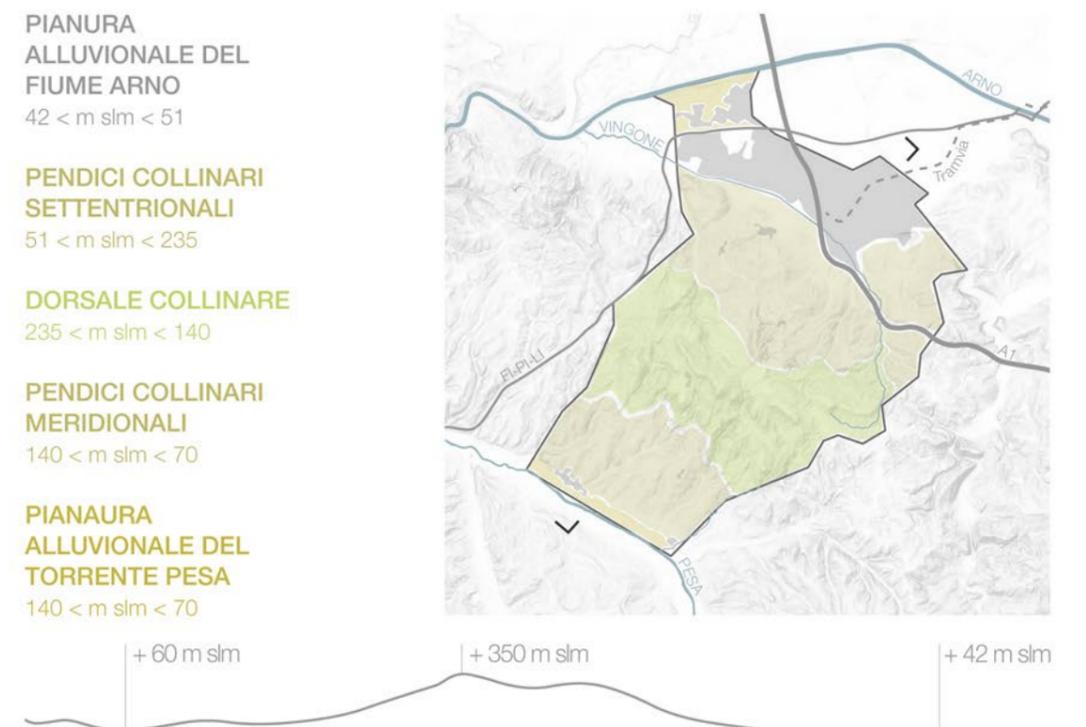
Vista sul distretto produttivo dal Giardino
Pensile di Casellina
Foto del Comune di Scandicci

3. OBIETTIVI

Gli obiettivi di indirizzo che i nuovi strumenti urbanistici comunali si prefiggono, vengono declinati nei sistemi territoriali. La suddivisione del territorio comunale in sistemi territoriali - individuata già nel primo Piano Strutturale del 2004 - costituisce un atto di contenuto progettuale e definisce assetti che derivano sia dal riconoscimento di specifici caratteri morfologici e storici da tutelare, che da azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi coerenti con i principi insediativi e l'identità geostorica del territorio.

Si propone una lettura del territorio secondo **tre macro-sistemi territoriali** riunendo in gruppi omogenei le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) riconosciute dal Piano Strutturale vigente: la *Città Compatta* (UTOE 1, 2, 3, 4, 5), la *Città della Produzione* (UTOE 6, 7, 9) e il *Territorio Rurale e i Piccoli Centri* (UTOE 8, 10, 11, 12, 13, 14).

La definizione di obiettivi per macro-sistemi consente di offrire una prima illustrazione, a livello territoriale, dell'applicazione degli indirizzi progettuali trattati in precedenza; al contempo tali obiettivi non sono da considerarsi esaustivi bensì passibili di arricchimento e integrazione anche per effetto del recepimento degli esiti del processo partecipativo che accompagnerà la formazione degli atti di governo.



CITTÀ COMPATTA

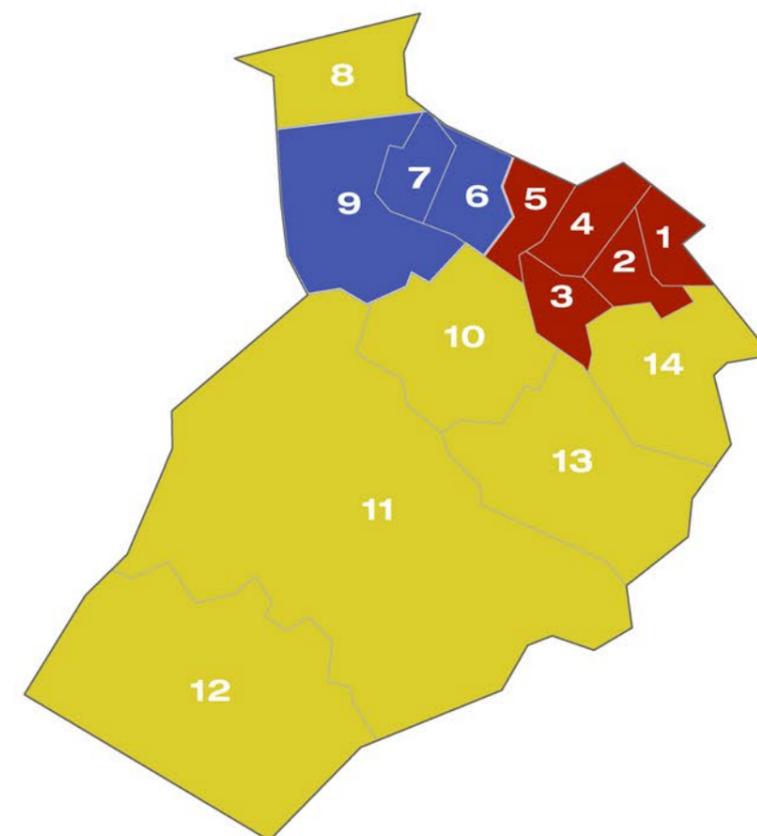
- 1 - S. Giusto / Le Bagnese
- 2 - Scandicci
- 3 - Vingone
- 4 - Scandicci - Nuovo Centro
- 5 - Casellina

CITTÀ DELLA PRODUZIONE

- 6 - Piscetto
- 7 - L'Olmo / Borgo ai Fossi
- 9 - Capannuccia / Viottolone

TERRITORIO RURALE E PICCOLI CENTRI

- 8 - S. Colombano / Badia a Settimo
- 10 - Rinaldi
- 11 - S. Martino alla Palma / S. Maria a Marciola
- 12 - S. Vincenzo a Torri
- 13 - Mosciano / Casignano / Giogoli
- 14 - Poggio Secco / Giogoli Rossi



3.1 CITTÀ COMPATTA

LA CITTÀ COMPATTA È LA PORZIONE DI TERRITORIO CARATTERIZZATA DA UNA STRUTTURA URBANA Densa E AD ALTA INTENSITÀ DI FUNZIONI, TALE DA GARANTIRE BUONI LIVELLI DI ACCESSIBILITÀ E VIVIBILITÀ. COMPRENDE IL CENTRO CITTÀ E LA SUA COMPONENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, STRUTTURATA SECONDO UN SISTEMA POLICENTRICO

“Una città compatta è facilmente accessibile e offre opportunità ai cittadini per abitare, lavorare e giocare”

Richard Rogers



La scultura 'Il Sole', meglio conosciuta come "La
Maschera", dell'artista Fuad Aziz
Foto di Adolfo Straziati, gruppo fotografico Il Prisma

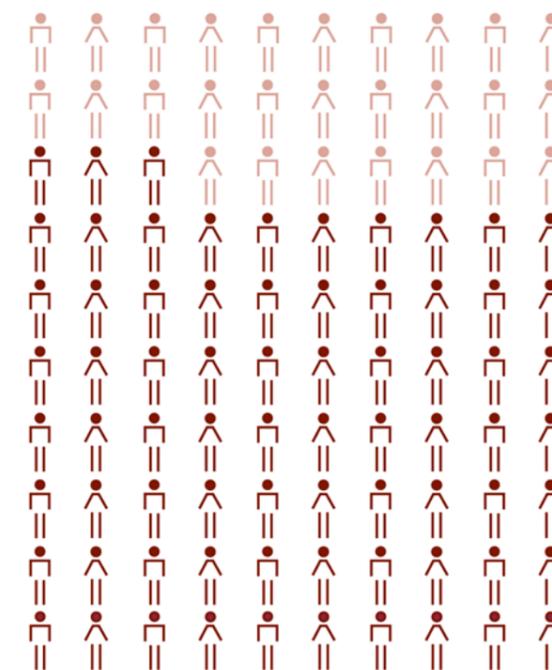
CITTÀ COMPATTA

PERSONE

chi e *quante* sono? quanti *anni* hanno?
come sono organizzate in *famiglie*?

POPOLAZIONE RESIDENTE

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



73%
degli abitanti di Scandicci

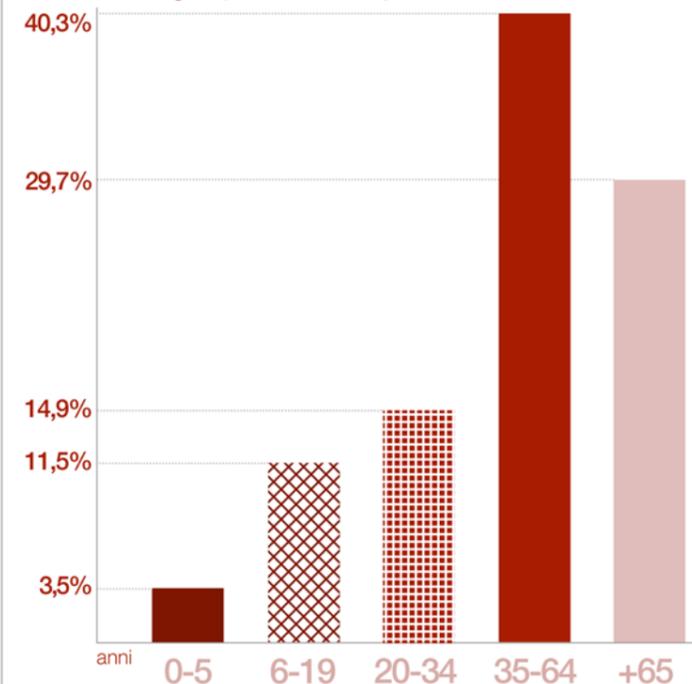
36.132
abitanti

52,8%

47,2%

FASCE D'ETÀ

Fonte Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



INDICE DI VECCHIAIA

Fonte Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)

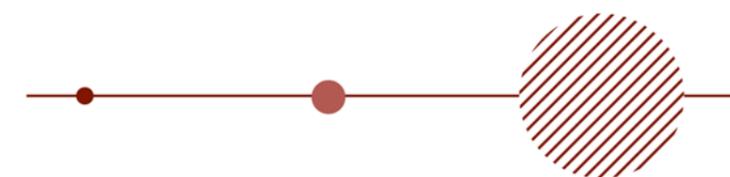
286

Per ogni bambino/a di età compresa tra 0-14 anni ci sono **2,86 persone** di età maggiore di 65 anni



CITTADINANZA

Fonte Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



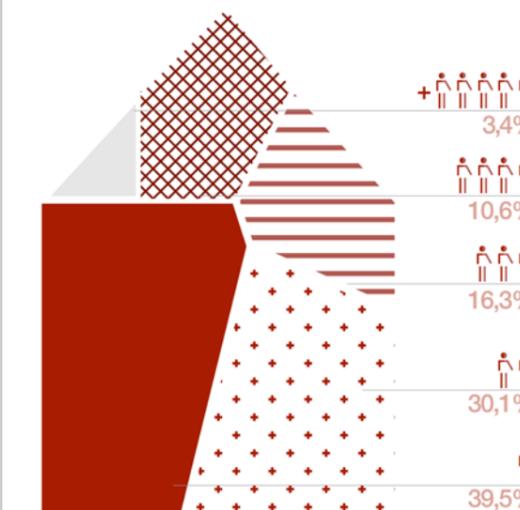
■ europea
2,4%

■ extra-europea
8,8%

/// italiana
88,8%

NUMERO COMPONENTI FAMIGLIE

Fonte Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



La **città compatta** è la porzione di territorio caratterizzata da una struttura urbana densa e ad alta intensità di funzioni, tale da garantire buoni livelli di accessibilità e vivibilità. Comprende il centro città e la sua componente prevalentemente residenziale, strutturata secondo un sistema policentrico. La compattezza è una caratteristica peculiare della città di Scandicci, costruita ad esito di un rapido processo di crescita, e delle successive azioni di completamento interno, tutt'ora in corso.

Nelle pagine seguenti viene presentata una descrizione della città compatta, basata sull'analisi di dati relativi a popolazione, ambiente, casa, servizi e mobilità. L'obiettivo è individuare i caratteri principali che distinguono ciascun ambito. L'**analisi demografica** esplora la composizione della popolazione in termini di numero di residenti, fasce d'età, composizione delle famiglie e cittadinanza. I **dati ambientali** esaminano le temperature superficiali, la copertura arborea e vegetale, l'impermeabilizzazione dei suoli e la distribuzione delle risorse naturali. Per quanto riguarda la **casa** si approfondiscono le superfici abitative, le quote di ERP ed ERS e il costo delle civili abitazioni. Infine, viene analizzata la distribuzione dei **servizi** e l'organizzazione delle infrastrutture di mobilità.

NATURA

quanto fa *caldo*? quanto spazio c'è per il deflusso dell'*acqua*? e le *risorse naturali*?

TEMPERATURA MEDIA DEL SUOLO estate 2024 ore 10:00/10:30

Fonte: geoLAB, DAGRI, Univeristà degli Studi di Firenze



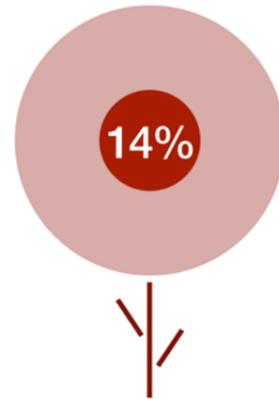
Il dato rappresenta la media delle rilevazioni acquisite ogni giorno tra le 10:00 e le 10:30 del mattino.

Il fenomeno dell'isola di calore

L'area urbana è quella maggiormente esposta al fenomeno dell'isola di calore urbano. Una zona con meno vegetazione e più edifici, che sviluppa una temperatura superficiale più alta rispetto alle zone circostanti, a causa dell'elevata concentrazione di superfici che assorbono e trattengono il calore

COPERTURA ARBOREA

Fonte: European Union, Copernicus Land Monitoring Service 2018, European Environment Agency (EEA), Tree Cover Density (TCD)

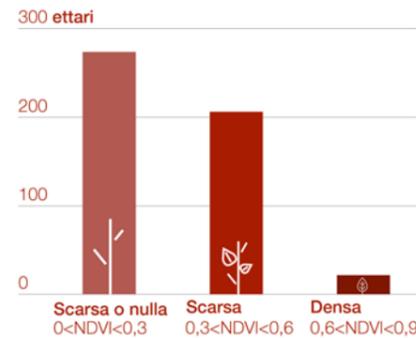


Aree con una copertura arborea superiore al 30% rispetto alla superficie totale

COPERTURA VEGETALE VIVA estate 2024

Fonte: geoLAB, DAGRI, Univeristà degli Studi di Firenze

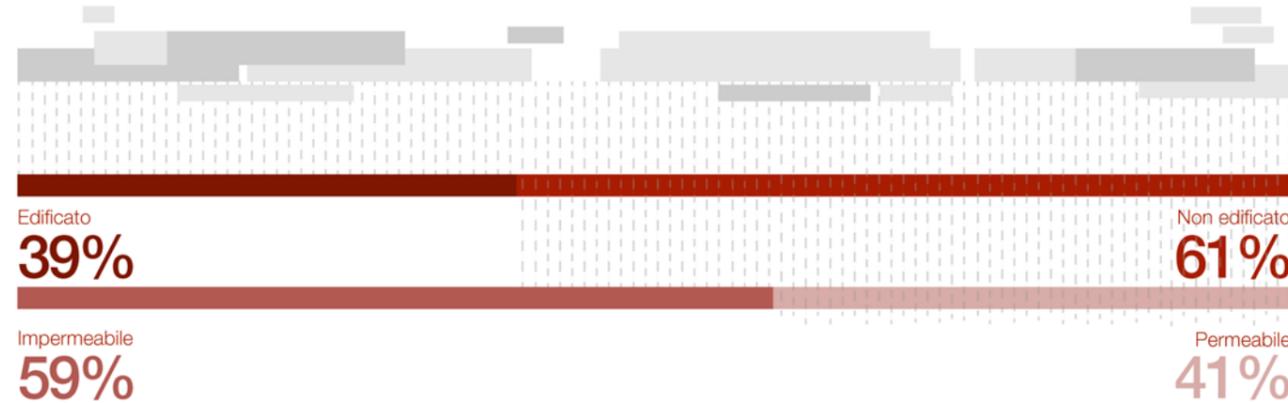
Copertura vegetale viva:



La valutazione si basa sull'analisi dell'NDVI (Indice di Vegetazione della Differenza Normalizzata), un parametro utilizzato per quantificare la copertura vegetale viva

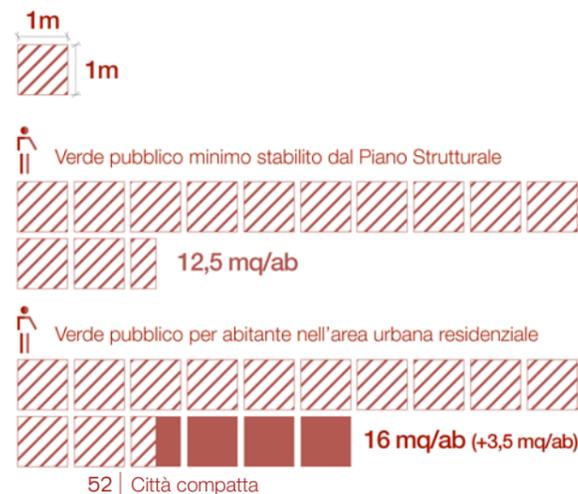
QUANTITÀ DI SUOLO PERMEABILE O IMPERMEABILE

Fonte: European Union, Copernicus Land Monitoring Service 2018, European Environment Agency (EEA), Imperviosness Density (IMD) e Imperviosness Built-up (IBU)



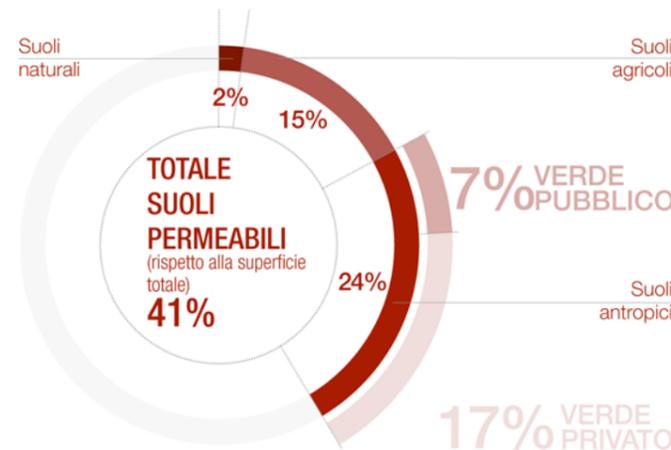
QUANTITÀ DI VERDE PUBBLICO PER ABITANTE

Fonte: Ufficio urbanistica



DISTRIBUZIONE DEI SUOLI PERMEABILI

Fonte: Ufficio urbanistica, UCS aggiornato al 2016



CASA

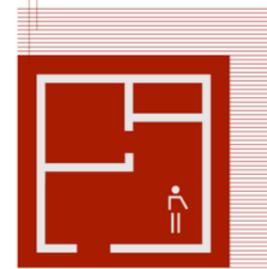
quante a *disposizione*? quanto *costano*? quanti alloggi *ERP*?

SUPERFICIE ABITATIVA

Fonte: Ufficio urbanistica e Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)

52 mq/abitante

62,9 mq/abitante media territorio comunale



Il dato evidenzia il rapporto tra la **superficie catastale** delle abitazioni e la **popolazione residente**

Il vigente **Piano Strutturale** prevede due parametri minimi di superficie abitativa per abitante:



ABITARE SOCIALE

Fonte: Ufficio casa (dati al 31/12/2024)

388

Alloggi Edilizia Residenziale Pubblica

55% rispetto al totale comunale

3

Alloggi Edilizia Residenziale Sociale

9% rispetto al totale comunale

COSTO CIVILI ABITAZIONI

Fonte: Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari fasce OMI (secondo semestre 2024)

max **+199 €/mq**

in rapporto con i valori minimi e massimi del territorio comunale

min **+223 €/mq**

SERVIZI

quali sono i servizi maggiormente *diffusi*? com'è organizzata la *mobilità*?

FERMATE DEL TRAM

Fonte: Ufficio urbanistica



FERMATE TPL

Fonte: ufficio urbanistica



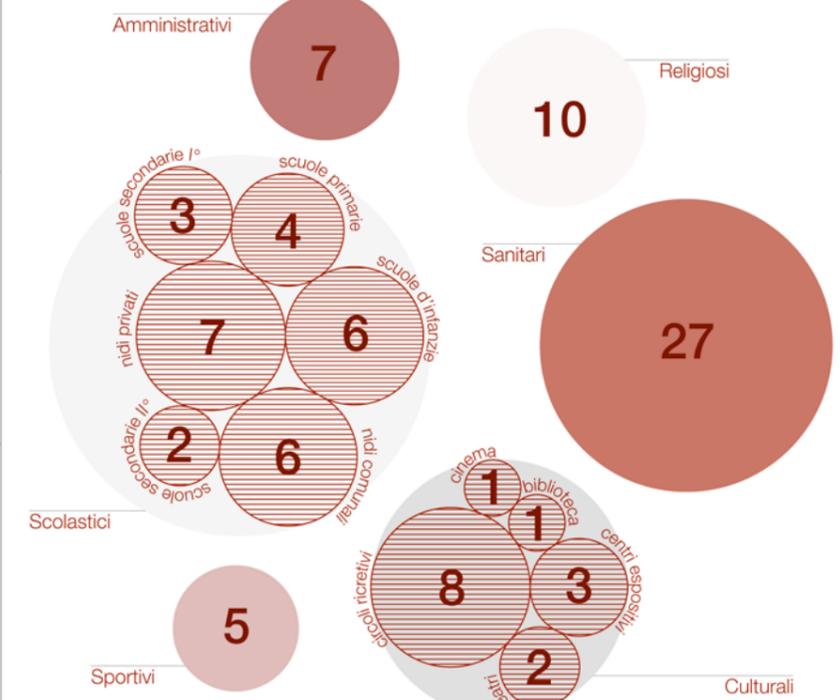
PISTE CICLABILI

Fonte: ufficio urbanistica



DISPONIBILITÀ DEI SERVIZI

Fonte: Ufficio urbanistica



OBIETTIVI

Incrementare la dotazione di **Edilizia Residenziale Sociale** nell'ambito delle aree di trasformazione e/o di riqualificazione che non hanno trovato attuazione in vigenza delle attuali previsioni urbanistiche, oppure da individuare come nuove aree in specifici ambiti di completamento.

Incentivare la dotazione di **Edilizia Residenziale Pubblica**, anche attraverso la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente.

Riorganizzare il sistema della **viabilità interna** dei quartieri, recependo gli indirizzi previsti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, completando la ricucitura di alcuni assi viari, come ad esempio il prolungamento di Via Masaccio fino a Via Roma.

Riqualificare il sistema degli spazi pubblici nel **quartiere San Giusto - Le Bagnese**, mediante interventi di ridisegno urbano volti a rafforzare le dotazioni pubbliche mancanti, quali:

- incremento delle disponibilità di parcheggio pubblico in coordinamento con le vigenti previsioni relative ad interventi ERP ed ERS;
- mantenimento della funzione scolastica nel quartiere delle Bagnese, superando la previsione di destinazione ad altri usi dell'edificio che ospita l'ISS Sasseti-Peruzzi;
- valutazione della conferma della funzione dell'esistente impianto natatorio pubblico, piscina delle Bagnese, in relazione allo scenario che si prospetterà per la collocazione di funzioni analoghe in altre porzioni del territorio.

Rivalutare le funzioni insediabili nelle Aree di Trasformazione e Riqualificazione nel **quartiere San Giusto** che non hanno trovato attuazione in vigenza delle attuali previsioni urbanistiche, confermando l'inserimento di funzioni specialistiche a forte connotazione sociale.

Riconsiderare le strategie per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di **Piazza Togliatti**, a partire dal mantenimento e dalla valorizzazione della funzione mercatale, con conservazione di adeguati spazi di parcheggio pubblico per la popolazione residente.

Rafforzare gli spazi di verde pubblico attrezzato nei pressi del cimitero di S. Antonio lungo tutto l'asse **Via Makarenko – Via Torricelli**.

Rafforzare la relazione fra città ed il parcheggio di villa Costanza tramite la creazione di un piccolo polo commerciale e di servizi – **City Gate** - in corrispondenza del parcheggio scambiatore di Villa Costanza nell'ambito del quale possa essere favorita la conoscenza delle produzioni locali di qualità e delle eccellenze del territorio.

Implementare il processo di riqualificazione del **quartiere Vingone** tramite:

- l'inserimento di una struttura sportiva volta a colmare la mancanza di spazi dedicati a tale funzione;
- il potenziamento dell'offerta di residenze accessibili per fasce di popolazione economicamente fragili;
- il miglioramento delle condizioni di accessibilità attraverso interventi puntuali sulla viabilità esistente e la formazione di parcheggi di interscambio; fra le diverse ipotesi di intervento previste dal PUMS, riveste particolare interesse l'adeguamento di Via nel tratto antistante Piazza Kennedy.

Realizzare il **Parco Urbano della Biodiversità di Scandicci** nel contesto del parco dell'Acciaiole e del parco ex-CNR (TR04c), concepito quale polmone verde della città quale ideale connessione tra le colline e il tessuto urbano. Con il progetto di parco si intende realizzare un modello innovativo di integrazione tra natura, agricoltura, comunità e città, perseguendo l'obiettivo di conservare e valorizzare un habitat caratterizzato da biodiversità naturale e agricola, promuovendo al contempo il benessere collettivo.

Completare la configurazione di **Piazza della Resistenza** e dei nuovi insediamenti lungo l'asse del tram, attraverso la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica a completamento del centro civico, aggiornando il tema delle risorse pubbliche necessarie a tale completamento, valutando le previsioni non ancora attuate e con l'introduzione di nuove funzioni volte ad ampliare la dotazione di servizi per il turismo, la socialità, la cultura e il commercio, anche attraverso il ridisegno del collegamento con la nuova scuola secondaria di primo grado E. Fermi.

Integrare le previsioni pianificatorie all'obiettivo di dare vita ad una nuova centralità urbana attraverso la riorganizzazione spaziale e funzionale delle aree intorno alla tramvia circostanti **Viale Aldo Moro**, capace di rafforzare la relazione tra gli insediamenti esistenti mediante la previsione di nuove funzioni private, coniugate a servizi socio-educativi e ricreativi. L'obiettivo, già oggetto di autonomo procedimento finalizzato alla formazione di un piano attuativo in variante al quadro pianificatorio vigente, avviato con D.G.C. n. 94 del 24/06/2025, sottende la necessità di riconfigurare la **nuova porta d'ingresso alla città** - direzione Firenze - attraverso la previsione di edifici a destinazione direzionale caratterizzati da un'elevata qualità architettonica e da un'integrazione di funzioni pubbliche e private.

Promuovere la realizzazione del nuovo **parco della Greve** ad alta qualità naturalistica e a valenza culturale, al fine di rafforzare la relazione tra le persone e l'infrastruttura blu, anche in attuazione delle strategie connesse al relativo Contratto di Fiume, in fase di avvio.

Realizzare, attraverso una configurazione organica degli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica, **un nuovo Asse della Biodiversità urbana**, inteso quale percorrenza pedonale che mette in relazione il presidio sanitario USL in via Antonio Vivaldi e giunge sino a Villa Costanza intercettando il Teatro Studio, l'ex Istituto Fermi per il quale si prevede la riconversione in biblioteca e il Parco dell'Acciaiole. Arricchiscono la nuova infrastruttura urbana le azioni di completamento interne al tessuto urbano valorizzando le aree verdi di percorrenza già presenti; a tale riguardo sarà valutata l'eventuale conferma di alcune previsioni urbanistiche vigenti, tra cui la ricucitura residenziale dell'area interposta tra **Via Acciaiole e Via Vivaldi** mediante progetto unitario e contestuale realizzazione di orti urbani e verde pubblico.

Conferma delle previsioni di riconversione funzionale dell'area della scuola Alberti con complessiva riqualificazione dello spazio pubblico di **Piazza Boccaccio** e relative opere connesse.

Valorizzazione della **galleria dell'Autostrada del Sole** che si trasformerà in un punto di raccordo tra la città residenziale e quella produttiva, con l'introduzione di idonee funzioni, che ne garantiscano il presidio e l'utilizzo quale spazio aperto per il tempo libero ed al contempo introducano forme di utilizzo connesse alla valorizzazione delle eccellenze territoriali, con particolare riferimento al mondo della produzione.



In alto
Vista sul fiume Greve
Foto di Gianna Randelli, gruppo fotografico Il Prisma

A destra
La Fabbrica dei Saperi, sede dell'Urban Center e
dell'INU sita in Piazza Giacomo Matteotti
Foto di Fabrizio Tosi, gruppo fotografico Il Prisma



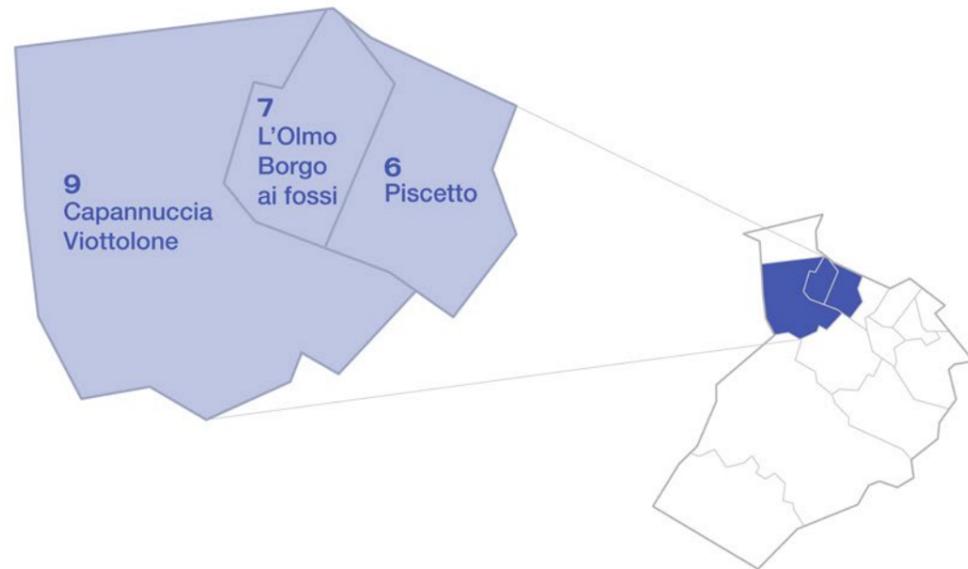
3.2 CITTÀ DELLA PRODUZIONE

LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE INDICA LA COMPONENTE DEL TERRITORIO CHE OSPITA PREVALENTEMENTE LE AREE PRODUTTIVE, ARTIGIANALI, DEPOSITI E SERVIZI. IL SETTORE PRODUTTIVO, CARATTERIZZATO DA UN SISTEMA DINAMICO E DI QUALITÀ, COSTITUISCE UN TRATTO DISTINTIVO E STRATEGICO DI SCANDICCI. UNA VERA E PROPRIA CITTÀ, IN PARTE ABITATA STABILMENTE DAI RESIDENTI DELLE FRAZIONI COLLOCATE LUNGO VIA PISANA, IN PARTE TEMPORANEAMENTE, DAGLI ADDETTI ALLE IMPRESE



Vista del distretto produttivo di Scandicci
Foto di Martina Cagliari

CITTÀ DELLA PRODUZIONE



La **città della produzione** indica la componente del territorio che ospita prevalentemente le aree produttive, artigianali, depositi e servizi. Le aree destinate alla produzione attualmente impegnano circa 1.500.000 mq, per oltre 5.000.000 di mc di volume edificato, e si collocano in ambiti cresciuti per progressive addizioni alle spalle della via Pisana o lungo l'asse autostradale; solo più recentemente la pianificazione dei nuovi insediamenti ne ha proposto un completamento più ordinato e finalizzato, ove possibile, alla riorganizzazione dei contesti, con particolare riferimento al miglioramento dell'accessibilità ed all'inserimento paesaggistico del costruito. Il settore produttivo è oggi caratterizzato da un sistema dinamico e di qualità e costituisce un tratto distintivo e strategico della città di Scandicci. Un contesto in continua evoluzione che necessita di essere affrontato, dal punto di vista urbanistico, nella sua organicità, tenendo conto che questa parte di territorio rappresenta una vera e propria città, in parte abitata stabilmente dai residenti delle frazioni collocate lungo via Pisana, in parte temporaneamente, dagli addetti alle imprese, per i quali valgono a pieno gli obiettivi di miglioramento del benessere urbano enunciati per la città compatta. L'approccio a questo contesto terrà conto dei risultati delle analisi socio-economiche dedicate alla crisi della filiera della pelletteria.

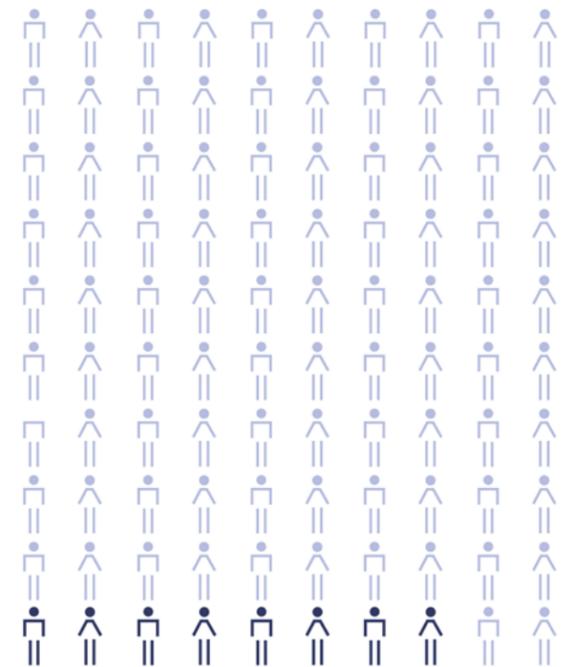
Nelle pagine seguenti viene presentata una descrizione della città della produzione, basata sull'analisi di dati relativi a popolazione, ambiente, casa, servizi e mobilità. L'obiettivo è individuare i caratteri principali che distinguono ciascun ambito. L'**analisi demografica** esplora la composizione della popolazione in termini di numero di residenti, fasce d'età, composizione delle famiglie e cittadinanza. I **dati ambientali** esaminano le temperature superficiali, la copertura arborea e vegetale, l'impermeabilizzazione dei suoli e la distribuzione delle risorse naturali. Per quanto riguarda la **casa** si approfondiscono le superfici abitative, le quote di ERP ed ERS e il costo delle civili abitazioni. Infine, viene analizzata la distribuzione dei **servizi** e l'organizzazione delle infrastrutture di mobilità.

PERSONE

chi e *quante* sono? quanti *anni* hanno? come sono organizzate in *famiglie*?

POPOLAZIONE RESIDENTE

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



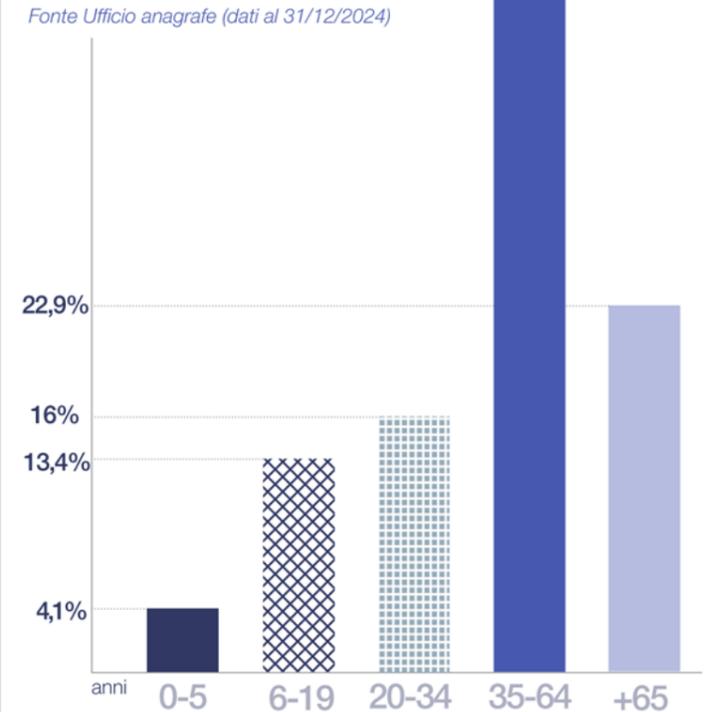
8%
degli abitanti di Scandicci

3.968
abitanti

50,2%
49,8%

FASCE D'ETÀ

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



INDICE DI VECCHIAIA

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)

177

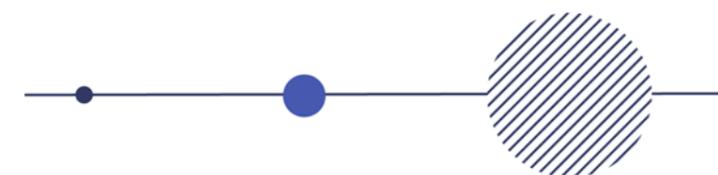
Per ogni bambino/a di età compresa tra 0-14 anni ci sono **1,77 persone** di età maggiore di 65 anni



CITTADINANZA

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)

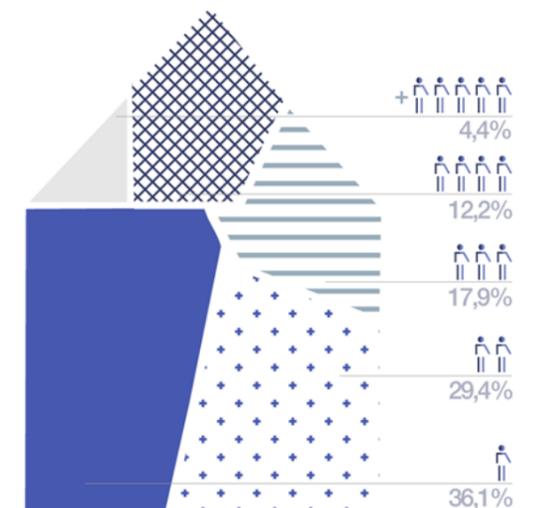


2,2% europea
14% extra-europea
83,8% italiana

NUMERO COMPONENTI FAMIGLIE

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



NATURA

quanto fa *caldo*? quanto spazio c'è per il deflusso dell'*acqua*? e le *risorse naturali*?

TEMPERATURA MEDIA DEL SUOLO estate 2024 ore 10:00/10.30

Fonte: geoLAB, DAGRI, Univeristà degli Studi di Firenze



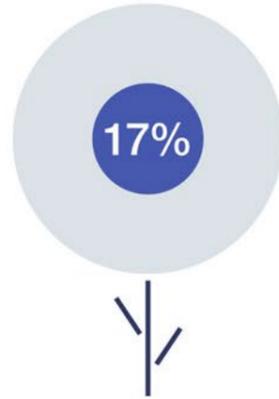
Il dato rappresenta la media delle rilevazioni acquisite ogni giorno tra le 10:00 e le 10:30 del mattino.

Il fenomeno dell'isola di calore

L'area urbana è quella maggiormente esposta al fenomeno dell'isola di calore urbano. Una zona con meno vegetazione e più edifici, che sviluppa una temperatura superficiale più alta rispetto alle zone circostanti, a causa dell'elevata concentrazione di superfici che assorbono e trattengono il calore

COPERTURA ARBOREA

Fonte: European Union, Copernicus Land Monitoring Service 2018, European Environment Agency (EEA), Tree Cover Density (TCD)

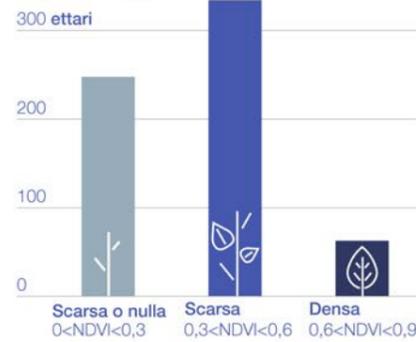


Aree con una copertura arborea superiore al 30% rispetto alla superficie totale

COPERTURA VEGETALE VIVA estate 2024

Fonte: geoLAB, DAGRI, Univeristà degli Studi di Firenze

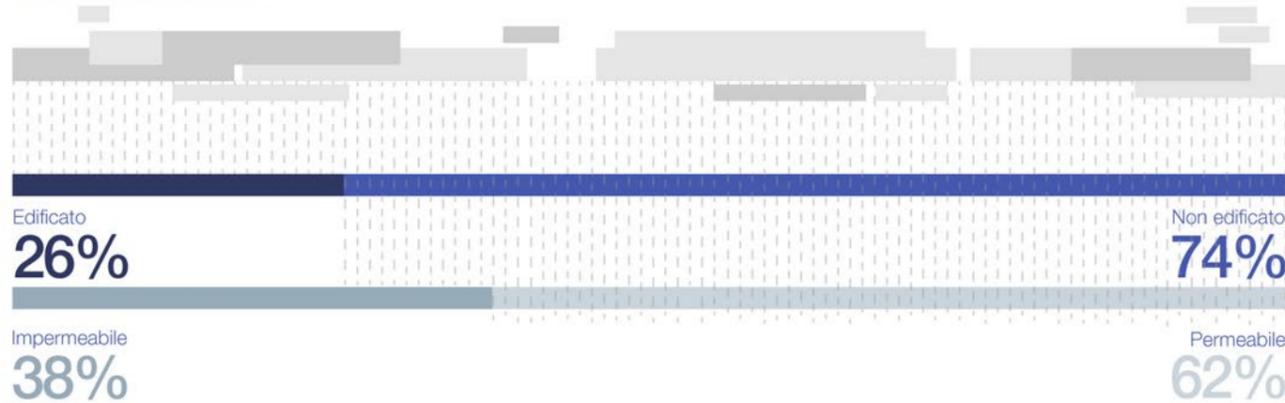
Copertura vegetale viva:



La valutazione si basa sull'analisi dell'NDVI (Indice di Vegetazione della Differenza Normalizzata), un parametro utilizzato per quantificare la copertura vegetale viva

QUANTITÀ DI SUOLO PERMEABILE O IMPERMEABILE

Fonte: European Union, Copernicus Land Monitoring Service 2018, European Environment Agency (EEA), Imperviosness Density (IMD) e Imperviosness Built-up (IBU)



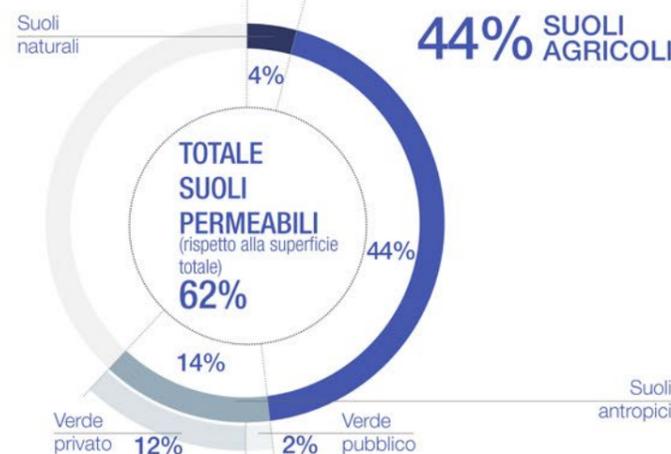
QUANTITÀ DI VERDE PUBBLICO PER ABITANTE

Fonte: Ufficio urbanistica



DISTRIBUZIONE DEI SUOLI PERMEABILI

Fonte: Ufficio urbanistica, UCS aggiornato al 2016



CASA

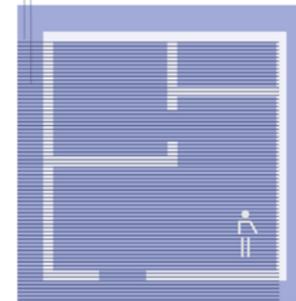
quante a *disposizione*? quanto *costano*? quanti alloggi *ERP*?

SUPERFICIE ABITATIVA

Fonte: Ufficio urbanistica e Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)

71 mq/abitante

62,9 mq/abitante media territorio comunale



Il dato evidenzia il rapporto tra la **superficie catastale** delle abitazioni e la **popolazione residente**

Il vigente **Piano Strutturale** prevede due parametri minimi di superficie abitativa per abitante:



ABITARE SOCIALE

Fonte: Ufficio casa (dati al 31/12/2024)



COSTO CIVILI ABITAZIONI

Fonte: Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari fasce OMI (secondo semestre 2024)

max **-20 €/mq**

in rapporto con i valori minimi e massimi del territorio comunale

min **-47 €/mq**

SERVIZI

quali sono i servizi maggiormente *diffusi*? com'è organizzata la *mobilità*?

FERMATE DEL TRAM

Fonte: Ufficio urbanistica



FERMATE TPL

Fonte: ufficio urbanistica



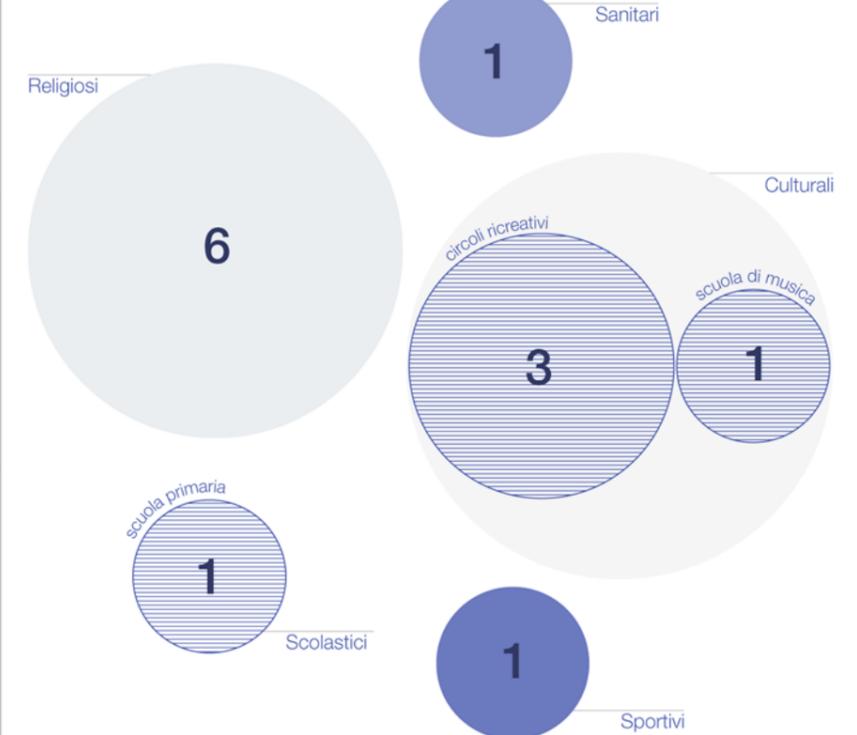
PISTE CICLABILI

Fonte: ufficio urbanistica



DISPONIBILITÀ DEI SERVIZI

Fonte: Ufficio urbanistica



OBIETTIVI

Elaborare specifiche discipline per la **razionalizzazione e riqualificazione delle aree produttive esistenti e in previsione**, con particolare attenzione alle tematiche di carattere ambientale e sociale. Al tal fine saranno previste azioni finalizzate:

- alla tutela della mixité funzionale, considerando la possibilità di ampliare la gamma di funzioni ammissibili, con particolare attenzione ai servizi di welfare aziendale, nell'ottica di favorire lo sviluppo di realtà produttive socialmente integrate nel territorio;
- all'adozione di principi di sostenibilità ambientale finalizzata a trasformare i lotti produttivi in piattaforme avanzate a supporto della transizione ecologica, favorendo una conversione orientata alla tutela ambientale, ad esempio favorendo interventi di riqualificazione energetica, depaving, l'adozione di tetti verdi e/o superfici che riducono l'accumulo di calore, l'introduzione di impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- al rafforzamento del comparto produttivo qualificato mediante iniziative di sostegno alle imprese, nell'ottica di promuovere condizioni di lavoro di alto livello;
- ridefinizione delle interfacce tra industrie e territorio, al fine di armonizzare e integrare da un punto di vista morfologico il comparto produttivo con l'ambiente circostante.

Potenziare le superfici destinate a **standard**. In particolare, si mira all'incremento delle prestazioni ambientali delle superfici a verde e dei parcheggi, ricavabili anche all'interno dei tessuti incoerenti, beneficiando di piccoli spazi mal sfruttati. In merito a ciò, rappresenta un'importante opportunità il parco de I Pratoni, collocato nella zona di Capannuccia, per il quale il piano mira a garantire un ridisegno complessivo, al fine di attrezzarlo e renderlo più facilmente fruibile da parte dei lavoratori dell'area e, in generale, di tutta la cittadinanza, e potenziando al contempo i servizi ecosistemici che offre.

Completare i grandi tessuti produttivi pianificati di carattere commerciale, l'Ex-CDR (TR06b) e artigianale, l'area produttiva in località Padule (TR06a*). Nello specifico, nell'ambito del completamento dell'Ex-CDR, nell'ottica di implementare i servizi ai cittadini e di migliorare l'interfaccia fra area produttiva e tessuti residenziali, si promuove la creazione, al suo interno, di un polo urbano con **funzioni sportive** di rango metropolitano e regionale, mediante l'ampliamento del mix funzionale previsto.

Tutelare attivamente il **patrimonio paesaggistico e ambientale** tramite la salvaguardia delle aree di frangia agricole e le zone naturali intorno all'importante emergenza storico-testimoniale della Pieve di San Giuliano a Settimo, come parti integranti dell'infrastruttura verde.

Tutelare l'**assetto idraulico** nell'ambito di ogni nuova trasformazione, attuando, dove necessario, interventi mirati alla messa in sicurezza del territorio, con particolare attenzione alla gestione e tutela del reticolo idrografico secondario.

Completare i tracciati ciclopedonali ricompresi nel progetto di **Superpista** che collega il centro di Scandicci e il quartiere di Badia a Settimo, che percorrono trasversalmente l'intero insediamento produttivo, con lo scopo di migliorare l'accessibilità e rafforzare la rete di spazi pubblici.

Confermare gli **interventi infrastrutturali** previsti dal PUMS, tra cui: il parcheggio scambiatore di ingresso alla città lato ovest, l'estensione della linea tranviaria che ricollegandosi a Villa Costanza permette di raggiungere Casellina, e il nuovo svincolo FI-PI-LI A1, e ogni ulteriore operazione di riorganizzazione infrastrutturale coadiuvante l'attuazione dei tre interventi. Parallelamente, al fine di migliorare la mobilità all'interno del comparto produttivo, si prevede la riorganizzazione del sistema di trasporto pubblico locale (TPL), con l'introduzione di nuove linee a servizio.

Riqualificazione dei tratti abitati di Via Pisana, ove sia possibile realizzare piccoli interventi di adeguamento, ad es. in località Granatieri con l'eventuale l'introduzione del senso unico e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Milani e via Barontini.

Confermare la previsione di **nuova viabilità**, già inclusa nel PUMS e nel precedente PO, che attraversa il comparto produttivo situato tra la località Padule e via Pisana all'altezza del cimitero della Pieve, mettendo in collegamento diversi comparti produttivi. La nuova infrastruttura non solo contribuisce a migliorare la mobilità di tutta la zona, ma incorpora anche la creazione di un ampio parcheggio pubblico, destinato a soddisfare le esigenze degli addetti al comparto produttivo.

Promuovere la valorizzazione della copertura della **galleria dell'Autostrada del Sole**, al fine di trasformarla in un polo attrattivo, come già enunciato nel capitolo dedicato agli obiettivi per la città compatta. Una volta completata, da elemento di separazione, la galleria coperta si trasformerà infatti in un punto di raccordo tra la città compatta e quella della produzione, aprendo a nuove possibilità di interpretazione del rapporto tra le due. Il nuovo edificio, collocato all'altezza di Viuzzo del Padule e organizzato su più piani per permetterne la fruizione verticale, rappresenterà un'importante occasione per ospitare funzioni connesse alla produzione ed al marketing territoriale, al tempo libero ed alla cultura (es. incubatori di imprese, aree espositive, museo della produzione, ecc.).



In alto
La Galleria dell'Autostrada del Sole vista da via
Ernesto Codignola
Foto di Chiara Rimorini, gruppo fotografico Il Prisma

A destra
Vista sull'Ex-CDR
Foto del Comune di Scandicci



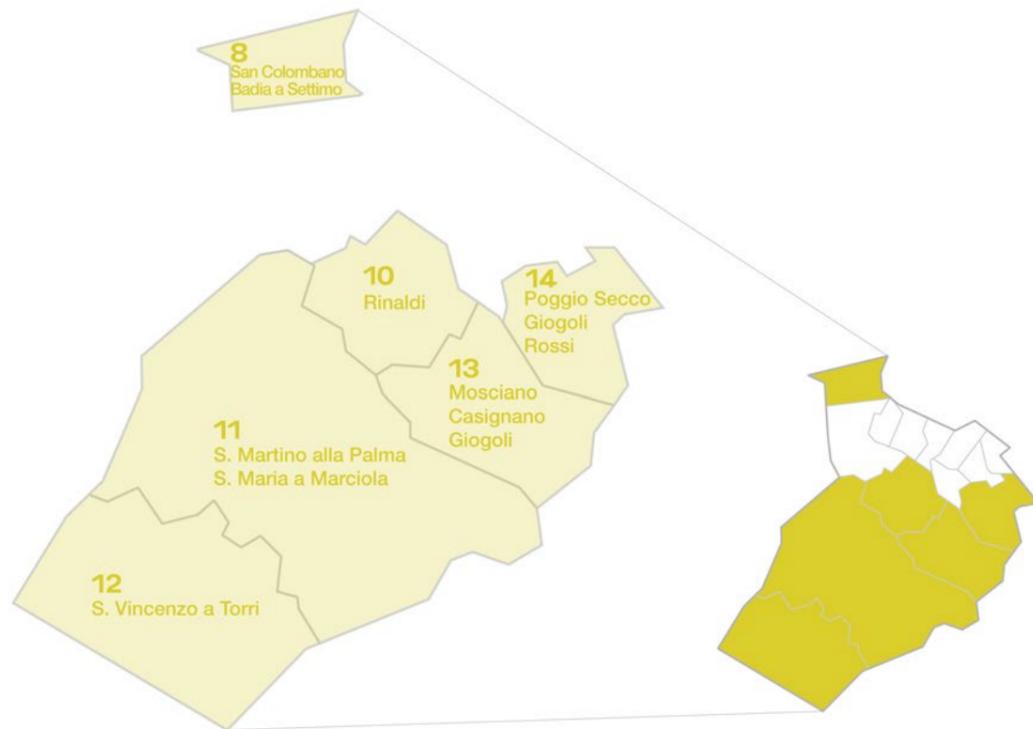
3.3 TERRITORIO RURALE E PICCOLI CENTRI

IL TERRITORIO RURALE COMPRENDE IL PAESAGGIO COLLINARE ANTROPIZZATO, LE AREE NATURALI E I NUCLEI STORICI. È PERCORSO DA UNA FITTA RETE DI SENTIERI E PUNTEGGIATO DA EMERGENZE DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE, COME IL PARCO DI POGGIO VALICAIA. GLI INSEDIAMENTI PRINCIPALI SI COLLOCANO NELLE PIANURE ALLUVIONALI DELL'ARNO E DELLA PESA



Vista sulle colline di Scandicci
Foto di Chiara Agresti, gruppo fotografico Il Prisma

TERRITORIO RURALE E PICCOLI CENTRI

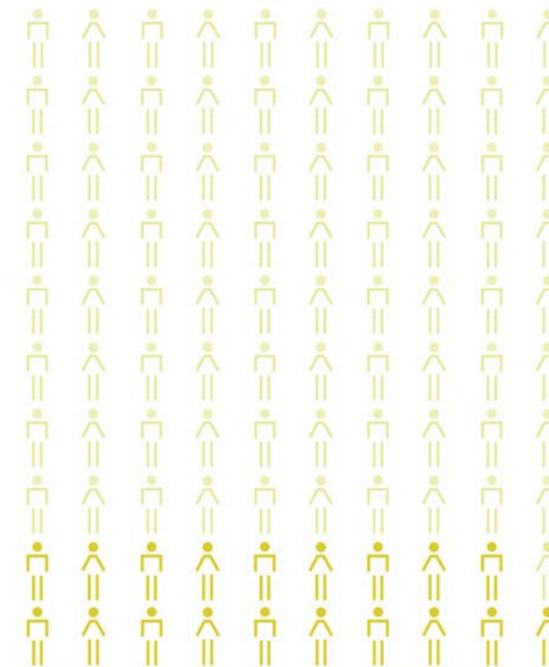


PERSONE

chi e *quante* sono? quanti *anni* hanno? come sono organizzate in *famiglie*?

POPOLAZIONE RESIDENTE

Fonte: Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)

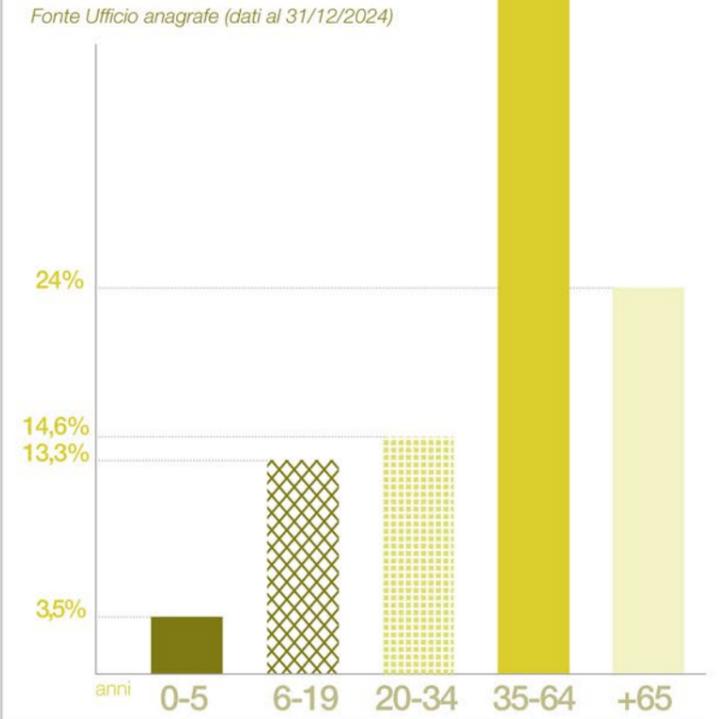


9.558
abitanti

50,8% 
49,2% 

FASCE D'ETÀ

Fonte Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



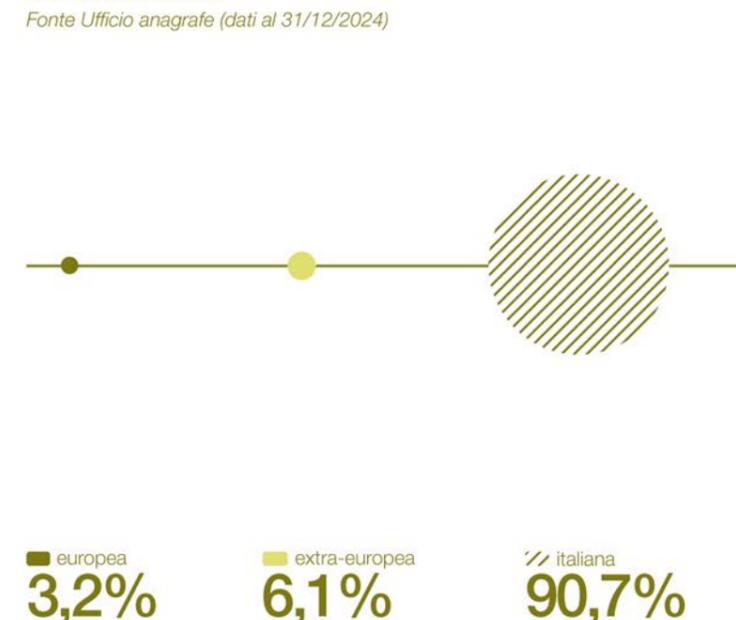
INDICE DI VECCHIAIA

Fonte Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



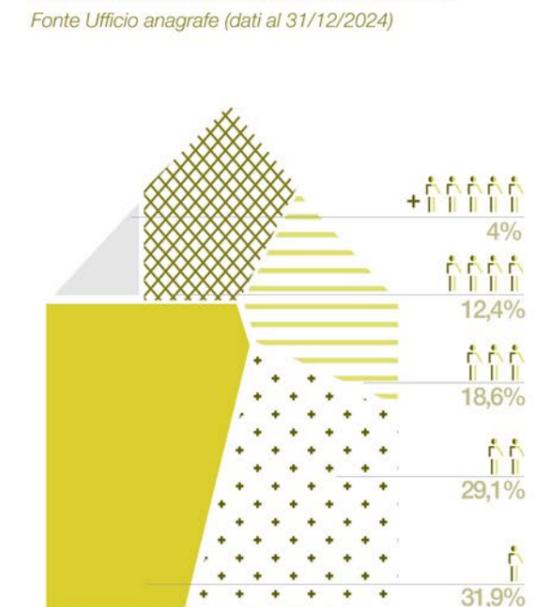
CITTADINANZA

Fonte Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



NUMERO COMPONENTI FAMIGLIE

Fonte Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



Il **territorio rurale** comprende il paesaggio collinare antropizzato, le aree naturali e i nuclei storici. E' percorso da una fitta rete di sentieri e punteggiato da emergenze di valore storico, architettonico e ambientale, come il Parco di Poggio Valicaia. Gli insediamenti principali si collocano nelle pianure alluvionali dell'Arno e della Pesa.

Nelle pagine seguenti viene presentata una descrizione del territorio rurale comprensivo dei piccoli centri, basata sull'analisi di dati relativi a popolazione, ambiente, casa, servizi e mobilità. L'obiettivo è individuare i caratteri principali che distinguono ciascun ambito. L'**analisi demografica** esplora la composizione della popolazione in termini di numero di residenti, fasce d'età, composizione delle famiglie e cittadinanza. I **dati ambientali** esaminano le temperature superficiali, la copertura arborea e vegetale, il volume forestale, l'impermeabilizzazione dei suoli e la distribuzione delle risorse naturali. Per quanto riguarda la **casa** si approfondiscono le superfici abitative, le quote di ERP ed ERS e il costo delle civili abitazioni. Infine, viene analizzata la distribuzione dei **servizi** e l'organizzazione delle infrastrutture di mobilità.

NATURA

quanto fa *caldo*? quanto spazio c'è per il deflusso dell'*acqua*? e le *risorse naturali*?

TEMPERATURA MEDIA DEL SUOLO estate 2024 ore 10:00/10:30

Fonte: geoLAB, DAGRI, Univeristà degli Studi di Firenze



COPERTURA ARBOREA

Fonte: European Union, Copernicus Land Monitoring Service 2018, European Environment Agency (EEA), Tree Cover Density (TCD)

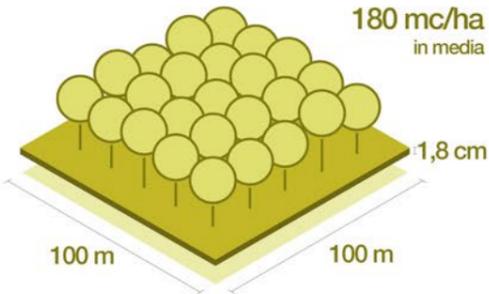
Aree con una copertura arborea superiore al 30% rispetto alla superficie totale



VOLUME FORESTALE

Fonte: geoLAB, DAGRI, Univeristà degli Studi di Firenze

Il volume forestale è il volume totale di tutti gli alberi viventi in un'unità di superficie forestale (è un indicatore per la valutazione della qualità e del potenziale produttivo delle foreste)

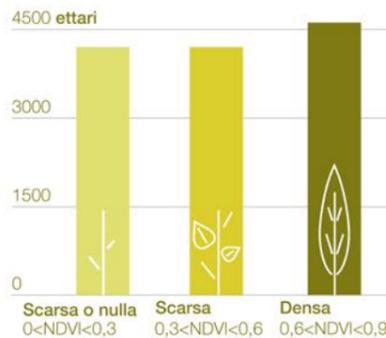


Nelle aree boscate localizzate nell'ambito del territorio rurale il volume forestale è **in media di 180 mc/ha**. Per comprendere meglio il valore si può immaginare di collocare una sottile "lastra" di materiale spesso 1,8 cm al di sopra di un quadrato di terreno di 100mx100m

COPERTURA VEGETALE VIVA estate 2024

Fonte: geoLAB, DAGRI, Univeristà degli Studi di Firenze

Copertura vegetale viva:



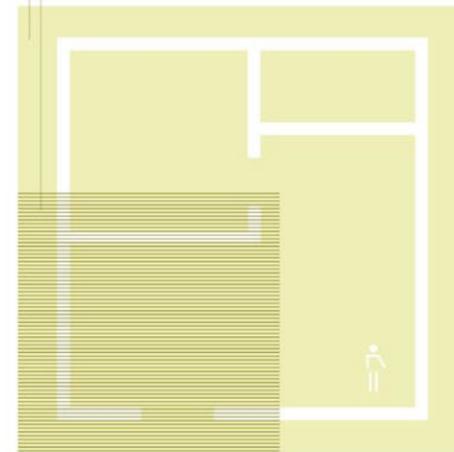
La valutazione si basa sull'analisi dell'NDVI (Indice di Vegetazione della Differenza Normalizzata), un parametro utilizzato per quantificare la copertura vegetale viva

CASA

quante a *disposizione*? quanto *costano*? quanti alloggi *ERP*?

SUPERFICIE ABITATIVA

Fonte: Ufficio urbanistica e Ufficio anagrafe (dati al 31/12/2024)



Il vigente Piano Strutturale prevede due parametri minimi di superficie abitativa per abitante:

Il dato evidenzia il rapporto tra la **superficie catastale** delle abitazioni e la **popolazione residente**

ABITARE SOCIALE

Fonte: Ufficio casa (dati al 31/12/2024)



COSTO CIVILI ABITAZIONI

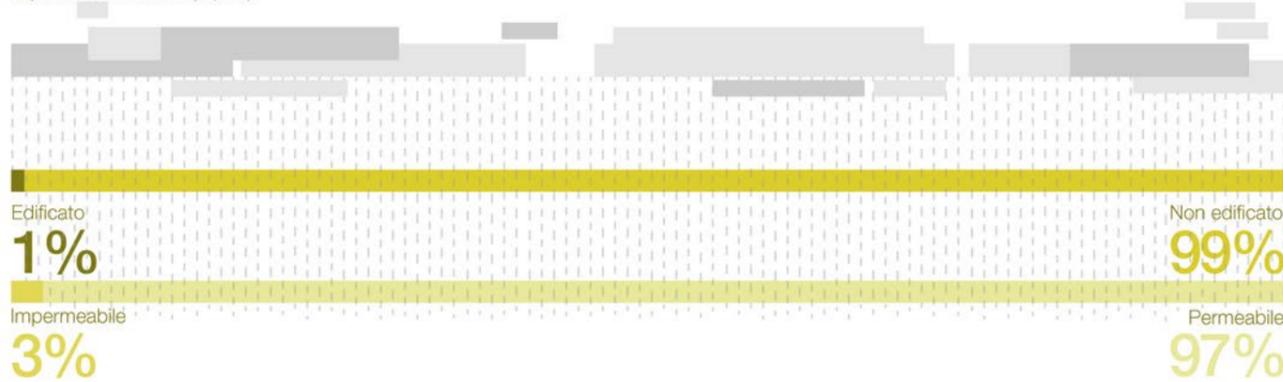
Fonte: Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari fasce OMI (secondo semestre 2024)



in rapporto con i valori minimi e massimi del territorio comunale

QUANTITÀ DI SUOLO PERMEABILE O IMPERMEABILE

Fonte: European Union, Copernicus Land Monitoring Service 2018, European Environment Agency (EEA), Imperviosness Density (IMD) e Imperviosness Built-up (IBU)



QUANTITÀ DI VERDE PUBBLICO PER ABITANTE

Fonte: Ufficio urbanistica

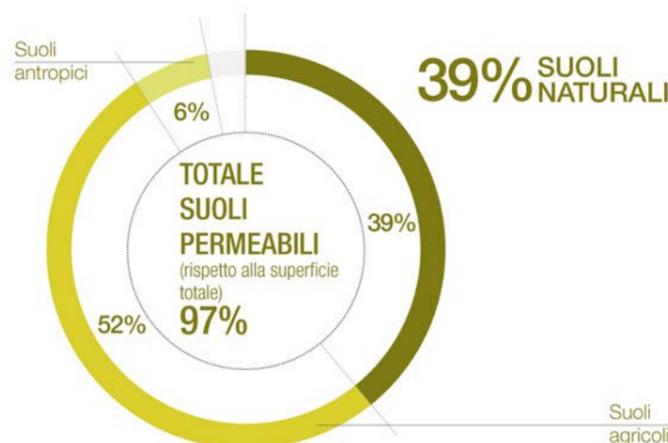


Verde pubblico minimo stabilito dal Piano Strutturale
12,5 mq/ab

Verde pubblico per abitante nel territorio rurale e centri minori
124 mq/ab (+111,5 mq/ab)

DISTRIBUZIONE DEI SUOLI PERMEABILI

Fonte: Ufficio urbanistica, UCS aggiornato al 2016



SERVIZI

quali sono i servizi maggiormente *diffusi*? com'è organizzata la *mobilità*?

FERMATE TPL

Fonte: Ufficio urbanistica



PISTE CICLABILI

Fonte: ufficio urbanistica



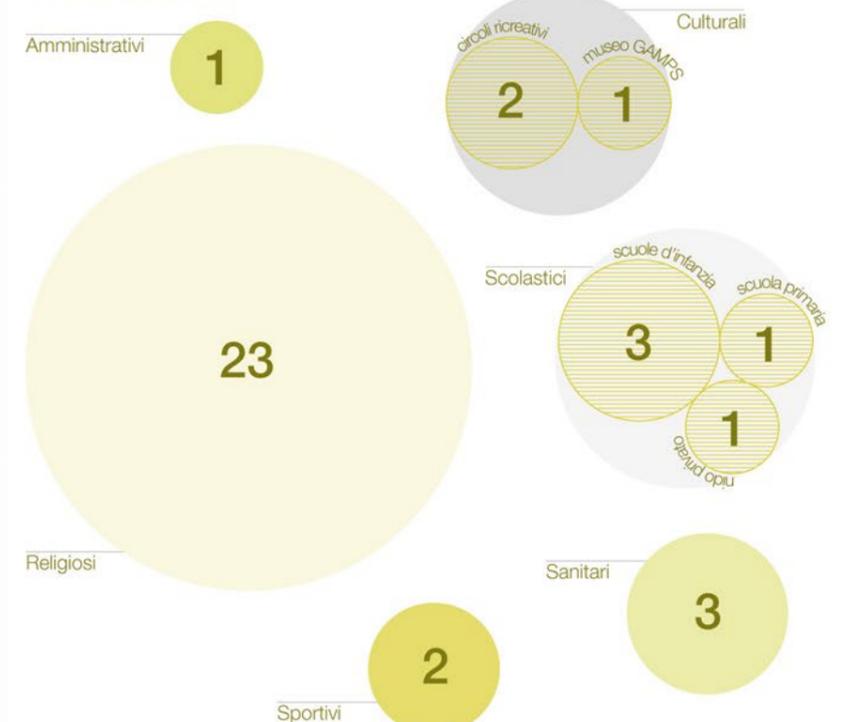
SENTIERI CAI

Fonte: Catasto Digitale della Rete Escursionistica Italiana (REI)



DISPONIBILITÀ DEI SERVIZI

Fonte: Ufficio urbanistica



OBIETTIVI

Ricostituire e valorizzare i legami culturali e identitari con il territorio rurale attraverso mix funzionali capaci di coniugare **nuove opportunità di accoglienza** (ostello, foresteria) e servizi di fruizione turistica (sentieri, percorsi ciclabili, ristoro bici) con la dotazione di servizi **socio-educativi, ricreativi e turistici**, funzionali all'aggregazione dei cittadini. In questo contesto costituiscono l'occasione per una strategia comune la riqualificazione di alcuni immobili di proprietà comunale: scuola Toti nella frazione di San Vincenzo a Torri; ex-scuola ed ex-ambulatorio nella frazione di Badia a Settimo; area dell'ex-asilo nella frazione di San Martino alla Palma; ex-ambulatorio di Marciola.

Potenziare il sistema di risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del Parco di valenza regionale di **Poggio Valicaia**, al fine di ampliare la fruibilità dell'area e di valorizzarne il patrimonio artistico presente.

Incentivare il recupero, la riattivazione e la riorganizzazione funzionale delle dismesse strutture turistico-ricettive e produttive presenti in **Località "Roveta"**.

Valorizzare l'area del **Mulinaccio** attraverso la realizzazione di opere di messa in sicurezza del complesso. Rappresentando un punto di interesse di alto valore paesaggistico e culturale, il luogo rappresenta un importante elemento del sistema di fruizione lenta del territorio rurale che i nuovi strumenti urbanistici vogliono potenziare e valorizzare al fine di rendere il luogo nuovamente accessibile e fruibile da cittadini e visitatori.

Potenziare il **Parco fluviale della Pesa** mediante l'installazione di attrezzature leggere lungo la pista ciclabile, funzionali al miglioramento della fruizione pubblica dell'area e alla rivitalizzazione del centro abitato di San Vincenzo a Torri, nell'ambito del quale il completamento della realizzazione della **nuova scuola primaria Toti** ne potenzierà il ruolo di centralità urbana per la frazione.

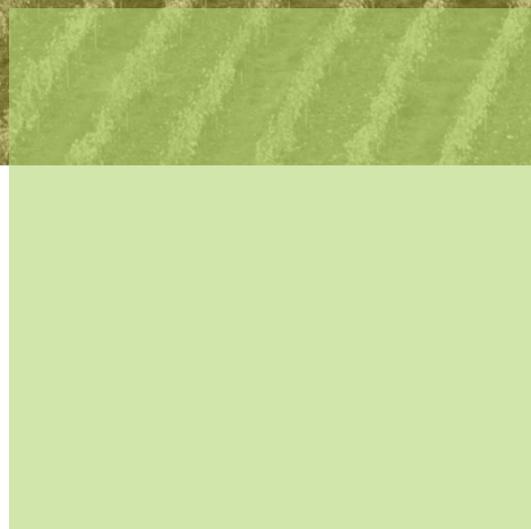
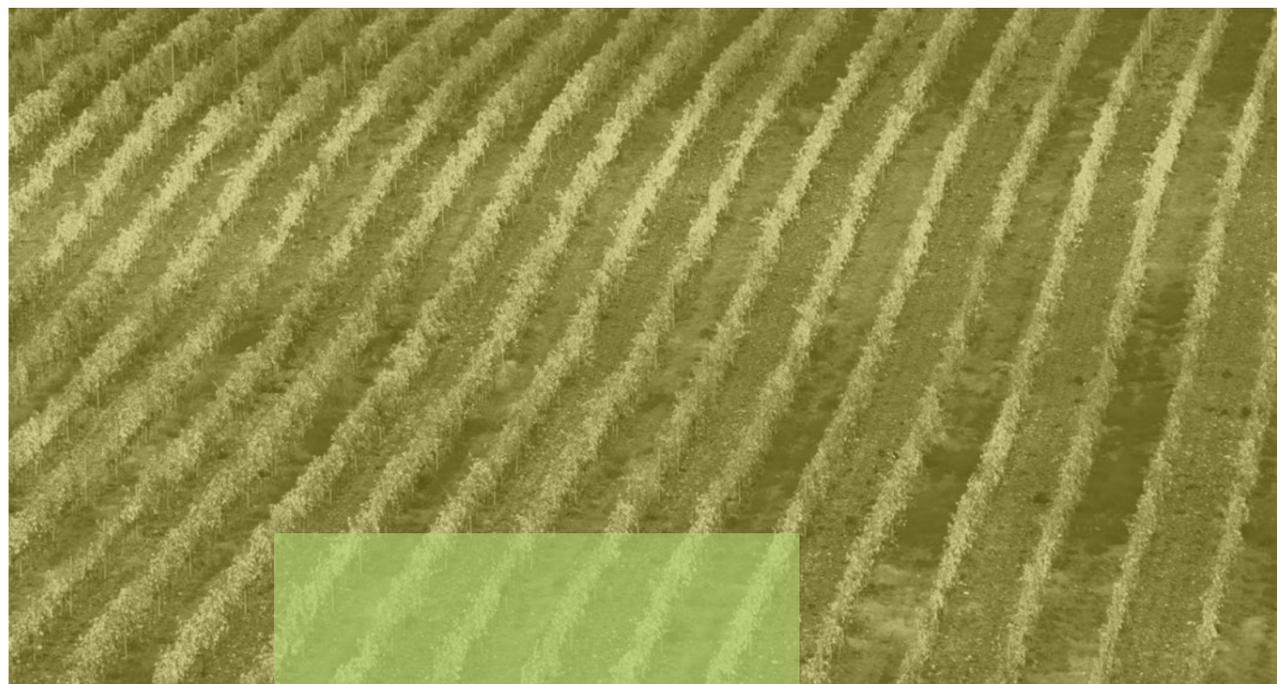
Riorganizzare e potenziare la dotazione di **parcheggi pubblici** nel centro abitato di San Colombano e di San Vincenzo a Torri, mediante piccoli interventi di completamento/miglioramento infrastrutturale. Il nuovo piano operativo, perseguendo il criterio della qualità insediativa, mira a riorganizzare l'assetto viabilistico di San Colombano e a potenziarne le aree verdi attrezzate.

Incentivare il completamento dei **tracciati ciclopedonali** ricompresi nel progetto di Superpista di collegamento tra il centro città e il quartiere di Badia a Settimo.

Confermare il rafforzamento delle **dotazioni sportive** nell'area circostante l'impianto sportivo La Fiorita nella frazione di Badia a Settimo, a completamento delle dotazioni pubbliche previste nell'ambito del piano PEEP.

Valorizzare l'ecosistema fluviale del **Parco dell'Arno**, mediante la riqualificazione organica dell'interfaccia periurbana. In questo contesto i nuovi strumenti urbanistici porranno particolare attenzione alla valorizzazione del sistema di mobilità dolce connessa alla Ciclopista dell'Arno e ai cammini/sentieri di interesse locale e internazionale: la Via dei Tre Fiumi e la Ciclovía Europea Via Claudia Augusta.

Tutelare e potenziare l'emergenza storico-testimoniale di valenza regionale dell'**Abbazia di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo** tramite la valorizzazione delle zone naturali perimetrali al complesso architettonico. Infatti, a seguito del cambiamento della governance, la struttura sarà fruibile in tutto o in parte al pubblico, anche grazie alla conclusione degli interventi di recupero archeologico.



A sinistra
Dettaglio sui filari di vite
Foto di Matteo Fiorini, gruppo fotografico Il Prisma

In basso
Vista sui vigneti in collina
Foto di Chiara Agresti, gruppo fotografico Il Prisma



4. PREVISIONI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

L'introduzione di considerazioni ambientali innovative negli strumenti generali di programmazione territoriale ed urbanistica e l'integrazione negli stessi delle riflessioni sviluppate in attuazione delle politiche di transizione ecologica, unitamente al procedimento di conformazione al P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale, assicurano di per sé una maggior tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale, arricchendo il quadro dei dispositivi finalizzati a favorirne la conservazione e la riproducibilità. Ne consegue, pertanto, l'aspettativa di un saldo positivo degli effetti attesi sia sotto il profilo territoriale che paesaggistico.

Gli indirizzi di massima già formulati dall'Amministrazione Comunale per l'elaborazione della variante al Piano Strutturale prevedono che il saldo complessivo del dimensionamento del Piano non possa subire complessivamente un incremento. Non sono pertanto prevedibili effetti territoriali negativi tali da rendere necessarie misure correttive.

Sono invece prevedibili effetti positivi in relazione:

- alla valorizzazione ed alla razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali ed economiche del territorio;
- all'elevazione dei livelli di tutela e di valorizzazione del patrimonio territoriale, in particolare per quanto riguarda i valori eco-sistemici, ambientali, storico-culturali e paesaggistici presenti nel territorio.

Con riferimento agli obiettivi formulati dall'Amministrazione Comunale per il secondo Piano Operativo, quali, in particolare, la scelta di non dare luogo a ulteriore consumo di territorio esterno al territorio urbanizzato, salvo previsioni di opere pubbliche non altrimenti localizzabili, non sono prevedibili effetti territoriali negativi tali da rendere necessarie misure correttive.

Sono, tuttavia, prevedibili possibili criticità in relazione agli interventi di trasformazione che comportano consumo di suolo, gran parte dei quali da attuarsi in forza di convenzioni già stipulate, per i quali sono stimabili effetti che richiedono l'introduzione di misure mitigative e/o compensative, da valutare anche con riferimento al quadro pianificatorio delle aree contermini.

Sono attesi effetti territoriali positivi, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del Piano Operativo, per quelle azioni volte:

- alla tutela ed al recupero dei tessuti storici;
- al superamento di situazioni di degrado;
- alla promozione di interventi di riqualificazione e tutela attiva del patrimonio ambientale e paesaggistico comunale, rappresentato principalmente dal territorio collinare;

- alla valorizzazione ed all'incremento del patrimonio boschivo, al recupero agricolo delle aree abbandonate ed alla promozione di progetti di orti urbani;
- alla tutela delle sistemazioni agrarie;
- alle politiche di tutela idraulica;
- al miglioramento della fruizione delle aree verdi;
- alla manutenzione del territorio rurale;
- alla valorizzazione dei contesti urbani periferici, innalzando la qualità degli spazi pubblici e delle funzioni ospitate nei quartieri, in considerazione del progressivo incremento dell'età media della popolazione residente.

Sono, inoltre, prevedibili effetti territoriali positivi in relazione all'impegno dell'Amministrazione Comunale di verificare le ipotesi di trasformazioni comportanti impegno di suolo non edificato entro il perimetro del territorio urbanizzato, introducendo, in ogni caso, nelle stesse, opportune considerazioni ambientali nell'ottica delle politiche di transizione ecologica già avviate.

Per una più puntuale previsione degli effetti territoriali attesi occorre un livello di maggior dettaglio degli obiettivi e delle azioni da prendere a riferimento. Per ulteriori affinamenti si demanda, pertanto, ad una fase più avanzata del procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale e del secondo Piano Operativo.

Giardino pensile di Casellina
Foto del Comune di Scandicci



5. CONTENUTI E STRUTTURA DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La struttura generale degli strumenti di governo del territorio, dal 2007 in poi, è stata caratterizzata da una significativa continuità, sia dell'impianto normativo, sia del correlato corredo grafico. Anche le recenti innovazioni legate all'attività di conformazione al PIT/PPR, concluse con l'approvazione del Piano Operativo e del Piano Strutturale del 2019, si sono inserite negli strumenti senza alterarne la struttura logica. Tale continuità rappresenta indubbiamente un fattore positivo del percorso di pianificazione continua del Comune, che consente agli operatori di trovare riferimenti utili per la lettura dei piani: la necessaria introduzione di nuovi contenuti, o la modifica di quelli esistenti, si è infatti inserita in un impianto consolidato, senza alterazione del sistema degli elaborati che compongono gli strumenti. La redazione dei nuovi atti manterrà questa linea di continuità, indubbiamente positiva: tutti gli aggiornamenti della disciplina del Piano Strutturale e delle norme di attuazione del secondo Piano Operativo, pertanto, saranno inseriti all'interno del quadro logico/normativo attualmente vigente.

L'attività di aggiornamento del Piano Strutturale riguarderà nello specifico gli elaborati di natura strategica, nonché alcune parti del quadro conoscitivo, fra cui quelle inerenti il quadro di pericolosità del territorio. La disciplina statutaria sarà sottoposta a verifica, valutando l'eventuale introduzione di perfezionamenti/aggiornamenti alla stessa, anche al fine di recepire quadri pianificatori e/o normativi sopravvenuti.

La redazione del secondo Piano Operativo comporterà un'attività di verifica ed aggiornamento di tutti gli elaborati dell'atto di governo del territorio, tenendo conto dei contenuti previsti per legge.

In particolare, ai sensi dell'articolo 95 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo contiene:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, che individua e definisce:
 - le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
 - la disciplina del territorio rurale, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la ricognizione degli immobili abbandonati o in stato di degrado, dettando specifiche disposizioni volte a favorirne il recupero;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato;
 - la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (ove inserita come parte integrante del piano operativo);

- le zone connotate da condizioni di degrado;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, che individua e definisce:
 - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi;
 - gli interventi di rigenerazione urbana;
 - i progetti unitari convenzionati;
 - gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli sopra detti;
 - le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
 - le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della L.R. 6/6/2012, n. 27;
 - i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 8/6/2001, n. 327;
 - ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, il piano comunale di protezione civile e le relative discipline.

Si riporta di seguito la struttura del Piano Operativo vigente, che costituirà, per esigenze di semplificazione e continuità del quadro pianificatorio nel tempo, la struttura di riferimento anche del nuovo Piano Operativo.

QUADRO CONOSCITIVO

Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativo. Aggiornamenti successivi al 2019.
Repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi. Aggiornamento.

SINTESI PROGETTUALE

Relazione generale	Allegato - Tabelle di bilancio degli standard urbanistici	
	Allegato - Quadro previsionale strategico quinquennale	
	Allegato - Elaborato ricognitivo dei vincoli preordinati all'esproprio	
Norme per l'attuazione	Allegato 'A' - Schede normative e di indirizzo progettuale	Aree TR/ trasformazione degli assetti insediativi
		Aree RQ/ riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
		Aree CP / edificazione di completamento
	Allegato 'B'	Disciplina dei beni paesaggistici
	Allegato 'C'	Disciplina della distribuzione e localizzazione delle Funzioni
Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano		
Tavola di inquadramento territoriale		
Livello A	Disciplina dei suoli e degli insediamenti	
Livello B/1	Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturali	
Livello B/2	Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salvaguardie	
Livello C	Classificazione del patrimonio edilizio esistente e usi specialistici	
Livello D	Disciplina della distribuzione e localizzazione delle Funzioni. Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale.	

6. FORMAZIONE DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Integrazione delle politiche di transizione ecologica

Come programmazione di massima, l'adeguamento dei vigenti Piani alle esigenze della transizione ecologica, si articolerà negli adempimenti di seguito sinteticamente riassunti:

- aggiornamento/integrazione del quadro conoscitivo, in riferimento all'uso del suolo, alle dinamiche socio-economiche del territorio, alle indagini idrauliche, geologiche e sismiche di supporto alla pianificazione;
- introduzione di metodologie innovative di pianificazione e gestione operativa dei processi di transizione ecologica dell'ecosistema urbano-territoriale e della sua sostenibilità, con particolare riferimento, per quanto declinabile nell'ambito del quadro di programmazione del P.S. e, in particolare, del nuovo Piano Operativo:
 - alla biodiversità ed alla forestazione urbana;
 - alla gestione delle risorse naturali e del suolo;
 - alla qualità dello spazio pubblico e dei paesaggi urbani;
 - alla prossimità ed alla mobilità;
 - alle energie sostenibili ed alla decarbonizzazione;
 - alla pianificazione degli insediamenti e del territorio, anche con riferimento a tecniche di comunicazione innovativa, correlata a detta attività.

Rimodulazione degli atti di governo del territorio in funzione della reinterpretazione ed attualizzazione del progetto di città

Sotto il profilo tecnico l'aggiornamento del Piano Strutturale e la formazione del secondo Piano Operativo prenderanno necessariamente le mosse dalla revisione generale e puntuale dei contenuti dei vigenti atti di governo del territorio, adeguamento il quadro pianificatorio alle più recenti modifiche introdotte dal legislatore regionale e statale in materia edilizia ed urbanistica.

Nella fase di adozione e di successiva approvazione degli atti di governo del territorio le relazioni tecniche di accompagnamento daranno conto dettagliatamente degli adeguamenti normativi e cartografici effettuati, delle modifiche e/o integrazioni eseguite sulla disciplina e sui contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, nonché delle verifiche di conformità eseguite sui contenuti e sulla disciplina del vigente Piano Operativo, per le parti recepite e riproposte.

Come programmazione di massima la rimodulazione dei Piani si articolerà negli adempimenti di seguito sinteticamente riassunti:

- aggiornamento della cartografia tecnica di base;
- verifica ed eventuale aggiornamento del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali del Piano Strutturale nel rispetto della disciplina del PIT/PPR;
- verifica della perimetrazione del territorio urbanizzato finalizzata ad una conferma della stessa (salvo eventuali inserimenti di nuove aree sorte in attuazione degli strumenti vigenti);
- verifica ed aggiornamento della disciplina delle UTOE del Piano Strutturale, aggiornando il quadro degli obiettivi previsti per le stesse ed il relativo dimensionamento (valutando se del caso anche aggiornamenti alla perimetrazione delle stesse);
- aggiornamento del quadro di pericolosità geologico/sismico/idraulico del Piano Strutturale;
- recepimento della disciplina del PUMS con riferimento ai principali interventi sul quadro della mobilità prevedibili nell'arco di attuazione del secondo Piano Operativo;
- verifica ed aggiornamento, ove necessario, della classificazione degli edifici del Piano Operativo, anche in riferimento alle richieste pervenute nel tempo da parte di cittadini ed operatori del settore, laddove coerenti con le definizioni delle diverse classi nelle quali è suddiviso il patrimonio edilizio;
- recepimento delle elaborazioni del Piano del benessere e della Biodiversità (Piano del verde), del Piano dello Spazio Pubblico e della Prossimità e del il Piano Energetico Comunale, per quanto pertinente con la disciplina urbanistica operativa. Coordinamento della stessa con il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC);
- aggiornamento della disciplina della gestione degli insediamenti esistenti del Piano Operativo, aggiornando le disposizioni al quadro legislativo sopravvenuto, ove necessario, nonché introducendo ove possibile elementi di semplificazione con particolare riferimento agli interventi di miglioramento delle prestazioni ambientali del costruito;
- aggiornamento della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni del Piano Operativo, anche al fine di recepire le innovazioni in materia introdotte con le ultime modifiche al D.P.R. 380/2001;
- aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi (aree TR, RQ, CP), implementando nuovi dispositivi finalizzati al controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni;
- aggiornamento della disciplina in materia di ERS ed ERP del Piano Operativo;
- aggiornamento della disciplina dei tessuti produttivi nel rispetto degli obiettivi enunciati per la *città della produzione*, tenendo conto anche degli esiti del processo partecipativo con le categorie di settore;
- aggiornamento della disciplina del territorio rurale, con particolare riferimento agli interventi ammessi per gli imprenditori agricoli e gli operatori dell'agricoltura amatoriale, tenendo conto anche degli esiti del processo partecipativo con le categorie di settore;
- aggiornamento delle condizioni di fattibilità geologico/sismico/idraulico per l'attuazione del Piano Operativo.

Come di prassi in occasione della rinnovazione dello strumento operativo, inoltre, le previsioni dello stesso (soprattutto per quanto riguarda la disciplina dei suoli) verranno sottoposte a puntuale revisione/aggiornamento per quanto riguarda le interrelazioni con le pertinenti progettazioni e/o programmazioni di settore, in particolare con:

- la programmazione delle attrezzature, infrastrutture e opere pubbliche in generale (viabilità, parcheggi pubblici, infrastrutture per la mobilità, piste ciclabili, verde pubblico e parchi, impianti sportivi, interventi per il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, attrezzature per l'istruzione, attrezzature pubbliche e/o di interesse comune, aree cimiteriali), anche per quanto riguarda l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
- il Piano comunale di protezione civile;
- il Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione;
- il Piano comunale di classificazione acustica.

7. QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo degli atti di governo del territorio hanno quali principali riferimenti:

- il Piano d’Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/3/2015;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/1/2013;
- il Piano Strategico Metropolitano (PSM) così come aggiornato con deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 22 del 21/03/2018;
- il Piano Territoriale Metropolitano (PTM), adottato con deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 22 del 17/4/2024;
- il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) 2021-2027 del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale, approvato con D.P.C.M. 1 dicembre 2022;
- il Piano di bacino, stralcio “Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell’Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica” (PAI dissesti), adottato in via definitiva con delibera n. 39 del 28 marzo 2024 della Conferenza Istituzionale Permanente.

A questi si aggiungono i principali atti della programmazione di settore:

- Piano Regionale Ambientale ed Energetico (PRAE)
- Agenda 2030 | Toscana Sostenibile | la strategia regionale per lo sviluppo sostenibile della Regione Toscana (in fase di formazione)
- Piano Regionale per la Qualità dell’aria (PRQA)
- Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati - Piano regionale dell’economia circolare (PREC)
- Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTA)
- Piano Regionale per la Transizione Ecologica (PRTE), istituito con L.R. 35/2022, in elaborazione; in attesa dell’approvazione dello stesso costituiranno elemento di riferimento le strategie di neutralità carbonica contenute nel Documento di Economia e Finanza Regionale 2025
- Piano di gestione delle acque (PGA)
- Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell’Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura

geomorfologica (PAI dissesti)

- Piano di Ambito Toscano dell’Autorità Idrica Toscana
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA)
- Piano Energetico Ambientale Comunale (PEAC)
- Piano di azione comunale per il risanamento e il mantenimento della qualità dell’aria
- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)

In particolare il vasto e approfondito quadro conoscitivo del Piano Strutturale (comprendente lo studio e la ricognizione puntuale del territorio dal punto di vista degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologico-idraulici, socio-economici, infrastrutturali, morfo-tipologici, energetici, della mobilità etc.) ha dato luogo alla formazione di uno statuto del territorio fin dall’origine basato sul riconoscimento da un lato del “patrimonio territoriale”, dall’altro del “patrimonio insediativo urbano”, come fondamenti imprescindibili per l’individuazione delle invarianti strutturali nonché, più in generale, per la definizione delle disposizioni di tutela e valorizzazione paesaggistica, ambientale e insediativa del territorio, necessario presupposto di ogni possibile strategia di sviluppo sostenibile.

Ai fini dell’implementazione del quadro conoscitivo propedeutico alla formazione della revisione del Piano Strutturale e del secondo Piano Operativo saranno inoltre considerati i seguenti approfondimenti elaborati su impulso dell’amministrazione, anche nell’ambito dello Scandicci Living Lab:

- aggiornamento degli indicatori previsti per il monitoraggio ambientale;
- aggiornamento del quadro delle proprietà pubbliche;
- aggiornamento dei dati relativi alle dinamiche socio - economiche che interessano il territorio comunale, con focus sullo stato delle imprese;
- acquisizione di dati relativi alla domanda ed all’offerta di edilizia residenziale sociale;
- revisione e aggiornamento delle analisi relative alle dinamiche di uso del suolo, con un’attenzione specifica al territorio rurale;
- integrazione degli studi di carattere ambientale elaborati nell’ambito della redazione del Piano del Benessere e Biodiversità;
- integrazione degli studi di carattere ambientale elaborati nell’ambito della redazione del Piano di Azione per l’Energia Sostenibile e il Clima (PAESC);
- integrazione degli studi elaborati nell’ambito della redazione del Piano e delle Linee guida operative dello Spazio pubblico e della Prossimità.



Cortile del Castello dell’Acciauolo
Foto di Martina Cagliari

8. PROCESSI VALUTATIVI

I processi valutativi costituiscono parte integrante della pianificazione e garantiscono un attento esame degli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni contenute negli atti di governo del territorio, presi in considerazione già durante la fase della loro elaborazione. I processi valutativi interessano:

- gli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- gli effetti ambientali (compresi quelli sulla salute umana).

Gli atti di governo del territorio sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 3/4/2006 e della L.R. n. 10 del 12/2/2010. La Legge individua i soggetti interessati al procedimento: il Proponente, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente. Si rileva, al riguardo, che:

- la Giunta Comunale svolge il ruolo di organo proponente, che elabora la proposta di Piano;
- il Consiglio Comunale è l'Autorità Procedente, che elabora, adotta ed approva il Piano e che avvia il processo di valutazione ambientale strategica;
- il ruolo di Autorità Competente è svolto dalla Città Metropolitana di Firenze, in forza di specifica convenzione con la stessa stipulata in data 23/2/2023. Essa collabora con le altre autorità nell'espletamento delle fasi relative alla VAS e, in qualità di soggetto competente a svolgere la valutazione, esprime il parere motivato sul Piano.

Il procedimento di VAS si articola in:

- fase preliminare alla stesura del rapporto ambientale, consistente nella predisposizione di un documento preliminare unico, dedicato sia all'aggiornamento del Piano strutturale che alla formazione del secondo Piano Operativo, al fine di impostare e definire i contenuti da includere nei Rapporti Ambientali dei due atti di governo del territorio. Il documento preliminare è trasmesso all'Autorità Competente e agli altri Soggetti competenti in materia ambientale elencati nel documento medesimo, al fine di acquisire eventuali contributi;
- fase di elaborazione dei Rapporti Ambientali, contenenti tutte le informazioni necessarie per la VAS e relativa pubblicazione;
- fase di svolgimento delle consultazioni: i documenti redatti vengono messi a disposizione dei soggetti con competenze ambientali e del pubblico;
- fase di valutazione dei Piani e dei rispettivi Rapporti Ambientali, tenuto conto degli esiti delle consultazioni. Espressione dei pareri motivati da parte dell'Autorità Competente;

- fase decisionale, a cura dell'Autorità Procedente, dei Piani e dei rispettivi Rapporti Ambientali e della Sintesi non tecnica dell'intero processo valutativo e relativa pubblicazione;
- monitoraggio degli effetti ambientali dei Piani.

Il procedimento di VAS, avviato contestualmente all'avvio del procedimento di formazione dell'aggiornamento del Piano Strutturale e del Secondo Piano Operativo, ha lo scopo di:

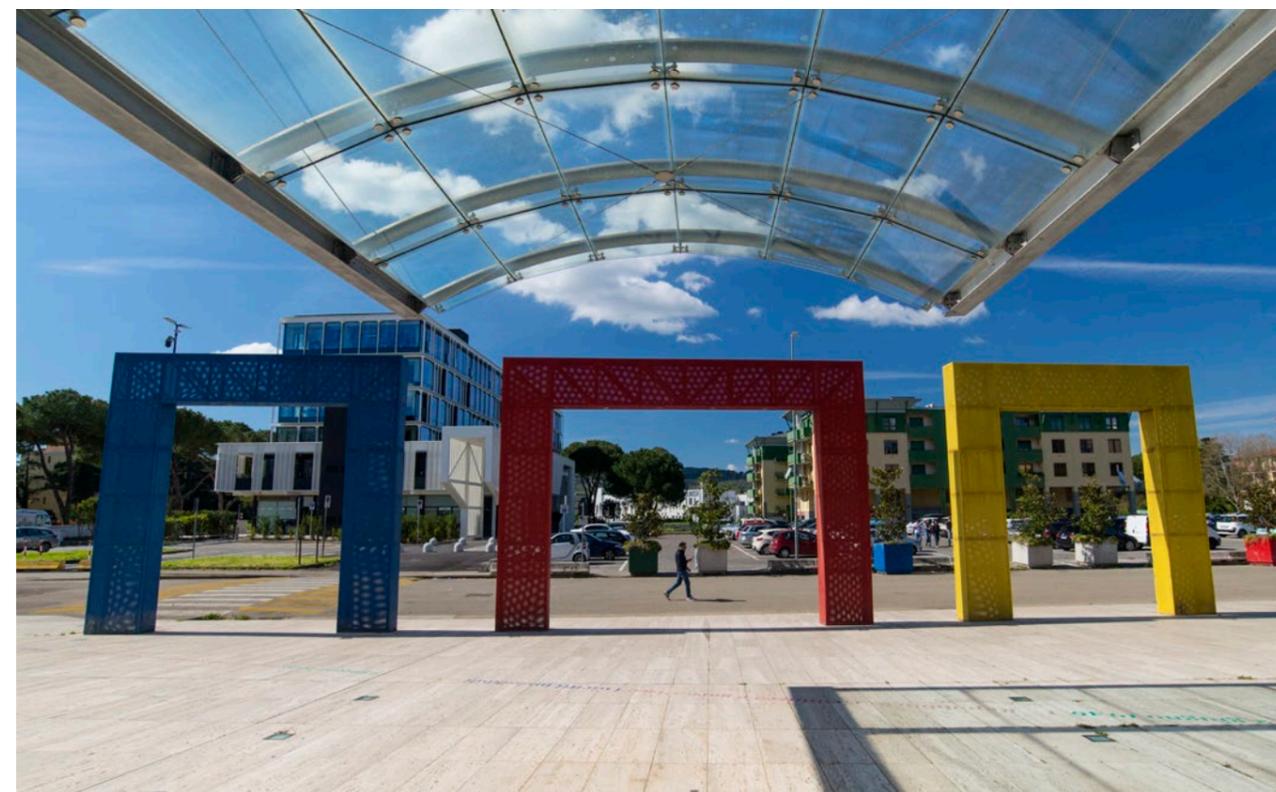
- evidenziare la congruità delle scelte di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità dello strumento urbanistico;
- evidenziare le possibili sinergie con altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore;
- promuovere la partecipazione della collettività alle scelte di governo del territorio. Allo scopo dovranno essere individuate opportune forme di coordinamento con le attività previste nel Programma delle attività di informazione e partecipazione.

Il processo di valutazione tiene conto delle alternative proposte in sede di elaborazione dei Piani, degli impatti potenziali, nonché delle misure di mitigazione e compensazione che devono essere recepite dagli stessi atti di governo del territorio. La valutazione degli impatti ambientali prevedibili, con riferimento alle scelte operate, presuppone anche la messa a punto degli strumenti mediante i quali operare il monitoraggio degli effetti attesi.

Per il processo valutativo relativo alla variante al Piano Strutturale ed al secondo Piano Operativo l'Amministrazione Comunale si avvale degli applicativi web messi a disposizione dalla Regione Toscana - Piattaforma unica per la gestione dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio - finalizzati alla standardizzazione e omogeneizzazione dei processi valutativi.

Per quanto attiene alla valutazione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, come specificati al precedente paragrafo 4, si prenderanno a riferimento indicatori quali la disponibilità delle risorse (consumo di suolo) e la qualità dell'habitat (paesaggio).

I tre portali metallici colorati, collocati lungo via Pantin, segnano l'ingresso al Palazzo Comunale
Foto di Simone Cenci, gruppo fotografico Il Prisma



9. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI COINVOLTI

Gli enti e gli organismi pubblici e/o di gestione di servizi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione degli atti di governo del territorio sono:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato;
- Segretariato regionale per la Toscana del Ministero della Cultura;
- Genio Civile Valdarno Superiore ed il Settore Sismica della Regione Toscana;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Autostrade per l'Italia S.p.A.;
- ANAS S.p.A.;
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani (ATO) Toscana Centro;
- Autorità Idrica Toscana, Conferenza Territoriale n. 3 Medio Valdarno;
- Arpat, Area Vasta Centro, Dipartimento di Firenze;
- Azienda USL Toscana Centro;
- Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno;
- Terna S.p.A.;
- E-distribuzione S.p.A.;
- Snam S.p.A.;
- Centria S.r.l.;
- Publiacqua S.p.A.;
- Comuni confinanti: Firenze, San Casciano, Lastra a Signa, Impruneta, Montespertoli, Signa e Campi Bisenzio.

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo è stabilito in trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Si precisa, inoltre, che gli enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri,

nulla osta o assensi comunque denominati, ai fini dell'approvazione degli atti di governo del territorio, sono:

- la Regione Toscana;
- la Città Metropolitana di Firenze;
- la Conferenza Paesaggistica per la verifica di avvenuta conformazione degli atti di governo del territorio al PIT / PPR.

I termini entro i quali devono pervenire all'Amministrazione Comunale pareri, nulla osta o assensi comunque denominati da parte degli enti e organismi pubblici preposti sono quelli previsti dall'art. 14 della L. n. 241/90 o da altre specifiche disposizioni normative.



Piazzale della Resistenza
Foto di Martina Cagliari

Appendice 1 - PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

1.1 PREMESSA

Il processo di formazione degli atti di governo del territorio rappresenta per il Comune di Scandicci l'occasione per rileggere il proprio contesto territoriale in chiave ecosistemica, come un organismo vivente, complesso, stratificato, attraversato da relazioni, flussi, tensioni e prossimità, alla cui formazione concorrono una pluralità di componenti. In tale prospettiva essi non possono configurarsi banalmente come atti tecnici o normativi, ma, al contrario, devono essere considerati processi esplorativi e trasformativi capaci di delineare nuovi orizzonti di sviluppo per il territorio comunale, attraverso la partecipazione attiva dei cittadini e dei soggetti interessati, così come anche previsto dalla Legge Regionale 65/2014 e del suo Regolamento di attuazione 4/R/2017.

Per tale motivo il Comune di Scandicci accompagnerà l'aggiornamento del Piano Strutturale e la redazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Scandicci con uno strutturato percorso di ascolto e di coinvolgimento attivo dei cittadini e delle cittadine, volto a stimolare il dialogo e il confronto tra l'amministrazione comunale e la comunità locale al fine di delineare collettivamente le scelte di trasformazione urbanistica che hanno l'onere di tracciare la strada per il futuro del territorio. Il presente documento delinea metodo, modi e azioni con cui la Pubblica Amministrazione intende sviluppare tale percorso.

Occorre inoltre sottolineare che tale percorso è stato preceduto da una fase di 'inchiesta pubblica', lanciata dal Comune (con delibera n. 41 del 1.04.2025) nei mesi immediatamente precedenti all'avvio del procedimento (aprile-giugno 2025) nella forma di una manifestazione di interesse, volta ad interrogare la comunità locale in relazione alle attività di trasformazione in essere e sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro del territorio. Il presente documento riporterà anche una sintesi dei risultati di tale attività.

Questo approccio di massima apertura e trasparenza è in linea con la consueta modalità di agire dell'amministrazione comunale, da sempre attenta alla dimensione partecipativa nella gestione e nella progettazione delle politiche pubbliche, come pregressi processi partecipativi ben documentati: ad esempio quello relativo alla formazione del primo Piano Operativo Comunale (2018-2024) e quello per la formazione del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile – PUMS (2019- 2023).

Sempre in relazione a tale approccio appare utile sottolineare come il processo partecipativo oggetto di questo documento verrà raccordato agli altri strumenti partecipativi attualmente attivi sul territorio comunale. In particolare, esso si confronterà con la dimensione di trasformabilità e di desiderata della comunità locale che emergerà dai seguenti percorsi: ParcoComune. Una governance partecipata per il nuovo Parco; P.A.S.S.o Giusto - Partecipazione, Attività Sportiva e Sicurezza a San Giusto. Entrambi i processi partecipativi sono in corso di attivazione e avranno una durata inferiore al processo partecipativo per i piani urbanistici (sei mesi); entrambi hanno una dimensione situata in quanto sono rivolti a specifici luoghi del territorio comunale: il primo è dedicato al nuovo Parco della Biodiversità situato nel centro città, il secondo è invece circoscritto al quartiere San Giusto.

1.2 IL METODO

Il processo di formazione degli atti di governo del territorio si fonda su quattro pilastri metodologici.

Il primo fondamento è l'ascolto attivo, inteso come apertura reale alla complessità del territorio. Si tratta di un ascolto 'polifonico', che accoglie voci diverse – esperte e non esperte – per costruire una visione più ricca dei problemi e delle possibili strategie. L'ascolto non è solo verbale, ma anche osservazione sensibile dello spazio e delle dinamiche che lo attraversano.

Il secondo pilastro è l'adozione di un approccio adattivo e situato nella conduzione del processo partecipativo, che riconosce la natura interattiva, dinamica e situata di ogni processo di co-produzione urbana. Pur partendo da una mappa strategica chiara, il metodo resta flessibile, capace di modificare strumenti e tecniche in risposta alle condizioni di contesto che emergeranno lungo il percorso.

Il terzo fondamento è la centralità della rappresentazione come strumento di comprensione e connessione tra saperi. Il percorso sarà strutturato come un dialogo tra parole e disegno, per stimolare uno sguardo nuovo sul territorio e costruire un linguaggio condiviso tra urbanistica e partecipazione. Il processo verrà accompagnato con strumenti di infografici e di mappatura capaci di sintetizzare conoscenze esperte e locali in una forma accessibile. La rappresentazione visiva e le mappature saranno usate non solo come restituzione finale, ma come strumento attivo di esplorazione e progettazione.

A questi tre assi si aggiunge un quarto elemento che è un approccio sensoriale, esperienziale e simbolico, attraverso il quale i/le partecipanti sono accompagnati/e a esplorare, leggere e (ri)progettare il territorio a partire dalla propria percezione corporea: prima per riconoscere e nominare le tensioni, le disfunzioni, i bisogni e le potenzialità del presente; poi per generare azioni concrete e visioni desiderabili e inclusive di futuro, capaci di restituire centralità al corpo nella progettazione e nella trasformazione dello spazio pubblico.

1.3 IL PROCESSO PARTECIPATIVO PER I NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

1.3.1 Obiettivi specifici

Il processo partecipativo affiancherà nei modi e nei tempi l'elaborazione dell'aggiornamento del Piano Strutturale e la redazione del nuovo Piano Operativo e sarà articolato secondo due principali linee di azione rispondenti ai seguenti obiettivi specifici.

LINEE DI AZIONE	OBIETTIVI SPECIFICI
Partecipazione	co-costruire un'analisi/diagnosi del territorio per far emergere esigenze e bisogni della popolazione locale
	co-progettare visioni/progetti/indirizzi per le politiche urbanistiche, raccogliendo le indicazioni per indirizzare le specifiche progettualità dei piani
	sperimentare forme attive di coinvolgimento dei diversi attori locali in un'aulica estesa di governance e partenariato
	intercettare interessi minori e in genere sottorappresentati nei processi di costruzione delle politiche pubbliche
	mettere in dialogo cittadini e istituzioni e costruire un quadro articolato di posizioni, interessi e bisogni, facilitando la creazione di cluster di cittadini e stakeholder non organizzati
Comunicazione e informazione	garantire l'accessibilità e la diffusione dell'informazione, svolgendo un'azione costante di informazione, comunicazione e raccolta di feedback, al fine di garantire la massima trasparenza del processo
	facilitare la comprensione dei contenuti del Piano e l'implicazione delle scelte, adottando un linguaggio comunicativo chiaro e accessibile
	coinvolgere il più alto numero di cittadini in un processo di dialogo e ascolto costante, garantendo la massima rappresentatività dei punti di vista rispetto a tutte le fasce della popolazione

1.3.2 Fasi di lavoro

Il processo partecipativo è ideato come un processo interattivo e dinamico capace di adattarsi alle mutevoli condizioni di contesto proprie di processi complessi come la pianificazione territoriale (Piano Strutturale) e la pianificazione urbanistica (Piano Operativo). Entrambe le attività pianificatorie, secondo la Legge Regionale 65/2014, sono scandite da un iter procedurale lungo e complesso il quale alterna momenti di elaborazione interna all'ufficio di piano a momenti di recepimento delle osservazioni e di restituzione pubblica.

Pertanto, il processo partecipativo di accompagnamento alla Variante Generale al Piano Strutturale e al nuovo Piano Operativo assumerà una forma molteplici a seconda delle diverse fasi procedurali di formazione dei piani e in base alla necessità degli strumenti e delle metodologie da adottare. Al netto di questa precisazione esso si struttura nelle seguenti fasi di lavoro comprensive di una gamma diversificata di attività e interventi.

FASE DI LANCIO

Questa fase apre il processo partecipativo poiché costituisce l'avvio dei lavori. La principale attività sostanzia nella realizzazione di un incontro pubblico aperto a tutta la

cittadinanza e a tutti gli attori extra-locali interessati al fine di presentare gli obiettivi, le fasi e le attività di formazione dei piani e comunicare le tappe del percorso partecipativo. Contestualmente sarà dato avvio alla campagna di comunicazione che seguirà in maniera trasversale tutta la durata del processo partecipativo.

FASE DI ANALISI E DIAGNOSTICA CONDIVISA

La fase di analisi e diagnostica è una campagna di ascolto attivo del territorio declinata in attività tra loro differenziate per metodologie e strumentazione da adottare. L'obiettivo generale di questa fase è quello di raccogliere un quadro aggiornato delle conoscenze e delle percezioni della comunità locale rispetto al territorio comunale, sia in termini della sua dimensione fisica che della sua dimensione immateriale.

Il fine ultimo è quello di contribuire al riconoscimento identitario del patrimonio territoriale e all'individuazione delle sue regole di tutela e riproducibilità permettendo così di affiancare il lavoro dell'ufficio di piano nella redazione dello statuto del territorio della variante al Piano Strutturale.

Per raggiungere tali obiettivi si prevede di organizzare e realizzare le seguenti azioni:

- **Interviste in profondità** ai principali stakeholders, utili a sondare un quadro di bisogni ed esigenze (ca 20)
- **Passeggiate esplorative** in luoghi significativi del territorio.
- **Punti di ascolto itineranti** nei quartieri e nelle frazioni.
- **Questionario diagnostico digitale** "Raccontaci il tuo territorio!" dedicato agli abitanti di Scandicci.
- **"Quaderno degli attori"** uno spazio web dove i soggetti interessati possono inviare il proprio contributo per arricchire il confronto sui temi del piano.

FASE DI CO-PROGETTAZIONE

La fase di co-progettazione entra nel vivo della partecipazione attiva della comunità locale, stimolando la dimensione progettuale e creativa attraverso una molteplicità di azioni di progettazione interattiva e di confronto collettivo. Questa fase è funzionale ad intercettare gli obiettivi e le visioni per lo sviluppo futuro di Scandicci da parte delle diverse categorie di attori che vivono, lavorano o hanno interessi nel territorio comunale.

I risultati di questa fase permetteranno di apportare contenuti all'elaborazione della strategia dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale, la quale fissa gli obiettivi di governo del territorio, e alla definizione della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi contenuta nel nuovo Piano Operativo.

Le azioni da intraprendere per raggiungere i suddetti obiettivi sono:

- **Laboratori tematici di co-progettazione** delle strategie e delle visioni per il futuro della città.
- **Laboratorio di co-progettazione** delle strategie e delle visioni per il futuro della città dedicati a specifiche generazioni di popolazione (es. giovani; bambini; ecc.) e dedicate a temi di interesse contemporaneo come ad esempio l'urbanistica di genere.
- **Incontri tecnici** con i rappresentanti degli Ordini Professionali e delle Associazioni di Categoria (da ripetere in concomitanza di specifiche fasi di formazione dei piani).

FASE DI RESTITUZIONE

Le attività comprese in questa fase hanno lo scopo di illustrare pubblicamente gli esiti raggiunti a conclusione delle diverse attività partecipative. Inoltre, le azioni di restituzione avranno lo scopo di comunicare e presentare a tutta la cittadinanza i contenuti dei piani in prossimità delle specifiche fasi previste dall'iter procedurale amministrativo.

Saranno quindi organizzati e realizzati eventi pubblici, in forme adattabili (mostre, talk, forum, ecc.) in base ai diversi target di riferimento e agli specifici contenuti da comunicare.

FASE TRASVERSALE DI COMUNICAZIONE

Durante l'intero processo partecipativo sarà avviata una intensa campagna di comunicazione e informazione che seguirà la formazione dei piani.

Preliminarmente sarà definita una strategia comunicativa funzionale ad avviare il dialogo con la cittadinanza, al fine di comunicare i valori delle scelte intraprese e recepire le istanze che possono contribuire ad una sua migliore efficacia.

Sarà predisposta una pagina web dedicata al processo partecipativo e strutturata in modo da fornire le informazioni principali per agevolare la conoscenza delle attività di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso un linguaggio chiaro e semplice.

Questo spazio web, collegato alla pagina istituzionale della sezione urbanistica nel portale ufficiale del comune di Scandicci, sarà inoltre fondamentale per rendere accessibile tutta la documentazione relativa all'intera procedura di pianificazione, al fine di consentire la libera consultazione della stessa da parte di cittadini, associazioni e professionisti. Inoltre, la pagina web costituirà lo spazio principale di pubblicazione di tutte le informazioni relative alle attività partecipative e di archiviazione dei materiali e degli strumenti digitali previsti dal programma.

Le attività di informazione e comunicazione prevedono inoltre:

- la diffusione delle informazioni, attraverso i mezzi di stampa, media, sezione dedicata del sito istituzionale e social delle attività e degli eventi/incontri del processo partecipativo in modo da garantire la partecipazione dei cittadini e un loro coinvolgimento attivo;
- la redazione e la realizzazione di materiali grafici e info-grafici di supporto alle attività partecipative;
- la redazione e la pubblicazione di locandine/manifesti;
- la redazione di una guida alla partecipazione, contenente le fasi, gli obiettivi e le modalità di partecipazione previste dal programma;
- la redazione di un glossario della pianificazione urbanistica.

Nell'ambito delle attività correlate all'avvio del procedimento è già stato sviluppato il processo di definizione della brand identity, concretizzatosi nella creazione del logo, elemento cardine e punto di partenza per la costruzione di un'immagine coordinata, coerente e facilmente riconoscibile. Come anticipato, a questo primo passo, seguirà progressivamente l'implementazione di ulteriori strumenti e strategie di comunicazione.



Il logo del processo partecipativo incarna l'approccio inclusivo e condiviso che caratterizza l'intero percorso.

A essere valorizzata è l'idea di una progettazione non calata dall'alto, ma costruita a partire dall'ascolto diretto e dal coinvolgimento attivo delle cittadine e dei cittadini, dei portatori di interesse e delle diverse realtà territoriali. Ogni voce ha valore, ogni punto di vista contribuisce alla definizione collettiva del futuro della città.

L'identità visiva del progetto nasce da questa visione e la rende riconoscibile attraverso il **claim "Un piano tante voci"**, che sintetizza il senso di un processo ampio, articolato e plurale. Un processo in cui la partecipazione attiva e l'interazione costante diventano strumenti centrali per costruire una città autentica e condivisa.

Il **logotipo** si ispira al concetto di **eco**, inteso in una duplice accezione: da un lato, come risonanza delle voci che partecipano e alimentano il processo; dall'altro come risposta viva e collettiva della comunità a una chiamata pubblica, a un invito a essere parte attiva di un progetto comune. Ogni voce ascoltata genera un'eco, una risonanza che si propaga e si moltiplica, producendo un effetto generativo e trasformativo.

Nello stesso tempo, la parola "eco" richiama anche la **sostenibilità ecologica**, uno dei principi guida del Piano. La brand identity unisce così in un unico segno visivo due dimensioni essenziali: la pluralità delle opinioni e l'attenzione all'ambiente e al futuro.

Il claim dell'intero progetto trova la sua espressione nell'identità grafica, in particolare nel **pittogramma**, che accompagna il logotipo e sintetizza visivamente il senso del percorso. Le cinque barre verticali, disposte in sequenza e di altezza variabile, richiamano la forma stilizzata di un'onda sonora: un segno che allude visivamente al concetto di eco e all'idea di risonanza, alla molteplicità delle voci cittadine e alla vitalità di un processo in movimento.

In questo modo, la brand identity del processo partecipativo si propone come un **invito aperto a prendere parte attivamente alla costruzione del Piano**, contribuendo, ciascuna/o con la propria voce, a disegnare il futuro di Scandicci.

1.3.3 Destinatari

Il processo partecipativo coinvolgerà, secondo forme e metodologie differenziate, una platea eterogenea di attori territoriali al fine di garantire la massima inclusività e l'intercettazione di punti di vista e sensibilità altamente differenziati sul territorio, la quale è composta da:

- i cittadini e le cittadine abitanti che vivono, hanno interessi, studiano o lavorano

nel territorio comunale;

- gli Enti Pubblici e le Agenzie territoriali;
- il mondo della scuola e dell'educazione;
- le Università e i Centri di Ricerca;
- il mondo della cultura e dell'arte;
- le associazioni di promozione sociale e di volontariato;
- le associazioni e le società sportive;
- le associazioni di categoria, le organizzazioni sindacali e professionali;
- il mondo delle imprese, dei professionisti, e dell'alta formazione professionale.

1.5 I RISULTATI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

L'Amministrazione Comunale già in fase precedente l'avvio del procedimento ha ritenuto, con deliberazione n. 41 del 1.04.2025, di attivare una finestra temporale da dedicare all'acquisizione di proposte e/o contributi da parte di chiunque abbia interesse a fornire indicazioni utili alla definizione dei temi della futura pianificazione entro maggio 2025.

Lo strumento utilizzato in questa fase è stato quello della manifestazione di interesse, in base alla quale gli interessati potevano far pervenire proposte, suggerimenti e idee - eventualmente corredati di documentazione esplicativa, fotografica, spunti progettuali, ecc. - mediante semplice compilazione di una apposita scheda on line accessibile dal sito del Comune di Scandicci alla Pagina dedicata alle Comunicazioni del Garante dell'informazione e della partecipazione nel processo di formazione dei suddetti strumenti urbanistici.

Nell'ambito della manifestazione di interesse sono pervenuti complessivamente 65 contributi, distribuiti su diverse tipologie di richieste. Le segnalazioni raccolte sono state così suddivise per categoria:

- Richiesta di modifica della classificazione di fabbricati: 26 contributi
- Richiesta di nuovi servizi (scuole, parcheggi, verde urbano, attrezzature collettive, ecc.): 15 contributi
- Richiesta di nuova edificazione: 10 contributi
- Richiesta di interventi di riqualificazione o rigenerazione urbana: 9 contributi
- Richiesta di modifica della classificazione di terreni: 4 contributi
- Richieste multiple (proposte riconducibili a più categorie contemporaneamente): 1 contributo



In alto
 La Scandicci che vorrei
 Progetto a cura della 2^aD della Scuola Primaria G. Marconi



A destra
 Sala Polivalente del Centro Rogers in
 Piazza della Resistenza
 Foto di Gianna Randelli, gruppo fotografico Il Prisma

Appendice 2 - STATO DI ATTUAZIONE

L'individuazione degli obiettivi relativi all'aggiornamento del Piano Strutturale non può prescindere da un'attenta valutazione dello stato di attuazione delle sue previsioni, utile anche ai fini di aggiornare il quadro conoscitivo relativo allo stato delle risorse essenziali del territorio.

Il processo di individuazione degli obiettivi del secondo Piano Operativo, allo stesso tempo, non può prescindere da un'attenta valutazione dello stato di attuazione delle previsioni del vigente strumento operativo.

Le strategie del Piano Strutturale, tradotte in termini operativi nel Piano Operativo, trovano ampio riscontro nelle trasformazioni concluse ed in quelle in atto, come riportate nelle tabelle e nella tavola grafica di cui infra.

Il "Piano Operativo 2019" si prefiggeva quali obiettivi principali:

- la sostanziale conferma, in linea generale, delle previsioni del previgente Regolamento Urbanistico per le aree lungo l'asse tranviario non ancora realizzate, costituenti ancora ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale;
- la riduzione delle previsioni di nuova edificazione rispetto al previgente Regolamento Urbanistico 2013, l'incentivazione del recupero e del riuso degli edifici e delle volumetrie esistenti;
- la risposta alle sempre più pressanti esigenze abitative con iniziative a vantaggio delle dotazioni di Edilizia Residenziale con finalità Sociali, anche mediante previsione di cessione di aree da parte dei soggetti privati attuatori di interventi soggetti a Piano Attuativo o a Progetto Unitario;
- la valorizzazione del lavoro e delle funzioni produttive a fondamento delle scelte urbanistiche del Piano.

Le tabelle riportate di seguito e la tavola grafica "Stato attuazione aree TR – RQ – CP ed altri interventi attuativi delle previsioni del primo Piano Operativo", appendice 3 della presente relazione, cui si rimanda, contengono la ricognizione dello stato di attuazione delle vigenti previsioni territoriali ed urbanistiche. Molti degli interventi previsti risultano avviati ed alcuni conclusi, a dimostrazione dell'adeguatezza delle scelte operate. Si ritengono meritevoli di particolare menzione:

- la definitiva approvazione del Piano Particolareggiato relativo all'Area di Trasformazione TR 04c "Nuovo centro della città / zone n. 3 (parte) - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 del Programma Direttore", intervenuta con deliberazione C.C. n. 20 del 30/1/2020 e successiva precisazione di una posizione catastale intervenuta con

deliberazione C.C. n. 123 del 17.12.2020, nel quale è prevista la realizzazione di una vasta porzione del nuovo centro della città e di un parco urbano attrezzato nella parte di territorio che si sviluppa attorno al tracciato tranviario, nel tratto compreso tra il palazzo comunale e il capolinea della tramvia. All'approvazione del Piano hanno fatto seguito anche le stipulazioni della Convenzione Urbanistica e dell'Atto di Ricomposizione Fondiaria, mediante il quale l'Amministrazione Comunale ha acquisito la proprietà della vasta porzione di territorio destinata al parco urbano attrezzato. Tale attuazione riscontra le strategie fissate per la "città centrale" dall'art. 74 delle "Norme" del P.S., fra i quali:

- assunzione della linea della tramvia come asse di riorganizzazione insediativa, strutturazione urbana dell'asse tranviario dal Palazzo Municipale fino al parcheggio scambiatore di Villa Costanza;
 - attivazione di un mix di funzioni pregiate, in particolare di tipo culturale e formativo, potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva;
 - rafforzamento del ruolo centrale del Parco dell'Acciaio nel sistema del verde urbano e metropolitano, anche al fine di garantire il mantenimento di adeguati livelli di connettività ecologica e di permeabilità dei suoli nelle aree centrali della città;
- la predisposizione della strumentazione – perfezionamento della ricomposizione fondiaria ed approvazione degli schemi di convenzione – necessaria a completare l'attuazione delle previsioni afferenti la vasta Area di Trasformazione TR 06a* "Località Padule / Area produttiva speciale con integrazione di funzioni", nonché la realizzazione dell'intervento di recupero e riconversione funzionale dell'ingente complesso edilizio originariamente destinato ad ospitare il Centro Servizi del Ministero delle Finanze di cui all' Area di Riqualificazione "RQ 07b – Via del Parlamento Europeo", in coerenza con le strategie individuate per la "città dell'industria" dall'art. 74 delle "Norme" del P.S., fra cui:
 - mantenimento e radicamento delle attività produttive presenti sul territorio, sostegno alle produzioni industriali e artigianali di elevata qualità, promozione della ricerca e dell'innovazione nei processi produttivi, salvaguardia e rafforzamento dei livelli occupazionali;
 - integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari, in particolare ricerca e formazione, servizi alle imprese e agli addetti, attività direzionali, ospitalità alberghiera.



AREE TR

Trasformazione degli assetti insediativi

AREE "TR" - TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI		Proposta privata pervenuta o attivazione iniziativa pubblica	Documentazione idonea all'esame della Commissione Urbanistica	Esame Commissione Urbanistica	Adozione	Approvazione	Note
TR 01a	S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	/
TR 01b	Via Allende / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 187 del 19/12/2017	Convenzione Urbanistica stipulata in data 15/3/2022.
TR 01c	Via di San Giusto / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 71 del 5/7/2018	Convenzione Urbanistica stipulata in data 20/7/2021. Permessi di costruire n. 151/2022 (opere di urbanizzazione) e n. 228/2022 (opere di interesse privato).
TR 02a	Via Makarenko / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	/	/	/	Intervento diretto. Schema di Convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 93 del 9/7/2021	Convenzione Urbanistica stipulata in data 17/3/2022. Permesso di costruire n. 152/2022.
TR 03b	Villa Costanza / strutture turistico-ricettive e funzioni complementari	NO	/	/	/	/	/
TR 04a*	Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore) Unità d' Intervento 2	SI (iniziativa pubblica)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 24 del 8/4/2014	Progetto Unitario decaduto in data 8/4/2024
TR 04b	Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)	SI (iniziativa pubblica)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 106 del 30/9/2015	
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)	SI (iniziativa pubblica)	SI	SI (parere favorevole)	Piano Particolareggiato adottato con deliberazione C.C. n. 68 del 30/7/2019	Piano Particolareggiato approvato con deliberazione C.C. n. 20 del 30/1/2020 (aggiornamento posizione catastale e correzione errori materiali approvati con deliberazione C.C. n. 123 del 17/12/2020)	Convenzione Urbanistica stipulata in data 28/6/2024. Atto di ricomposizione fondiaria stipulato in data 22/1/2025
TR 04c bis	Nuovo centro della città zona n° 3 (parte) del Programma Direttore	SI (iniziativa pubblica)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 20 del 25/2/2015	Progetto Unitario decaduto in data il 25/2/2025
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato	SI (nuova proposta privata pervenuta il 14/06/2025)	SI	/	/	/	/
TR 04d-bis	Via Giovanni Prati (prosecuzione) / integrazione residenziale	NO	/	/	/	/	/
TR 04d-ter	Viuzzo della Marzoppina (loc. 'Gli Allori') / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	/	/	/	Intervento diretto. Schema di Convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 6 del 1/2/2024	Convenzione stipulata in data 9/7/2024
TR 04d-quater	Viuzzo della Marzoppina / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	/	/	/	Intervento diretto. Schema di Convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 37 del 23/4/2024	/
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali	SI (proposta privata)	SI	SI (parere sospensivo)	/	/	/
TR 04f	Via Ippolito Nievo (interno) / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	/	/	/	Intervento diretto. Schema di Convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 56 del 27/7/2023	/
TR 05a	Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 47 del 28/7/2022	/
TR 05b	Via del Pantano / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	/

TR 05c	Via di Casellina (pressi cavalcavia) / nuovo stabilimento produttivo	SI (proposta privata)	NO	/	/	/	/
TR 05d	Via di Casellina / nuovo stabilimento produttivo	SI (proposta privata)	/	/	/	Intervento diretto. Schema di Convenzione approvato con deliberazione C.C. n. 27 del 27/2/2024	Convenzione stipulata in data 6/5/2025
TR 05e	Via G.B. Pergolesi (interno) / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)		Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 46 del 28/7/2022. Schema di Convenzione modificato con deliberazione C.C. n. 55 del 27/7/2023.	Convenzione Urbanistica stipulata in data 31/8/2023. Permesso di costruire n. 446/2024.
TR 06a*	Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni	SI (presentate richieste per U.I. 1, porzione U.I. 2, U.I. 3 e U.I. 4)	/	/	/	Schemi di Convenzione U.I. 1, U.I. 2 (porzione residua), U.I. 3 e U.I. 4 approvati con deliberazione C.C. n. 113 del 19/12/2024	Permessi di costruire n. 9/2011 (U.I. 5) e n. 22/2011 (U.I. 2 porzione) con opere non ancora ultimate. Atto correttivo di ricomposizione fondiaria stipulato in data 26/5/2023
TR 06b*	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	Piano Attuativo adottato con deliberazione C.C. n. 104 del 19.12.2007	Piano Attuativo approvato con deliberazione C.C. n. 79 del 24/7/2008	Convenzione Urbanistica stipulata in data 16/10/2008 con validità prorogata ex lege fino al 24/7/2027
TR 06d*	Via del Pantano / stabilimento produttivo (intervento di integrazione del complesso produttivo realizzato)	SI (proposta privata)	/	/	/	/	Intervento diretto realizzato con SCIA n. 1246/2018
TR 07a	Casicciole / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 69 del 5/7/2018	Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 6/7/2018
TR 07b	Via del Parlamento europeo / nuovo stabilimento produttivo	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 83 del 26/10/2023	Convenzione stipulata in data 5/7/2024. Permesso di costruire n. 310/2024 (opere di urbanizzazione)
TR 09c	Via V. Michelassi (prosecuzione) / insediamenti produttivi e funzioni complementari	/	/	/	/	/	/
TR 09c-bis	Via V. Michelassi / nuovo stabilimento produttivo	/	/	/	/	/	/
TR 09d	Via della Pieve / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 73 del 30/6/2015	Convenzione Urbanistica stipulata in data 17/12/2016. Intervento realizzato con Permessi di costruire nn. 117-118/2017 (opere di urbanizzazione) e 121/2017 (opere di interesse privato). Opere pubbliche collaudate e aree cedute
TR 09h	Capannuccia / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n.72 del 29/5/2017	Convenzione stipulata in data 5/7/2024. Permesso di costruire n. 310/2024 (opere di urbanizzazione)
TR 12c	S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 5/7/2018	Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 6/7/2018

AREE RQ

Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali

AREE "RQ" - RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI		Proposta privata pervenuta o attivazione iniziativa pubblica	Documentazione idonea all'esame della Commissione Urbanistica	Esame Commissione Urbanistica	Adozione	Approvazione	Note
RQ 01b*	S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 116 del 28/9/2010	Convenzione Urbanistica stipulata in data 12/12/2011 con validità prorogata ex lege fino al 28/9/2029. Permessi di costruire nn. 242-243/2019, 243/2023, 307-308/2023
RQ 01c	Istituto di Istruzione Superiore 'Sassetti-Peruzzi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico	/	/	/	/	/	/
RQ 02c	Area Superal / riorganizzazione insediamento commerciale e integrazione residenziale	SI (proposta privata)	/	si (parere favorevole)	/	/	/
RQ 02d	Via di Scandicci Alto / riorganizzazione funzionale di complesso abitativo	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	Intervento realizzato con Permesso di costruire n. 316/2018
RQ 02e	Piazza Togliatti / riconfigurazione e integrazione funzionale	/	/	/	/	/	/
RQ 02f	Via Vincenzo Monti (ex distributore carburanti) / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n.110 del 30/9/2021	Intervento realizzato con permesso di costruire n. 359/2021
RQ 02g	Via IV Novembre / riqualificazione di area con consistenze incongrue	/	/	/	/	/	/
RQ 03b	Villa La Lucciola	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	/
RQ 04b	Scuola media superiore L.B. Alberti / riconversione funzionale di area con plesso scolastico	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	/
RQ 04c	Isolato Via Carducci / Via Francoforte sull'Oder - integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario relativo all'U.I. n. 2 approvato con deliberazione C.C. n. 73 del 29/5/2017	Convenzione Urbanistica stipulata in data 24/9/2018. Intervento privato realizzato con permesso di costruire n. 362/2021. Opere pubbliche collaudate e relative aree cedute al Comune
RQ 04d	Via Rialdoli / Area ex -ENEL - riconversione funzionale di complesso specialistico	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 70 del 5/7/2018	Intervento realizzato con Permessi di costruire nn. 636/2018 e 345/2019
RQ 04e	Scuola media inferiore E. Fermi / riconversione funzionale di area con plesso scolastico	/	/	/	/	/	/
RQ 04f	Ex asilo-nido / Via G. Pestalozzi – riconversione funzionale	/	/	/	/	/	/
RQ 05a*	Sede Arval Italia (area ex fonderia 'Le Cure') / ampliamento di edificio direzionale	/	/	/	/	/	/
RQ 05b	Sede Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale	/	/	/	/	/	/
RQ 05c	Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 92 del 20/12/2022. Schema di Convenzione modificato con deliberazione C.C. n. 113 del 21/12/2023	/
RQ 05e	Area stabilimento 'Banci' / riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 38 del 30/3/2021	/
RQ 05f	Via Ponchielli / attività di commercializzazione prodotti petroliferi - riconversione funzionale	/	/	/	/	/	/
RQ 05g	Via di Casellina / Via dell'Unità d'Italia – recupero di area degradata con realizzazione di strutture sportive	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	/
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"	/	/	/	/	/	/
RQ 06b*	Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di insediamento produttivo	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	Intervento realizzato con SCIA n. 726/2017
RQ 06c	Area ex mangimificio Benini	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	Intervento realizzato con permesso di costruire n. 114/2022
RQ 06d	Via E. Conti / riqualificazione e ampliamento di edificio produttivo	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	Intervento realizzato con permesso di costruire n. 271/2020

RQ 06e	Hotel Marzia / integrazione di struttura alberghiera	/	/	/	/	/	/
RQ 07a	Viale Charles Darwin / riconfigurazione di stabilimenti produttivi	/	/	/	/	/	/
RQ 07b	Via del Parlamento Europeo / riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex centro Servizi del Ministero delle Finanze	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 37 del 28/5/2020	Convenzione Urbanistica stipulata in data 16/2/2021. Permesso di costruire n. 210/2021. Opere d'interesse privato realizzate. Opere pubbliche collaudate
RQ 07c	Viuzzo di Porto / ampliamento e adeguamento funzionale di complesso produttivo	/	/	/	/	/	/
RQ 07d	Via delle Fonti / integrazione e riqualificazione di area produttiva	/	/	/	/	/	/
RQ 08a	Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili	/	/	/	/	/	/
RQ 08b	S. Colombano / riqualificazione di area con stalle per cavalli	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 35 del 11/3/2021	/
RQ 08c	Badia a Settimo / Via del Pellicino - integrazione residenziale	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 101 del 22/10/2020	Convenzione Urbanistica stipulata in data 18/12/2020. Permessi di costruire nn. 360/2021 e 58/2022
RQ 08d	Badia a Settimo / Via dell'Orto - recupero di area dismessa / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 9/6/2021	Convenzione Urbanistica stipulata in data 8/2/2023
RQ 08e	S. Colombano / Via del Chese - riqualificazione di area con impianto di lavorazione di inerti	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	/
RQ 09a	S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario relativo all'U.I. n. 2 approvato con deliberazione C.C. n. 35 del 15/3/2018	Convenzione Urbanistica stipulata in data 13/11/2020. Permesso di costruire n. 86/2021. Opere d'interesse privato realizzate.
RQ 09b*	Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole con prescrizioni)	Piano Attuativo adottato con deliberazione C.C. n. 61 del 21/4/2009	Piano Attuativo approvato con deliberazione C.C. n. 59 del 29/4/2010	Convenzione Urbanistica stipulata in data 21/7/2011. Permessi di costruire nn. 17-19-20/2012, 5/2013, 112-129-537/2018. Opere d'interesse privato realizzate. Opere di interesse pubblico collaudate
RQ 09d	Via Pisana / Loc. 'Granatieri' - riqualificazione e integrazione di stabilimento produttivo	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	Permesso di costruire n. 400/2023
RQ 09e	Ex asilo-nido / Loc. 'Le Fornaci' - riconversione funzionale	/	/	/	/	/	/
RQ 09f	Via del Confine / integrazione e riqualificazione di stabilimento produttivo	/	/	/	/	/	/
RQ 10a	Rinaldi / riordino e riqualificazione di area con deposito carburanti	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	/	Intervento realizzato con Permesso di costruire n. 65/2017
RQ 11a	S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore"	/	/	/	/	/	/
RQ 12a	Ex Scuola Elementare S. Michele a Torri / riconversione funzionale	/	/	/	/	/	/
RQ 12b*	Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	Piano di Recupero adottato con deliberazione C.C. n. 115 del 27/11/2008	Piano di Recupero approvato con deliberazione C.C. n. 51 del 7/4/2009	Convenzione stipulata in data 26/3/2009: tra Provincia di Firenze, Comune di Scandicci e Soggetti Attuatori del Piano per intervento di adeguamento strada Provinciale. Convenzione urbanistica stipulata in data 17/2/2012 con validità prorogata ex lege fino al 7/4/2028. Atto integrativo alla convenzione urbanistica, stipulato in data 12/02/2016.
RQ 12c	Via Empolese / integrazione di stabilimento produttivo legato alla produzione agricola	/	/	/	/	/	/
RQ 13a	Via di Mosciano / Ristorante 'Anastasia'	/	/	/	/	/	Intervento realizzato con SCIA nn. 261-1269/2019
RQ 13b	Mosciano / ex Casa del Fascio - riconversione funzionale	SI	SI	SI (parere favorevole)	/	/	/

AREE CP Edificazione di completamento

AREE "CP" - EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO		Istanza edilizia pervenuta	Documentazione idonea all'esame della Commissione Urbanistica	Esame Commissione Urbanistica	Approvazione	Note
CP 01b	Via del Molin Nuovo / ampliamento residenziale	SI	/	/	/	Permesso di costruire n. 372/2021
CP 01c	Via di S. Giusto / integrazione residenziale	SI	/	/	/	Intervento realizzato con Permesso di costruire n. 46/2019 limitatamente all'U.I. n. 1
CP 03b	Piazza Kennedy / integrazione residenziale	SI	SI	SI (parere favorevole)	/	Permesso di costruire sospeso per intervenute modifiche alla disciplina idraulica
CP 04b	Via Romero / integrazione residenziale	SI	/	/	/	Intervento realizzato con Permesso di costruire n. 274/2017
CP 06c	Via Bassa / integrazione residenziale	SI	SI	SI (parere favorevole)	/	Permesso di costruire n. 40/2024
CP 10a	Rinaldi / Via delle Prata – integrazione residenziale	/	/	/	/	/

ALTRI INTERVENTI

ALTRI INTERVENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DEL PIANO OPERATIVO	Proposta privata pervenuta o attivazione iniziativa pubblica		Esame Commissione Urbanistica		Approvazione	
Camping "La Querce"	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	Piano Attuativo adottato con deliberazione C.C. n. 74 del 29/5/2017	Piano Attuativo efficace dal 23/8/2017 (data di pubblicazione sul BURT dell'avviso che dà atto della mancata presentazione di osservazioni, nei termini, al Piano Attuativo adottato)	Convenzione Urbanistica stipulata in data 19/4/2018
Cimitero per animali di affezione	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)	/	Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 8/4/2014	Convenzione Urbanistica stipulata in data 14/7/2016 Permesso di costruire n. 272/2016 con opere non ancora ultimate
Area attrezzata per autocaravan in Località'Ponte di Formicola'	SI (proposta privata)	SI	SI (parere favorevole)		Progetto Unitario approvato con deliberazione C.C. n. 97 del 30/11/2023	Convenzione Urbanistica stipulata in data 6/2/2024

