

Area Vasta Centro - Dipartimento ARPAT di Firenze

via Ponte alle Mosse 211 - 50144 Firenze

N. prot. cl. FI.02/211.5 del 24/11/2025 a mezzo: PEC

Alla Città Metropolitana di FIRENZE
Alta Professionalità, Pianificazione Territoriale
Strategica e Sviluppo Economico
c.a. Arch. Daniela Angelini
P.E.C. cittametropolitana.fi@postacert.toscana.it

Oggetto: Parere relativo alla Verifica di Assoggettabilità a VAS (ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R. 10/2010) del Piano Attuativo relativo all'Area di Trasformazione TR 04d in variante semplificata al Piano Strutturale ed al Piano Operativo del Comune di Scandicci.

Il Piano Attuativo in esame riguarda la trasformazione dell'Area denominata TR04d – Viale Aldo Moro, che attualmente risulta non edificata, posta vicino alla fermata “Aldo Moro” della linea tramviaria Firenze-Scandicci nonché in prossimità dell'asta fluviale del fiume Greve. Il progetto prevede la realizzazione di un insediamento direzionale e di servizi privati a carattere unitario, connesso funzionalmente alla tramvia e organizzato intorno ad una nuova piazza pubblica sopraelevata. Il comparto oggetto dell'intervento è articolato in due Unità di Intervento (UI 01 e UI 02) funzionalmente integrate.

In estrema sintesi, l'intervento nella Unità 01 – (Area a trasformazione privata), è così articolato:

- Superficie Edificabile complessiva: 21.500 m²
- Destinazioni d'uso:
 - Direzionale/servizi privati: fino a 20.000 m²
 - Commerciale di supporto: fino a 2.500 m² (di cui max 600 m² di superficie di vendita)
- Parametri edilizi:
 - Numero massimo piani: 4
 - Altezza del fronte non superiore agli edifici su via Frazzi
 - Indice di permeabilità fondiaria $\geq 25\%$

All'interno della UI 01 sono inoltre previsti:

- edifici a destinazione direzionale di carattere unitario, organizzati intorno alla piazza urbana sopraelevata;
- spazi ad uso pubblico posti al piano terra (piazza, percorsi pedonali e aree verdi), pur in proprietà privata;

- una ludoteca destinata a uso pubblico;
- parcheggi interrati e di superficie funzionali agli insediamenti;
- connessioni dirette con la fermata tramviaria tramite rampe, scale e percorsi protetti.

L'insediamento previsto è destinato ad accogliere circa 800 addetti, generando un nuovo polo direzionale a scala urbana, integrato con la rete di mobilità sostenibile e dotato di spazi pubblici e collettivi.

Nella Unità 02 – (Opere di urbanizzazione primaria e secondaria), verranno realizzate e successivamente cedute al comune le opere pubbliche. In particolare, le sub-unità comprendono:

1. nuova viabilità di collegamento tra via Pestalozzi e via Nievo, con due rotatorie;
2. quattro parcheggi pubblici distinti (sub-unità 2.B, 2.C, 2.D);
3. due isole ecologiche;
4. aree a verde pubblico attrezzate poste alle estremità nord-est e sud-est del comparto (sub-unità 2.E e 2.F).

Nel Piano Attuativo sono integrate delle misure progettuali orientate al contenimento degli impatti sulle varie matrici ambientali dovute alla realizzazione dell'opera.

- tutela della risorsa acqua e gestione separata dei sistemi fognari;
- contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e utilizzo di pavimentazioni drenanti;
- tutela dei pozzi;
- sviluppo della componente arborea con specie autoctone e resilienti;
- riduzione dell'inquinamento luminoso;
- predisposizione di infrastrutture per la mobilità elettrica;
- efficienza energetica degli edifici e utilizzo di fonti rinnovabili;
- mitigazione del rischio idraulico;
- schermature acustiche degli impianti tecnologici.

Visto quanto sopra, osserviamo che la realizzazione dell'intervento comporta necessariamente degli impatti sulle varie matrici ambientali rispetto alla situazione attuale in quanto si tratta di un intervento che investe un'area a verde non edificata. L'incremento degli impatti si ha non solo rispetto alla situazione attuale della zona interessata dall'intervento, ma anche rispetto a quanto previsto nel PO vigente, in quanto la superficie edificabile totale passa da 14.500 mq a 21.500 mq (+48%). Detto questo, considerato che le misure di mitigazione descritte nel progetto presentato riducono al minimo (per quanto possibile) l'effetto negativo sull'ambiente dovuto alla realizzazione delle opere riportate nel progetto, si ritiene che il Piano Attuativo presentato non debba essere sottoposto a procedura di VAS.

Cordiali saluti.

Firenze, 24/11/2025

Il Responsabile del Supporto Tecnico
del Dipartimento di Firenze
Dr. Andrea D'Elia¹

¹ Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è stato predisposto e conservato presso ARPAT in conformità alle regole tecniche di cui all'art.71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993