PROGETTO ARCHITETTONICO

MC&P

MARCO CASAMONTI & PARTNERS Srl
Lungarno Benvenuto Cellini, 13
50125 Firenze - Italia
tel: +39 055 538851
mail: alvise.tassi@pec.architettifirenze.it
Arch. Alvise Tassi

CONSULENTE URBANISTICO

ARCH. RICCARDO BARTOLONI
Via Aretina, 161
50136 Firenze - Italia
tel: +39 055 674610
mail: r.bartoloni@redarchitetti.it

PROGETTO IMPIANTI

STIMP Società di ingegneria Srl
Viale Francesco Petrarca, 116
50124 Firenze - Italia
tel: +39 055 220203
mail: ufficio.tecnico@stimpsrl.eu
Ing. Sergio Giuseppini

ASPETTI AMBIENTALI

AMBIENTE Spa
Via Frassina, 21
54033 Nazzano - Carrara (MS) - Italia
tel: +39 0585 855624
mail: home@ambientesc.it
Ing. Francesca Tamburini

ASPETTI GEOLOGICI

DOTT. GEOL. ALESSANDRO PIAZZINI
Via Galileo Galilei, 1A
50012 Bagno a Ripoli (FI) - Italia
tel: +39 3397609603
mail: ale_piazzini@libero.it

ASPETTI IDRAULICI

ORISHA Srl
Via Livorno, 8/37
50142 Firenze - Italia
tel: +39 055 7251127
mail: info@orisha.it
Ing. David Settesoldi

MOBILITA' E TRASPORTI

ALEPH Srl
Via Giosuè Carducci, 17
50121 Firenze - Italia
tel: +39 055 359734
mail: info@alephprogetti.com
Ing. Luigi Costalli

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ING. ANDREA SANTINI
Via Andrea Da Pontedera, 67/69
50143 Firenze - Italia
mail: santini@sferasifirenze.it

LANDSCAPE

MARSIGLILAB Srl
Via Porrettana, 88
40135 Bologna - Italia
tel: +39 051 6440160
mail: info@marsiglilab.com
Arch. Filippo Marsigli

PROGETTO

Piano Attuativo con contestuale variante al P.S. e al P.O. per l'attuazione dell'Area di Trasformazione TR 04d

INDIRIZZO

Viale Aldo Moro
Scandicci (FI)

COMMITTENTE

Unicoop Firenze Società Cooperativa
Via Santa Reparata, 43
50129 - Firenze (FI)

CODICE ELABORATO

PA.EG.01.07.R0

NOME ELABORATO

Relazione paesaggistica

FASE DI PROGETTO

PIANO ATTUATIVO

Revisione n°	Data	Descrizione
R0	14/06/2025	Emissione

DATA

14/06/2025

SPAZIO RISERVATO ALL'AMMINISTRAZIONE

COMPANY WITH MANAGEMENT SYSTEM CERTIFIED BY DNV GL = ISO 9001 = = ISO 14001 = = ISO 45001 =

Piano Attuativo e contestuale Variante al PO e PS per l'area di trasformazione Tr04d Via Aldo Moro, Scandicci (FI)

Verifica di assoggettabilità a VAS

Relazione Paesaggistica

ambiente spa –Firenze, Via di Soffiano, 15 - tel. 055-7399056 – Carrara, Via Frassina 21 – Tel. 0585-855624

Gruppo di lavoro:

Coordinamento tecnico:

Ing. Francesca Tamburini

Dott. Giorgio Cardinali

Dott.ssa Sara Guazzaroni

Dott.ssa Martina Fabbri

Sommario

1 Premessa 5

1.1 Obiettivi e strutturazione della relazione 7

1.2 Struttura del documento e metodologia utilizzata 8

2 Descrizione degli interventi di Piano 11

2.1 L'idea generatrice del Piano Attuativo 11

2.2 La disciplina urbanistica proposta 11

2.3 La declinazione progettuale 12

2.4 La suddivisione in unità di intervento 14

3 Analisi dello stato attuale 16

3.1 Il contesto paesaggistico di area vasta 16

3.1.1 I caratteri paesaggistici 16

3.1.2 Il sistema naturalistico e gli elementi d'interesse naturalistico 22

3.1.3 Caratteri storici ed archeologici 24

3.2 L'area d'intervento 34

3.2.1 La struttura del paesaggio 34

3.2.2 Il patrimonio storico-culturale e archeologico 39

3.2.3 Caratteri naturalistici ed ecosistemici 44

3.3 Gli aspetti percettivi 46

3.3.1 Caratteri visuali e percettivi del paesaggio 46

3.3.2 L'individuazione dei punti di vista strutturanti 47

3.3.3 Analisi delle visuali 49

4 Contesto pianificatorio e vincolistico 54

4.1 Strumenti di pianificazione 54

4.1.1 Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) 54

4.1.2 Piano Strutturale 62

4.1.3 Piano Operativo 75

4.2 Il sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistiche 86

4.3 Aree soggette a regime di tutela di tipo naturalistico 96

4.3.1 Siti natura 2000 96

4.3.2 Aree naturali protette (EUAP) 97

4.3.3 Important bird and biodiversity areas 98

4.3.4 Zone umide di interesse internazionale (Ramsar) 99

5 Analisi dei potenziali effetti 101

5.1 Analisi preliminare delle tipologie di modificazioni ed alterazioni 101

5.1.1 Modifica dell'assetto vegetazionale 104

5.1.2 Modifica dell'assetto percettivo, scenico e panoramico 104

5.1.3 Modificazioni dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico 111

5.2 Compatibilità con le disposizioni di tutela 112

6 Il progetto degli interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico ambientale 114

6.1 Impianto vegetale 115

6.2 Pavimentazioni 118

6.3 Arredi 119
7 Conclusioni 121
8 Allegati 123

1 Premessa

La presente Relazione Paesaggistica, nel seguito "Relazione", attiene alle iniziative previste ai fini della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS per la proposta di "Piano Attuativo Area di Trasformazione TR 04d - Viale Aldo Moro" con contestuale Variante al Piano Operativo del Comune di Scandicci e come tale, unitamente agli elaborati di Piano, costituisce parte della documentazione richiesta per le istanze di proposta di Piano Attuativo (Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica o Privata | Comune di Scandicci).

Più nello specifico è richiesta una:

"Relazione per la verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici, solo per Piani Attuativi in presenza di vincolo paesaggistico, ai fini della conferenza dei servizi, prevista dal Piano Paesaggistico Regionale - P.P.R., approvato con D.C.R. n. 37/2015 - art. 23 della Disciplina del Piano. Per la redazione di tale elaborato si potrà tener conto della scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'Allegato A alle Norme per l'Attuazione del vigente Piano operativo, riquadro "Prescrizioni e mitigazioni ambientali" e delle indicazioni di cui alla Circolare della Regione del 20.07.2009".

La Circolare citata, puntualizza che è compito della Conferenza dei servizi esaminare i Piani attuativi per gli aspetti paesaggistici e al fine di rendere agevoli ed efficaci i lavori delle Conferenze, è opportuno che i Piani attuativi siano corredati da:

- *esaustiva documentazione fotografica del contesto paesaggistico in cui si inserisce l'intervento;*
- *documentazione grafica e descrittiva dell'intervento proposto in relazione alla sua complessità*
- *apposita relazione che considera una porzione opportunamente ampia di territorio, nella quale si da conto del contesto paesaggistico prima e dopo l'intervento previsto, in rapporto al tipo di vincolo presente (immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 2 della specifica disciplina del PIT, oppure aree tutelate per legge, di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della stessa disciplina), analizzando gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, gli elementi costitutivi naturali, gli assetti agricoli e forestali, i relativi valori storico-culturali e naturalistici, dando atto della coerenza dell'intervento con gli obiettivi di qualità contenuti nelle relative schede allegate al PIT; è opportuno porre particolare attenzione al sistema del verde, ai movimenti di terra, alle sistemazioni esterne ed agli eventuali interventi di mitigazione. Un utile riferimento per l'organizzazione della relazione è rappresentato dal D.P.C.M. 12/12/2005 in merito alla relazione paesaggistica per la verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 146, comma3, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;*
- *Rappresentazione contestualizzata (con visione prospettica o assonometria o comunque rappresentativa, anche in relazione alla complessità dell'intervento) della proposta progettuale comprendente un adeguato intorno e relativa a punti di vista significativi*

Per quanto detto, per la redazione della presente Relazione sono stati presi in considerazione in seguenti atti legislativi:

- D.lgs. n. 42 del 22/1/2004 c.d. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", così come modificato dal D.lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e D.lgs. 24 marzo 2006, n. 157, nonché dal D.lgs. 26 marzo 2008, n. 62 e D.lgs. 26 marzo 2008, n. 63;
- DPCM 12 dicembre 2005, "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica".

Il primo elemento di approfondimento delle disposizioni normative è rappresentato dall'oggetto e dall'ambito di applicazione della disciplina della verifica di compatibilità paesaggistica.

In tale ottica, nel seguito sono riportate le principali disposizioni inerenti ai seguenti aspetti:

- definizione di paesaggio,
- identificazione dei beni paesaggistici,
- ambito di applicazione della verifica di compatibilità paesaggistica

Definizione di Paesaggio

In merito al primo aspetto, la nozione di paesaggio assunta dal Codice è riportata all'articolo 131, laddove si afferma che per paesaggio «*si intende una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni*».

Identificazione dei Beni paesaggistici

I Beni paesaggistici sono individuati dall'art. 134 del Codice nei seguenti termini:

1. gli immobili e le aree di cui all'art. 136, ossia gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico da assoggettare a vincolo paesaggistico con apposito provvedimento amministrativo. Tali beni, tutelati in base alla legge, sono così individuati dal citato articolo:
   - "Bellezze individue" di cui alle lettere:
     a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica,
     b) le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza,
   - "Bellezze d'insieme", di cui alle lettere:
     c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale,
     d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze;
2. le aree tutelate per legge così come indicate all'art. 142:
   a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare,
   b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi,
   c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna,
   d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole,
   e) i ghiacciai e i circhi glaciali,
   f) i parchi e le riserve nazionali o regionali e i territori di protezione esterna dei parchi,
   g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo n. 227/2001,
   h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici,
   i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. n. 448/1976,
   j) i vulcani,
   k) le zone di interesse archeologico individuate alla data del 1° maggio 2004;

3. gli immobili e le aree specificatamente individuati a termini dell'art. 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 143.

Ambito di applicazione della verifica di compatibilità paesaggistica

L'ambito di applicazione della verifica di compatibilità paesaggistica è definito dall'articolo 146 "Autorizzazione" e segnatamente al primo e secondo comma, laddove si afferma che «i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione» e che «i soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione »

Al fine di fornire un quadro maggiormente circostanziato dell'ambito di applicazione della disciplina, occorre dare conto delle altre tipologie di beni tutelati richiamate dalle disposizioni di cui all'articolo 146 e precedentemente non trattate.

In tal senso, i beni di cui all'articolo 143, comma 1 lettera d) sono rappresentati dagli eventuali «ulteriori immobili od aree, di notevole interesse pubblico a termini dell'articolo 134, comma 1, lettera c», mentre quelli di cui all'articolo 157 sono costituiti dagli immobili ed aree oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente.

Stante quanto illustrato è possibile affermare che la disciplina della verifica di compatibilità paesaggistica debba essere applicata nel caso in cui le opere o gli interventi in progetto interessino beni assoggettati a vincolo paesaggistico con apposito provvedimento amministrativo espresso ai sensi della vigente o della previgente legislazione in materia, quelli tutelati per legge, nonché quelli sottoposti a tutela dai piani paesaggistici.

1.1 Obiettivi e strutturazione della relazione

Come premesso, finalità del presente paragrafo risiede nell'operare un'analisi di dettaglio del dettato normativo di cui al capitolo 3 "Contenuti della relazione paesaggistica" dell'Allegato al DPCM 12.12.2005, volto a costruire il quadro degli aspetti contenutistici di natura descrittiva ed analitica che devono essere affrontati nella presente Relazione.

Come detto, ai sensi del citato capitolo 3, i contenuti della relazione paesaggistica sono articolati nelle due seguenti parti:

- una prima parte, indicata con il termine "Documentazione tecnica", che in buona sostanza è rivolta a descrivere lo stato attuale del bene paesaggistico interessato e del contesto nel quale esso si colloca, ed a documentare la presenza di elementi di valore paesaggistico;
- una seconda parte, identificata come "Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica", la cui finalità risiede nell'individuare gli impatti sul paesaggio determinati dalle trasformazioni proposte e gli interventi di mitigazione e/o compensazione che in ragione di ciò si rendono necessari.

Muovendo da tale articolazione generale, le finalità di ciascuna delle due parti costitutive la relazione paesaggistica ed i relativi contenuti possono essere così sintetizzati (cfr. Tabella 1).

Tabella 1. Contenuti dello studio

Parte	*Finalità*	*Contenuti*
1	Descrizione degli interventi di Piano	Interventi di Piano, descritti con riferimento alla localizzazione, alle motivazioni poste alla base delle scelte progettuali assunte, nonché alle caratteristiche fisiche e dimensionali
	Analisi dello stato attuale	caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento
		livelli di tutela operanti così come definiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale, nonché da ogni altro atto amministrativo, con particolare riferimento alle motivazioni ed alle finalità di qualità paesaggistica definite dagli strumenti normativi e di Piano;
		presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del D.lgs. 42/2004
2	Analisi dei potenziali effetti	effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, distinti in dirette ed indirette, reversibili ed irreversibili, a breve ed a medio termine;
		opere di mitigazione, sia visive che ambientali.

1.2 Struttura del documento e metodologia utilizzata

In armonia con il dettato normativo, la presente Relazione è essenzialmente rivolta a fornire all'Amministrazione competente tutti gli elementi utili, sia per verificare se gli interventi previsti siano conformi alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici, urbanistici e territoriali, sia per accertare se detti interventi siano coerenti con i valori paesaggistici propri del contesto paesaggistico di riferimento, nonché compatibili con le disposizioni di tutela conseguenti al vincolo apposto

Al fine di rispondere a dette finalità e segnatamente per quanto attiene alla verifica della coerenza e compatibilità degli interventi in progetto, la metodologia di lavoro seguita si è articolata nelle fasi nel seguito descritte.

In primo luogo, a valle della Parte 1 (cfr. Tabella 1), è stato operato uno screening delle tipologie di modificazioni ed alterazioni potenzialmente determinati dagli interventi di Piano, assumendo a riferimento quelle definite all'Allegato del DPCM 12.12.2005 (cfr. Tabella 2 e Tabella 3).

Tabella 2. Tipologie di modificazioni

Tipologie modificazione		*Esemplificazione*
M1	Modificazioni della morfologia	Sbancamenti e movimenti di terra significativi Eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria, ...) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti
M2	Modificazioni della compagine vegetazionale	Abbattimento di alberi, eliminazione di formazioni ripariali
M3	Modificazioni dello skyline naturale o antropico	Profilo dei crinali, profilo dell'insediamento
M4	Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico	Incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico
M5	Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico	
M6	Modificazioni dell'assetto insediativo storico	
M7	Modificazioni dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico	
M8	Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale	
M9	Modificazioni dei caratteri strutturanti del territorio agricolo	Elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare

Tabella 3. Tipologie di alterazioni

Tipologie alterazioni		*Esemplificazione*
A1	Intrusione	Inserimento, in un sistema paesaggistico, di elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici
A2	Suddivisione	Inserimento, all'interno di un sistema paesaggistico, di un elemento che opera una separazione in parti
A3	Frammentazione	Inserimento di elementi estranei in un sistema paesaggistico e sua divisione in parti non più comunicanti
A4	Riduzione	Progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturanti di un sistema
A5	Eliminazione di relazioni	Eliminazione delle relazioni visive, storicoculturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema
A6	Concentrazione	Realizzazione di un numero elevato di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto
A7	Interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale	
A8	Destrutturazione	Interventi sulla struttura di un sistema paesaggistico

		che ne determinano l'alterazione per frammentazione, riduzione degli elementi costitutivi, eliminazione di relazioni strutturali, percettive o simboliche
A9	Deconnotazione	Interventi su un sistema paesaggistico che determinano l'alterazione dei caratteri degli elementi costitutivi

La documentazione dei termini in cui, nel caso in specie, si configurino le suddette tipologie di modificazioni ed alterazioni paesaggistiche ha consentito di individuare quelle rispetto alle quali si è ritenuto necessario sviluppare l'analisi dei potenziali effetti negativi, motivando quindi con ciò le ragioni delle scelte operate.

Le successive fasi di analisi della coerenza con i valori paesaggistici e della compatibilità con le disposizioni di tutela sono state condotte leggendo gli impatti indotti dagli interventi in progetto secondo la logica che il citato Allegato al DPCM 12.12.2005 assegna a ciascuna delle tipologie di modificazioni ed alterazioni ritenute nel caso in specie potenzialmente rilevanti.

2 Descrizione degli interventi di Piano

2.1 L'idea generatrice del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo (PA) intende cogliere l'opportunità offerta dalle diverse attese e dalla ampia disponibilità mostrata del nuovo attore privato per proporre un adeguamento della disciplina urbanistica avvalendosi del procedimento di contestuale variante al Piano Operativo consentito dalla L.R. 65/2014.

L'idea generatrice del Piano è quella di un insediamento unitario, compatto, sostenibile, permeabile alla città e caratterizzato da elementi naturali e che intende relazionarsi fortemente con la fermata del sistema tramviario. Quest'ultima diviene il fulcro del sistema, centro generatore di relazioni urbane attorno al quale si articolano spazi pubblici e edifici privati, in un disegno unitario che vuole restituire forza e identità visuale al viale Aldo Moro, superando l'attuale condizione di mero collegamento viario in un contesto indifferenziato per farlo divenire la vera "porta" di ingresso a Scandicci.

In questa visione la centralità della fermata della tramvia è anche funzionale ad una mobilità sostenibile: l'edificio è destinato ad accogliere circa 800 addetti e la disponibilità di un sistema di trasporto pubblico locale veloce e di immediata accessibilità contribuirà a ridurre il traffico veicolare.

Nonostante costituisca prevalentemente la sede di una importante realtà economica, l'intervento non vuole essere monofunzionale, ma perseguire, con un equilibrato mix funzionale, un nuovo modello urbano ispirato ai principi della città pubblica e cooperativa, in cui gli spazi aperti diventano collettori di socialità, ambiente e qualità urbana. A tal fine, a livello delle sedi viarie e della fermata della tramvia, il sistema è interamente permeabile ed accoglie una pluralità di funzioni che si pongono in diretta relazione con lo spazio pubblico (piccolo commercio, pubblici esercizi, servizi, ecc.) e che contribuiscono a renderlo vivo ed "urbano" in tutto l'arco della giornata.

2.2 La disciplina urbanistica proposta

L'innovazione vera, a livello disciplina urbanistica, consiste nel proporre una sola architettura specializzata, contemporanea ed unitaria, in luogo dell'attuale mix funzionale e della frammentazione tipologica e architettonica che ne deriverebbe.

In termini di disciplina urbanistica ciò si traduce sostanzialmente:

- nell'incremento delle superfici ad uso direzionale e servizi privati nella misura necessaria ad accogliere gli 800 addetti previsti;
- nella riduzione delle superfici ad uso commerciale, da conservare solo nella misura utile a conseguire quel mix commercio-somministrazione necessaria per sottolineare il carattere pubblico della fermata della tramvia e dello spazio in cui si colloca;
- nella eliminazione della quota di superfici ad uso residenziale.

Tutte le altre scelte progettuali si pongono in piena coerenza con le prescrizioni, generali e particolari, della vigente scheda norma con particolare attenzione alla estensione e fruibilità delle aree a verde e alla definizione qualitativa dello spazio pubblico circostante la fermata "Aldo Moro" della tramvia, favorendone integrazione e relazioni funzionali con il costruito.

Nel dettaglio, il nuovo dimensionamento proposto prevede:

- massima SE realizzabile: mq. 21.500;
- SE ad uso direzionale e servizi privati: non oltre mq. 20.000;
- SE ad uso commerciale: non oltre mq. 2.500.

In relazione alla disciplina di dettaglio si propone poi:

- di limitare la superficie di vendita di eventuali medie strutture di vendita ad un massimo di mq. 600; (come da art. 11 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle NTA del Piano Operativo);
- di consentire la traslazione dei punti di captazione ad uso acquedottistico presenti nell'area così da ricondurre a libera fruizione l'area destinata all'uso pubblico;
- di indirizzare verso il diffuso utilizzo di elementi naturali sia nelle aree scoperte che integrati con l'architettura;
- di conservare la previsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica nonostante non sia più prevista la quota di superfici ad uso residenziale.

Tutte dette proposte sono sintetizzate nell'allegato "A" alla presente relazione, in cui sono raffrontati il testo della scheda norma vigente e quello della stessa scheda modificata, alla quale si rinvia per ogni approfondimento.

2.3 La declinazione progettuale

L'idea generatrice del progetto, come descritta al precedente paragrafo 2.1, è stata declinata coerentemente dal Piano Attuativo coniugando il rispetto della disciplina applicabile, sia comunale che sovraordinata, con una soluzione architettonica unitaria che si ritiene capace di conseguire quei risultati di qualità, formale e urbana, che l'area merita.

Il progetto prevede che la fermata della tramvia diventi il fulcro di una nuova piazza urbana sopraelevata, accessibile direttamente dal livello strada attraverso rampe e scale mobili. Attorno a essa si articolano gli spazi pubblici e gli edifici, in un disegno urbano che mira a creare un sistema insediativo coerente, compatto e permeabile, in grado di recepire la complessità del contesto e integrarsi con le sue disomogeneità.

L'elemento centrale è l'infrastruttura tramviaria, attorno alla quale si sviluppano quattro grandi "cerchi urbani", articolazioni spaziali che definiscono nuovi luoghi pubblici, poli funzionali e connessioni ciclo-pedonali.

Questa struttura fisica riflette la visione cooperativa e democratica del progetto, dove lo spazio è condiviso, accessibile, senza recinzioni né gerarchie, e dove il paesaggio urbano diventa un grande sistema ecologico e sociale.

La qualità dello spazio pubblico è uno dei cardini del progetto. Viene prevista la realizzazione di:

- una grande piazza urbana sopraelevata, direttamente connessa alla tramvia e attrezzata per la socialità;
- un parco lineare fluviale lungo il Greve, con funzione ecologica e paesaggistica;

- spazi verdi estensivi a nord e a sud del viale, in parte attrezzati e in parte più naturali;
- piste ciclopedonali, percorsi ombreggiati, sistemi di sedute e luoghi per il tempo libero.

Il verde diventa elemento strutturale del progetto: contribuisce alla mitigazione climatica, aumenta la biodiversità, favorisce l'inclusione e restituisce qualità ambientale al comparto.

Gli spazi pubblici costituiscono l'ossatura funzionale e simbolica del comparto TR04d, articolandosi in una rete di piazze, percorsi ciclopedonali, verde attrezzato e connessioni con la tramvia.

Elemento centrale e caratterizzante dell'intervento è la piazza urbana sopraelevata, concepita come una grande piattaforma pubblica che si sviluppa alla quota di circa 7 metri rispetto alla sede stradale. Questa piazza, unica nel suo genere, è progettata per collegare direttamente i due lotti funzionali del comparto (nord e sud di viale Aldo Moro), creando una nuova centralità urbana, sopraelevata rispetto al traffico veicolare e pienamente accessibile da entrambi i lati.

La piazza è direttamente connessa alla fermata della tramvia, mediante scale mobili, rampe e percorsi pedonali protetti, e si configura come un nodo di scambio intermodale e luogo di aggregazione sociale. Lo spazio sarà pavimentato con materiali drenanti e di pregio, integrato con sedute, alberature, illuminazione pubblica e arredo urbano.

Attorno alla piazza si articolano i principali edifici pubblici e privati del comparto, che vi si affacciano con porticati, fronti trasparenti e percorsi protetti. Essa diventa così il vero baricentro del progetto: non solo un punto di passaggio, ma uno spazio civico attivo, pensato per ospitare funzioni di relazione, eventi e attività quotidiane.

Gli edifici si integrano nel parco urbano con facciate trasparenti, tetti giardino, terrazze alberate e un linguaggio architettonico coerente. La sostenibilità è affrontata come tema trasversale: le nuove architetture adottano soluzioni bioclimatiche, puntano all'efficienza energetica, riducono l'impatto ambientale e promuovono la salute e il benessere degli utenti.

Il disegno urbano evita la verticalità isolata: si predilige un modello orizzontale e continuo, coerente con i valori della cooperazione e dell'inclusione.

Il lotto nord del comparto TR04d costituisce il cuore direzionale del nuovo insediamento e ospiterà la sede degli uffici di Unicoop Firenze, configurandosi come uno degli elementi centrali della rigenerazione urbana in atto.

L'edificio direzionale principale si imposta su un impianto orizzontale, con porticati e prospetti trasparenti affacciati sugli spazi comuni, e connesso visivamente al parco urbano e alla tramvia.

La viabilità è riorganizzata in modo da migliorare la fruibilità dell'area, garantendo l'accesso carrabile da via Giuseppe Pestalozzi tramite una nuova strada con due rotatorie compatte. I parcheggi pubblici e privati (interrati e in superficie) sono distribuiti lungo questo asse viario, in relazione funzionale con gli uffici, le fermate del trasporto pubblico e i percorsi di mobilità dolce.

Il lotto sud del comparto TR04d ospiterà le funzioni di servizio e quelle commerciali, secondo una visione integrata e comunitaria dello spazio urbano. In particolare, si prevede la realizzazione di una ludoteca-asilo, una mensa aziendale e strutture per attività commerciali, distribuite attorno alla grande piazza pubblica che unisce i due lotti e immerse nel verde.

L'edificato si sviluppa secondo una morfologia compatta e accessibile, con volumi contenuti (da tre a quattro piani fuori terra), connessi visivamente al sistema del parco e pensati per offrire luoghi di lavoro, incontro e fruizione collettiva.

2.4 La suddivisione in unità di intervento

Il Piano Attuativo è suddiviso, ai sensi dell'art. 109 della L.R. 65/2014, in due Unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate e più esattamente:

1) Unità di intervento 01, destinata all'intervento privato nelle aree contermini all'asse infrastrutturale, comprensivo degli elementi di raccordo tra l'edificio nord e l'edificio sud, in parte aerei e direttamente raggiungibili dalla fermata "Aldo Moro" della tramvia, oltre che di dotazioni di interesse collettivo integrate nell'architettura (parcheggio pubblico, ludoteca, piazza e aree verdi) destinate a rimanere di proprietà privata ma gravate da uso pubblico.
2) Unità di intervento 02, destinata alle opere di urbanizzazione destinate ad essere cedute al Comune e costituita dalla pluralità di aree di seguito descritte:
   - sub unita 2.A: costituita dal primo tratto della nuova strada di collegamento tra via G.Pestalozzi e via I.Nievo con formazione di rotatorie in corrispondenza degli innesti e con corredo di parcheggi pubblici a raso ed isola ecologica;
   - sub unita 2.B: costituita dall'area all'estremità nord del comparto e destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via dei Rossi;
   - sub unita 2.C: costituita dall'area adiacente l'innesto di via S. Allende su Viale A. Moro e destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via S. Allende a servizio prevalente della scuola primaria D. Campana;
   - sub unita 2.D: costituita dall'area all'estremità sud del comparto destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via dei Rossi con una seconda isola ecologica;
   - sub unita 2.E: costituita dall'area all'estremità nord-est del comparto destinata alla realizzazione di verde pubblico attrezzato con accesso da via dei Rossi e via G. Pestalozzi;
   - sub unita 2.F: costituita dall'area all'estremità sud-est del comparto destinata alla realizzazione di verde pubblico attrezzato con accesso da via S. Allende.

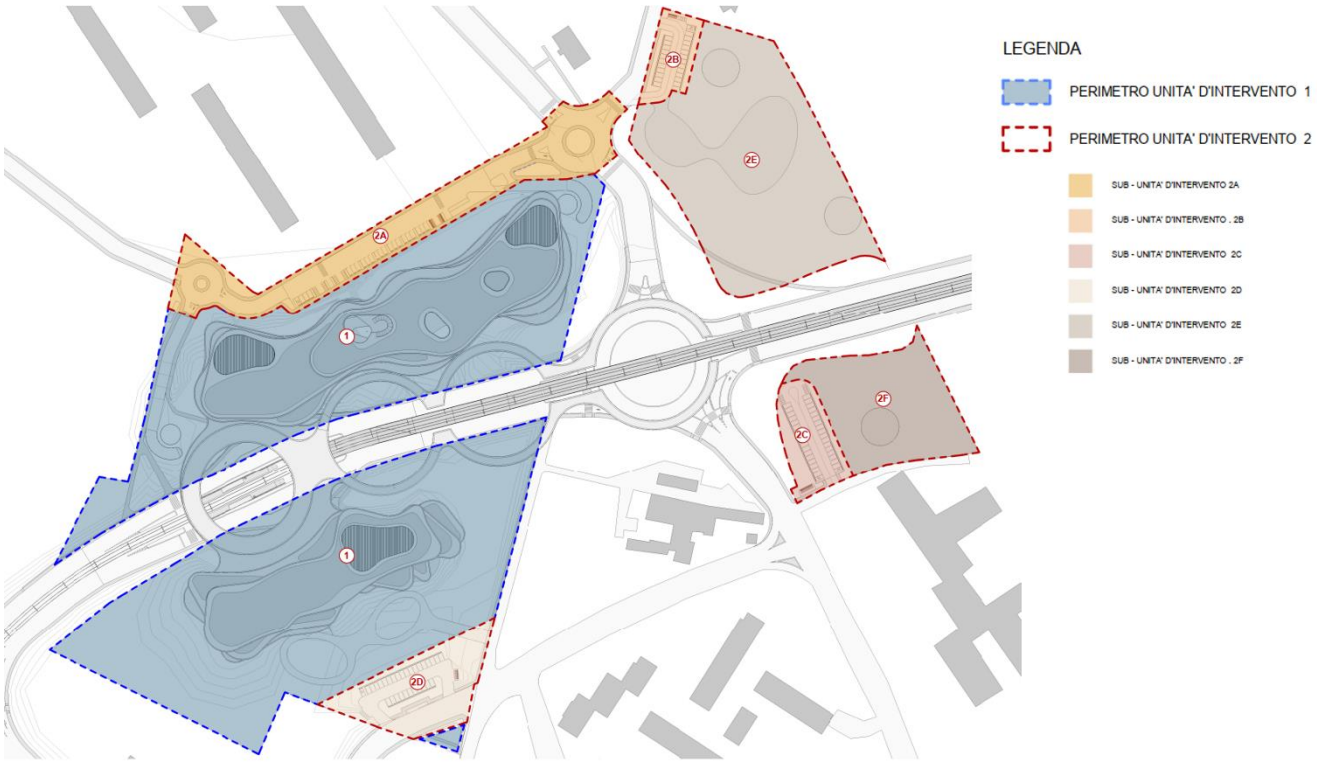


Figura 1. Individuazione Unità di Intervento

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato specialistico di dettaglio "*Relazione Illustrativa*".

3 Analisi dello stato attuale

La conoscenza approfondita del territorio, unita a una puntuale comprensione delle sue emergenze locali, rappresenta il fondamento imprescindibile per intraprendere un'analisi paesaggistica di qualità. Questo processo di analisi richiede non solo una ricognizione accurata dei luoghi, ma anche un'attenzione particolare alla loro storia, che consente di cogliere le dinamiche evolutive e i significati che ogni singolo elemento del paesaggio porta con sé.

Il paesaggio, inteso come un insieme estetico e fruibile dalla collettività, non è un'entità statica, ma un riflesso dinamico dei cambiamenti ambientali, socioeconomici e storici che hanno plasmato un determinato territorio nel corso del tempo. Ogni paesaggio è la risultante di un insieme di forze, naturali e umane, che interagiscono e si sovrappongono, creando una stratificazione di significati e forme. L'analisi qualitativa delle sue componenti permette di identificare non solo la struttura attuale del paesaggio, ma anche i processi che ne sono alla base. Questi processi, che spaziano dai cambiamenti nel tessuto naturale alla trasformazione delle pratiche agricole e urbanistiche, sono fondamentali per comprendere le tendenze in atto e le possibili direzioni future.

In tal senso, l'analisi paesaggistica non si limita a una mera descrizione dell'aspetto attuale, ma si estende alla comprensione dei processi evolutivi che definiranno il futuro assetto del territorio. Essa consente di valutare come le scelte progettuali possano integrarsi armoniosamente con le caratteristiche e le dinamiche locali, rispettando la memoria storica e le vocazioni naturali del luogo, e contribuendo, al contempo, a definire uno sviluppo sostenibile e rispettoso delle specificità paesaggistiche.

3.1 Il contesto paesaggistico di area vasta

3.1.1 I caratteri paesaggistici

L'area ricade nell'ambito n.6 Firenze-Prato-Pistoia del PIT.

L'ambito territoriale considerato si sviluppa prevalentemente attorno alla pianura alluvionale compresa tra Firenze, Prato e Pistoia, includendo anche i sistemi collinari e montani circostanti, tra cui il Monte Morello, le colline fiorentine, il Montalbano, la Calvana, e le propaggini dell'Appennino pratese e pistoiese.



Figura 2. Ambito n.6 Firenze-Prato-Pistoia del PIT

Il territorio dell'ambito Firenze-Prato-Pistoia presenta una configurazione morfologica riconducibile a quella tipica del versante interno di una catena montuosa in attivo sollevamento. L'elemento morfologico dominante è rappresentato dal marcato fronte montano che separa nettamente la pianura dalle aree montane, costituendo un riferimento visivo e paesaggistico di forte rilevanza. Tale dualismo tra conca intermontana e rilievi montani è un carattere strutturale profondo del paesaggio, rilevante anche sotto il profilo geologico, che ha fortemente influenzato la distribuzione degli insediamenti e le dinamiche storiche di sviluppo territoriale.

Il territorio è articolato in più fasce fisiografiche (Dorsale, Montagna e Collina), attraversate da grandi linee tettoniche lungo le quali si sviluppano le principali valli fluviali dell'Arno, del Bisenzio, del Reno e dell'Ombrone Pistoiese, che fungono da assi insediativi e infrastrutturali. A sud, il bacino è chiuso da rilievi collinari di più recente sollevamento, che completano il quadro orografico dell'ambito.

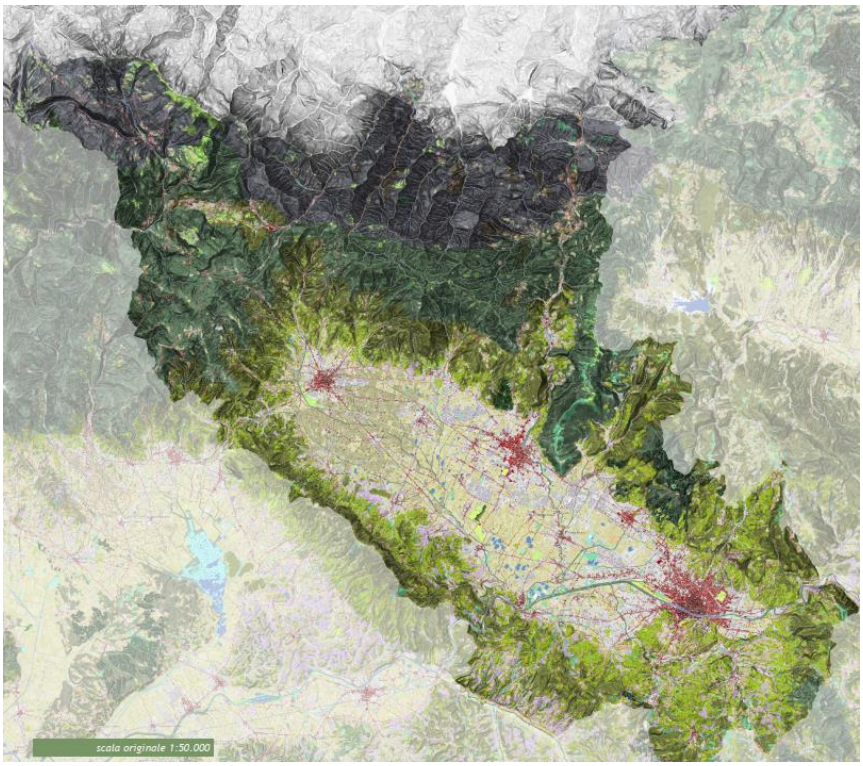


Figura 3. Caratteri del Paesaggio Ambito 6 del PIT

Nel settore pistoiese, lo spartiacque appenninico, raggiunge quote di circa 1700 m s.l.m. e definisce una dorsale di elevato valore ecologico e paesaggistico. Più a sud si sviluppa la fascia della Montagna silicoclastica, articolata in rilievi interrotti da strutture come il colle di San Marcello Pistoiese, modellato su substrati argillitici e connesso a sistemi montani su litologie argilloso-marnose.

Storicamente, gli insediamenti montani sono stati scarsi, a causa delle forti pendenze, della carenza d'acqua e della bassa fertilità dei suoli. Le principali vie di collegamento e insediamento si sono sviluppate lungo le valli, mentre i centri abitati più importanti si trovano in aree più stabili e accessibili, come San Marcello Pistoiese, che rappresenta un punto strategico per la sua posizione e la presenza di risorse idriche.



Figura 4. Appennino Pistoiese

Alla base del fronte montano si sviluppa una stretta fascia collinare, con colline dolci a ovest di Pistoia e versanti più ripidi ad est. Le prime fasce collinari intorno a Pistoia si estendono a est di Montale e lungo la destra idrografica del fiume Bisenzio. Queste aree erano storicamente vocate all'olivicoltura, grazie alla buona esposizione al sole e a un microclima mite.

Proseguendo verso est, il fronte montano tende ad attenuarsi ed è dominato dalle alture del Monte Morello e della Calvana. In questo caso la fascia collinare si presenta stretta, ampliandosi solo nella Val Marina e nella più vasta zona collinare a nord ed est di Fiesole. La conca fiorentina è separata da queste aree collinari dal rilievo intermedio su cui sorge Fiesole.

Sul lato sud-occidentale dell'ambito, lo spartiacque del Montalbano si articola in due strette fasce montane, separate da un'ampia sella collinare. Il versante rivolto verso la pianura si configura prevalentemente come **collina a versanti dolci**, tra le più note a livello regionale, se non nazionale. Oltre il fiume Arno, il crinale prosegue con caratteristiche simili, alternando versanti dolci e ripidi.

Ampie **aree di margine** si distribuiscono ad arco attorno alla conca fiorentina e si suddividono in tre principali sottosistemi. A sud di Firenze, nelle colline di Pian dei Giullari, Arcetri e Ugolino, si sviluppa un tipo di margine specifico dell'ambito, modellato su sedimenti argillosi che testimoniano le fasi lacustri del bacino intermontano. A est, sopra Bagno a Ripoli, si trovano le grandi conoidi antiche associate all'ingresso dell'Arno nella conca. A nord, si osserva un sistema di conoidi coalescenti formate dai torrenti Mugnone, Affrico e altri affluenti, attivi nelle fasi iniziali della storia geomorfologica della piana.

A ovest di Careggi, le conoidi risultano ancora attive in assenza di interventi antropici e appartengono al sistema dell'**Alta pianura**. una fascia intermedia tra montagna e fondovalle. Questo tipo di paesaggio è riconoscibile anche lungo i margini del Bisenzio e lungo i paleoalvei dell'Arno, ovvero gli antichi corsi del fiume. Nella piana a ovest della Greve, la morfologia risulta condizionata dalla deviazione forzata del fiume verso est: in questa zona si è sviluppata una **pianura bonificata per diversione e colmata**, derivante da interventi di regimazione idraulica.

L'anello collinare e montano che circonda la pianura mostra **un'elevata varietà paesaggistica**. Le colline fiorentine e il Montalbano sono caratterizzati da paesaggi rurali tradizionali, segnati dalla presenza di oliveti e sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, ciglionamenti). I versanti di Monte Morello, della Calvana e dello stesso Montalbano presentano una copertura forestale mista, composta da latifoglie termofile, rimboschimenti coniferi e arbusteti di ricolonizzazione.



Figura 5. Montalbano

Nelle aree più elevate si rinvengono ambienti aperti come prati aridi, lande e garighe, spesso su substrati ofiolitici (es. Monte Ferrato), oltre a fenomeni carsici superficiali e ipogei di rilievo naturalistico. Il sistema idrografico secondario contribuisce a mantenere un'elevata eterogeneità ambientale.

L'Appennino pratese e pistoiese, che costituisce il settore nord-occidentale dell'ambito, si caratterizza per una copertura forestale continua, intervallata da ambiti agricoli montani in progressivo abbandono, pascoli e praterie d'alta quota. Le faggete, i querceti e i castagneti sono gli elementi dominanti del paesaggio forestale, insieme a estesi rimboschimenti artificiali. Le dorsali montuose ospitano ambienti di crinale di alto valore ecologico e paesaggistico, come quelli del Libro Aperto, Monte Spigolino o Alpe delle Tre Potenze, dove si alternano brughiere a mirtillo, prati secondari, vegetazione rupicola e torbiere alpine.



Figura 6. Praterie sommitali dell'Appennino pistoiese (Croce Arcana)

Nella pianura pistoiese, le conoidi presentano suoli ricchi in limo, originati dall'erosione recente dei versanti montani. Tali condizioni hanno favorito lo sviluppo del comparto vivaistico, particolarmente adatto alla gestione dei suoli limosi, che risultano però vulnerabili alla compattazione. Nel resto della pianura, densamente urbanizzata, persistono criticità legate al drenaggio dei suoli. Un'eccezione è costituita dalla pianura sulla sinistra idrografica dell'Arno, poco conosciuta dal punto di vista pedologico, ma caratterizzata da un'elevata densità di colture orticole, che suggerisce una buona fertilità residua.



Figura 7 Vivai nella pianura pistoiese

Nel complesso, il paesaggio attuale mostra una forte articolazione tra contesti urbanizzati e naturaliformi, con una significativa presenza di elementi di continuità ecologica e una stratificazione storica ancora leggibile nelle componenti agrarie, forestali e insediative.

La pianura fiorentina, nonostante sia tra le aree più densamente urbanizzate e infrastrutturate della Toscana, conserva ancora importanti elementi del paesaggio agrario e naturalistico originario. Persistono zone umide residuali e ambiti agricoli di pregio, spesso localizzati in contesti periurbani o marginali. Molti dei biotopi palustri attualmente presenti sono di origine artificiale, derivanti da interventi per la gestione del rischio

idraulico (casse di espansione e di laminazione) o da attività venatorie. Questi ambienti ospitano laghetti, canneti, stagni e prati umidi, con una vegetazione igrofila ben strutturata e popolamenti faunistici di interesse conservazionistico.



Figura 8. Veduta su Firenze da Bagno a Ripoli

Restano inoltre alcune significative testimonianze dei boschi planiziali originari, oggi conservate in nuclei relitti come il Bosco della Magia (Quarrata) o le aree boscate delle Cascine di Tavola, che rappresentano importanti riferimenti ecologici e paesaggistici.



Figura 9. Bosco di Villa Magia (Quarrata), relittuale nucleo di foresta planiziale

Il **sistema insediativo** della conca fiorentina si è storicamente radicato lungo i bordi dell'alta pianura, sfruttando le conoidi e i terrazzi erosivi ben posizionati di **Calenzano, Scandicci e Signa**. La maggiore ampiezza dell'alta pianura sul lato nord-orientale, unita a una più alta disponibilità idrica, ha favorito la concentrazione degli insediamenti lungo il fronte montano tra Settignano e Pistoia. Al contrario, gli insediamenti del settore centrale della pianura derivano da successive fasi di bonifica idraulica, iniziate già in epoca romana e tuttora in evoluzione. Lo sviluppo della città di Firenze si inserisce in questo contesto, legato alla progressiva evoluzione dell'Arno verso un alveo stabile e monocursale, forzato anche da interventi antropici.

3.1.2 Il sistema naturalistico e gli elementi d'interesse naturalistico

L'opera di progetto si colloca nel territorio comunale di Scandicci, in Provincia di Firenze. Il territorio di Scandicci si estende con andamento NE-SO dalla valle dell'Arno a nord fino a quella del fiume Pesa a sud.

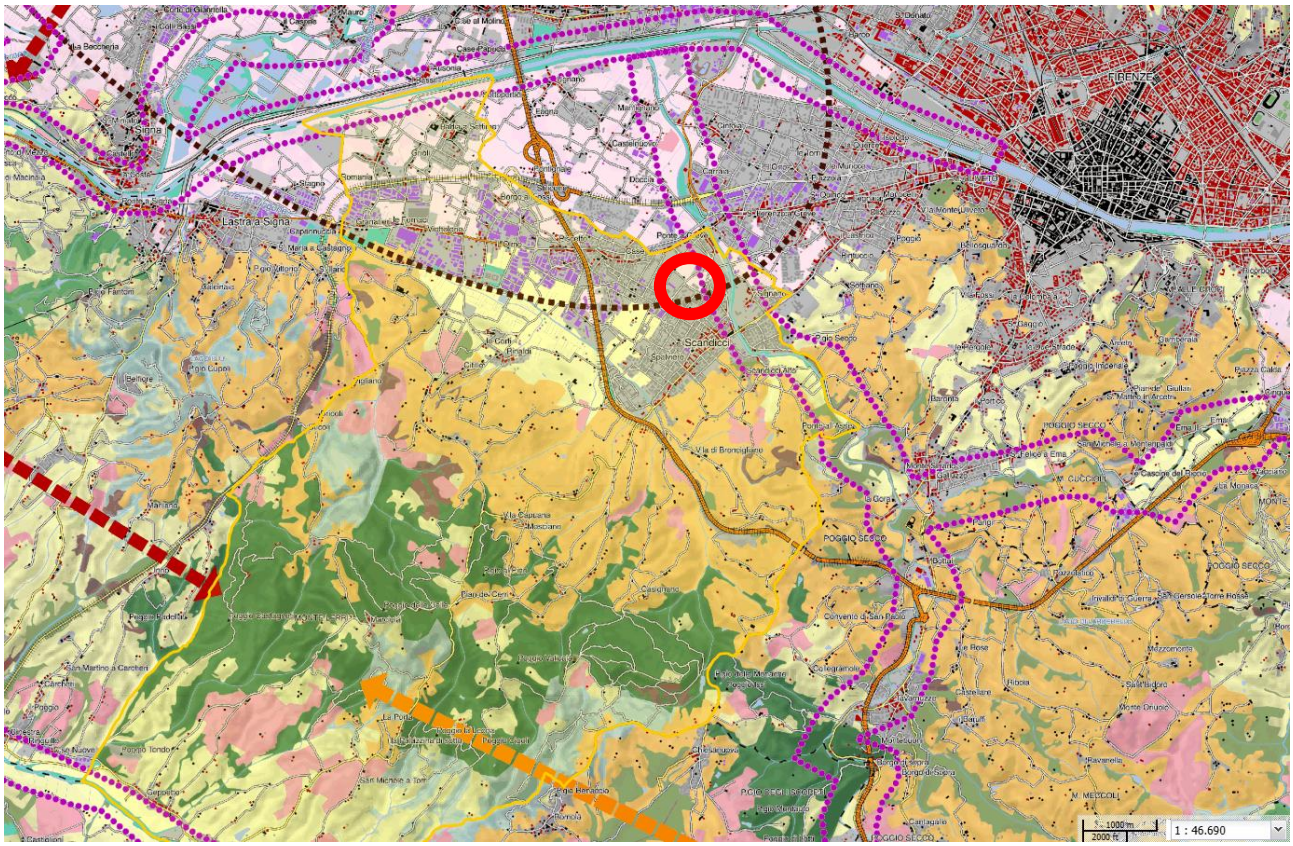
Per fornire un inquadramento dell'area vasta in cui si colloca il progetto in esame, è stato indagato il territorio attraverso due strumenti: la Rete Ecologica Toscana e la Carta della Natura (ISPRA).

Relativamente alla ***Rete Ecologica Toscana*** (RET di seguito), la sua realizzazione si è basata sull'applicazione di modelli di idoneità ambientale dei diversi usi del suolo rispetto alle specie indicatrici di qualità ecosistemica (Battisti C., Romano B., 2007), in particolare specie focali di Vertebrati sensibili alla frammentazione, che *identificano un ambito di esigenze spaziali e funzionali in grado di comprendere effettivamente quelle di tutte le altre specie presenti nell'area* (Lambeck, 1997; Massa e Ingegnoli, 1999). Sulle esigenze ecologiche di queste specie si sono quindi fondate le valutazioni di idoneità ambientale e l'individuazione degli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica forestale e di quella degli agroecosistemi, integrate successivamente dalle reti potenziali degli ecosistemi palustri, costieri e rupestri, cosi da costituire una complessiva "rete di reti".

Gli elementi strutturali e funzionali delle diverse reti ecologiche che compongono la RET, sono le seguenti:

RETI ECOLOGICHE	***ELEMENTI STRUTTURALI E FUNZIONALI***
Rete degli ecosistemi forestali	- Nodo forestale primario. - Nodo forestale secondario. - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati. - Corridoi ripariali. - Matrice forestale a elevata connettività. - Aree forestali in evoluzione a bassa connettività. - Direttrici di connettività extraregionali da mantenere. - Direttrici di connettività, da riqualificare. - Direttrici di connettività da ricostituire.
Reti degli agroecosistemi	- Nodo degli ecosistemi agropastorali. - Matrice agroecosistemica collinare. - Matrice agroecosistemica di pianura. - Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata. - Agroecosistema frammentato attivo. - Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/ arbustiva. - Agroecosistema intensivo
Altre reti potenziali (palustri e fluviali, costiere, rupestri e calanchive)	- Zone umide. - Corridoio fluviale. - Corridoi ecologici fluviali da riqualificare. - Coste sabbiose prive di sistemi dunali. - Coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati. - Coste rocciose. - Corridoi ecologici costieri da riqualificare. - Ecosistemi rupestri e calanchivi.

Come si evince dallo stralcio di mappa sotto riportato, ***l'opera di progetto non contrasta con i Nodi degli ecosistemi forestali e agropastorali***. Il progetto si colloca nella *Matrice agroecosistemica di pianura* e *Area urbanizzata*. Infine, si precisa che ***l'opera di progetto ricade nel Corridoio ecologico fluviale da riqualificare***.



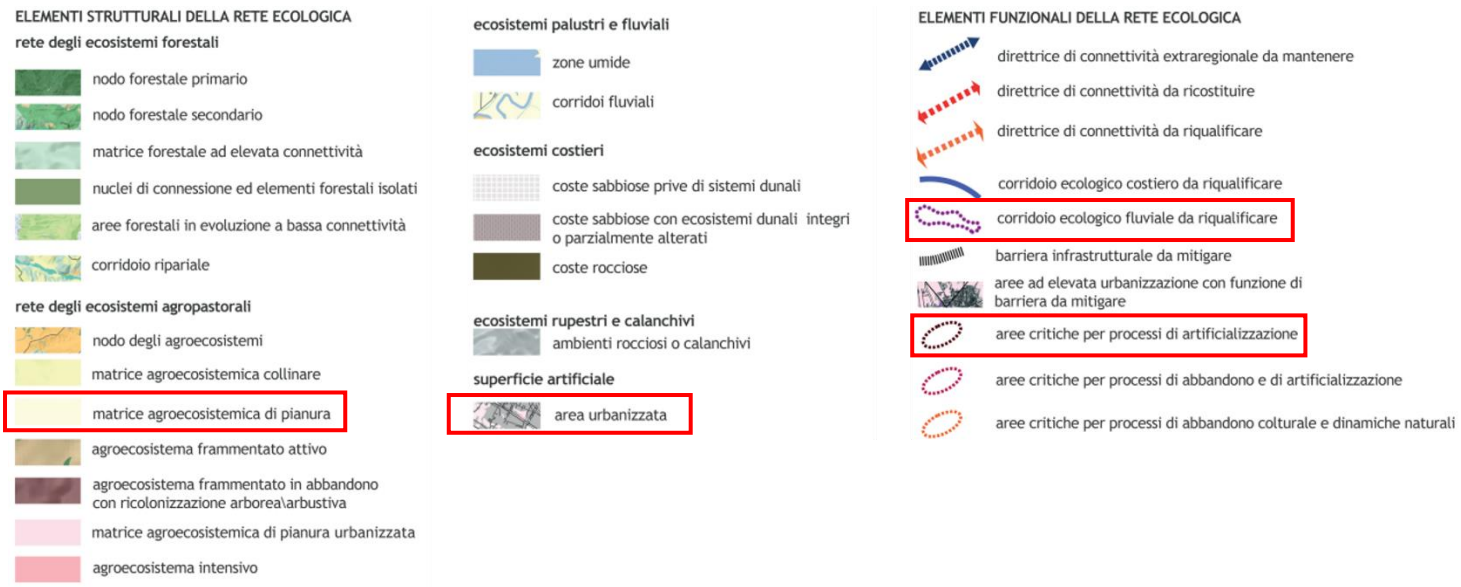


Figura 10. Rete Ecologia Toscana (RET), nel cerchio rosso l'area di progetto.

La Carta della Natura è un progetto che nasce con la Legge 6 dicembre 1991 n.394 (Legge quadro sulle aree protette), legge che stabilisce come sua finalità la realizzazione di uno strumento di conoscenza che *"[…] individua lo stato dell'ambiente naturale in Italia, evidenziando i valori naturali ed i profili di vulnerabilità territoriale"*. Pertanto, negli intenti della Legge, la Carta della Natura si configura come un sistema organizzato per

raccogliere, studiare e analizzare l'informazione territoriale ecologico-ambientale delle varie Regioni al fine di individuare le aree da tutelare.

Come si evince dallo stralcio sottostante, il progetto non ricade in aree naturali particolarmente sensibili o di spessore naturalistico: infatti, si colloca soprattutto in aree a *Prati e cespuglieti ruderali periurbani;* in misura minore in *Centri abitati e infrastrutture viarie e ferroviarie* e *Colture di tipo estensivo e sistemi agricoli complessi*.

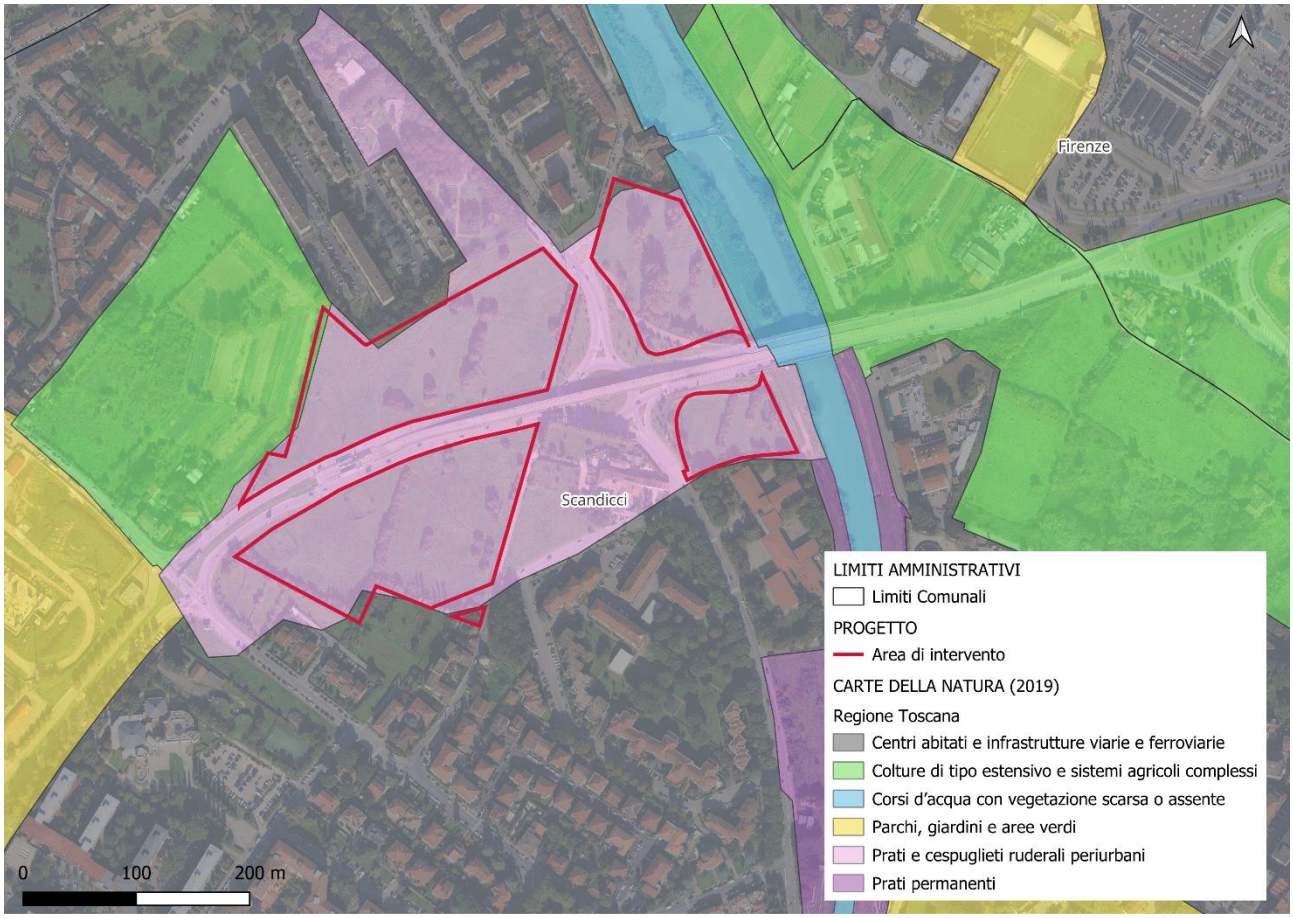


Figura 11. Carta della Natura della Regione Toscana (anno 2019, fonte: ISPRA).

3.1.3 Caratteri storici ed archeologici

L'area Firenze-Prato-Pistoia, individuata come ambito n.6 nel Piano di Indirizzo Territoriale, ha conosciuto nel corso della sua storia numerosi processi di trasformazione e organizzazione del territorio. Di seguito si ripercorrono i principali eventi e dinamiche che hanno contribuito a definire l'attuale configurazione territoriale.

PERIODO PREISTORICO E PROTOSTORICO

Le prime tracce di presenza umana nella zona risalgono al **Paleolitico Inferiore** (200-100 mila anni fa), con gruppi di cacciatori e raccoglitori a Comeana e Bricoli. Nel **Paleolitico Medio** (100-40 mila anni fa) il popolamento si intensifica su rilievi collinari come Poggio Piazza Calda e Terre Bianche. Nel **Paleolitico Superiore** si trovano testimonianze anche negli Appennini pistoiesi, con ambienti forestali più sviluppati. Durante il **Mesolitico** (circa 10 mila anni fa), si registra una duplice strategia insediativa: fondovalle in inverno-primavera e montagne in estate-autunno, con caccia stagionale e pesca diffusa.

Nel **Neolitico** (fine V-IV millennio a.C.) compaiono i primi insediamenti stabili, soprattutto nella piana fiorentina (Mileto, Podere Gora, Spazzavento, Neto). Qui l'economia si basa su agricoltura e allevamento, mentre la caccia diventa secondaria. I siti sono meno frequenti in territorio pistoiese, forse a causa

dell'impaludamento. L'occupazione della piana fiorentina è favorita dalla presenza di vari specchi d'acqua lacustri alimentati da torrenti e fiumi, che garantivano le attività agricole e l'allevamento, nonchè la pesca. Al tardo neolitico si fanno risalire le prime tracce d'occupazione in Firenze.

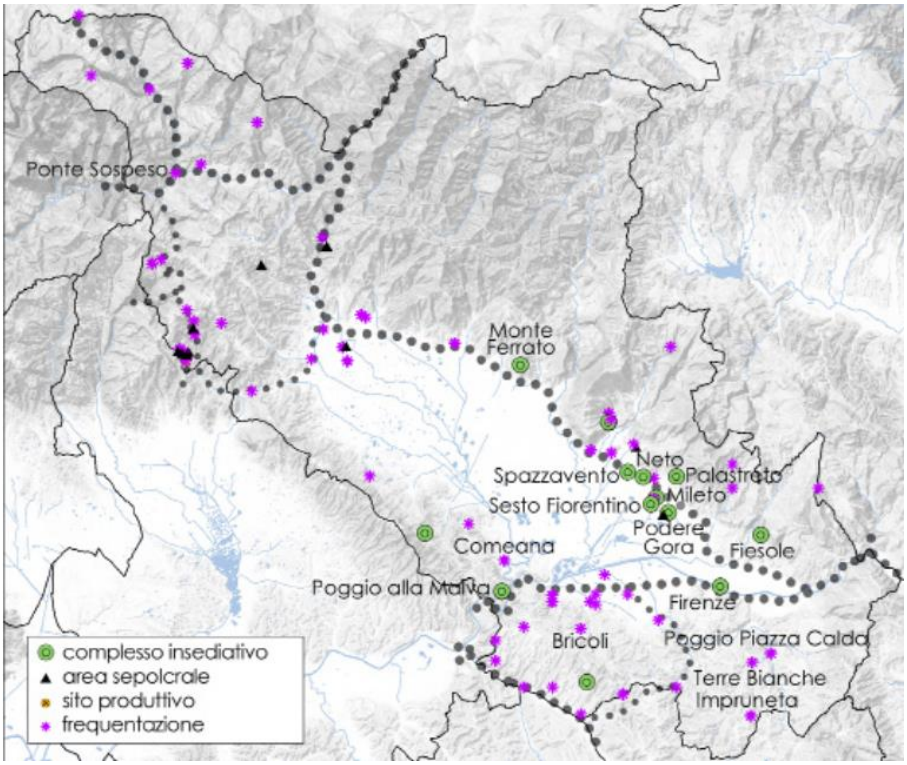


Figura 12. Rappresentazione della rete insediativa di periodo preistorico e protostorico sulla base dell'informazione archeologica edita, con ipotesi delle direttrici di transito e comunicazione (tracciati restituiti con pallini neri: più grandi per la viabilità primaria, più piccoli per quella secondaria). Scala 1: 350.000 (FONTE: PIT)

Nell'**Eneolitico**, la piana fiorentina si popola maggiormente grazie alla sua favorevole posizione geografica e ai collegamenti fluviali e montani. Il regime economico si basa sull'integrazione tra pastorizia e allevamento, mentre la caccia rimane marginale. Durante l'Età del Bronzo, il popolamento della piana diminuisce, mentre aumentano gli insediamenti sui rilievi e negli Appennini (es. Monte Ferrato, Fiesole), probabilmente per motivi ambientali o strategico-insediativi.

Nell'**Età del Ferro**, la piana lungo l'Arno è densamente popolata da piccoli gruppi familiari collegati tra loro. A Firenze sorge il villaggio villanoviano tra l'attuale Piazza della Repubblica e Ponte Vecchio, in posizione strategica. L'occupazione della piana era favorita dalle sue potenzialità economiche di tipo agricolo e pastorale e, soprattutto, dalla sua importanza come area di snodo di direttrici di comunicazione a breve e lungo raggio. In parallelo, l'insediamento continuava a svilupparsi anche sulle alture.

PERIODO ETRUSCO

Tra il VII e VI secolo a.C. si registra un aumento degli insediamenti, seguito da un processo di aggregazione che porta alla nascita di vere e proprie città, come Fiesole, Artimino e Gonfienti.

- Fiesole si sviluppa come centro urbano nel VI secolo a.C., con funzione di controllo dell'Arno e della piana sud-orientale, favorita da una crescente rete commerciale e viaria.
- Gonfienti, situata in un nodo strategico di scambi verso Appennino, costa, Volterra e Chiusi, assume un ruolo residenziale, artigianale e commerciale.
- Artimino, sull'alto Monte Albano, controlla assieme a Gonfienti le vie appenniniche e la piana pistoiese, meno abitata rispetto a quella fiorentina.

Intorno a questi poli urbani, l'intera piana fiorentina e i rilievi circostanti sono quindi caratterizzati da una diffusa occupazione delle alture e delle valli finalizzata al controllo capillare delle vie di transito commerciale e dei terreni ad alto potenziale agricolo. Gli insediamenti minori costituiscono una rete circostante le tre città, secondo una strutturazione gerarchica degli abitati che prevede la coesistenza di agglomerati primari con quelli secondari emergenti da un connettivo di popolamento sparso. In questo quadro si inserisce una prima sistemazione idrogeologica ed agricola della piana mediante un articolato sistema di canalizzazione (che segue il deflusso naturale dei corsi d'acqua e si adegua alla conformazione della pianura), da cui deriverà lo stesso orientamento della centuriazione di epoca romana.

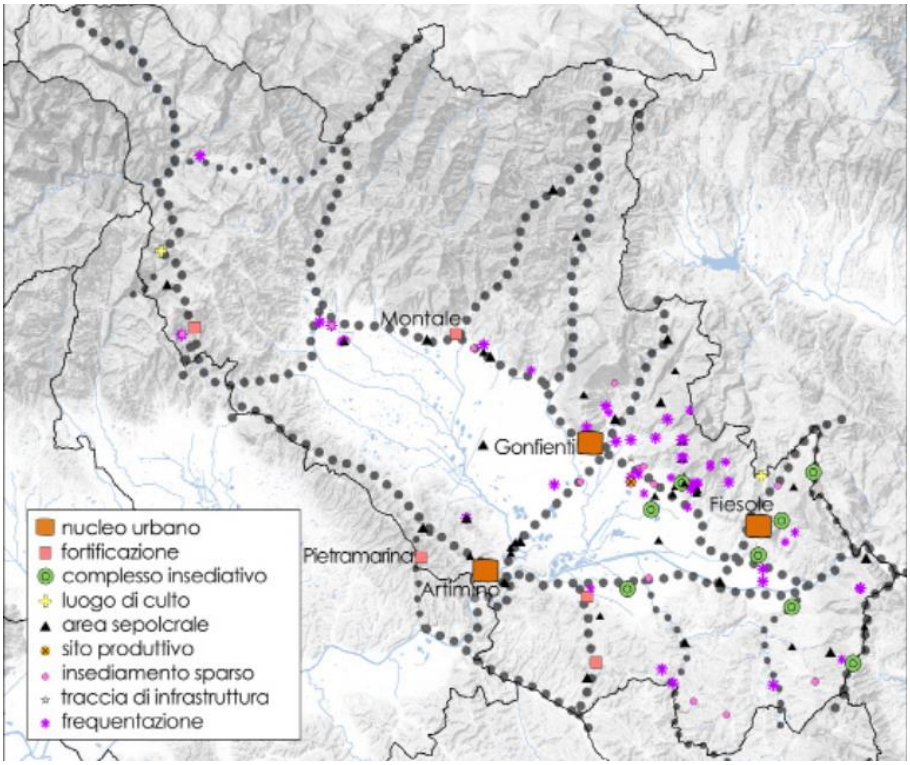


Figura 13. Rappresentazione della rete insediativa di periodo etrusco sulla base dell'informazione archeologica edita, con ipotesi delle direttrici di transito e comunicazione (tracciati restituiti con pallini neri: più grandi per la viabilità primaria, più piccoli per quella secondaria). Scala 1: 350.000 (FONTE: PIT)

Nel complesso emerge dunque come l'area fiorentina, intensamente coltivata e attraversata da flussi commerciali e culturali, sia caratterizzata anche dalla presenza di edifici di culto e tombe principesche (segno di potere e controllo fondiario delle élite locali).

Fino al tardo V secolo a.C. la situazione rimane stabile, fino a quando Gonfienti viene abbandonata, probabilmente a causa di allagamenti dovuti a un aumento delle piogge che compromette le opere idrauliche. Nel frattempo, città come Fiesole e Artimino, e anche centri minori come Montale, si dotano di cinte murarie, anticipando la militarizzazione ellenistica del territorio nel IV secolo a.C., con la costruzione di fortezze d'altura in punti strategici (es. Pietramarina). Intorno a Fiesole cresce un insediamento rurale diffuso, mentre il territorio pistoiese subisce una contrazione nella seconda metà del III secolo a.C. per via dell'impaludamento e delle conseguenze della guerra romano-ligure.

Una ripresa si avrà solo nel II secolo a.C., con la romanizzazione e la diffusione di piccoli insediamenti familiari accanto a centri più grandi.

PERIODO ROMANO

Tra la fine del II e il I secolo a.C., l'area fu interessata dal processo di romanizzazione, che iniziò con la distruzione di Fiesole (Faesulae) nel 90 a.C. e la successiva fondazione, nel 80 a.C., di una colonia di veterani di Silla. La colonia di Florentia fu fondata più tardi, tra il 30 e il 15 a.C., su un preesistente insediamento già prospero nel II secolo a.C. Il suo impianto urbano (nord-sud/est-ovest) risultava disallineato di 45° rispetto alla centuriazione agricola etrusca, che seguiva l'orientamento naturale dei corsi d'acqua (nord-est/sud-ovest). Tracce di questa rete agraria sono ancora leggibili oggi tra Firenze e Prato.

Florentia fu presto fortificata e divenne un nodo viario romano importante, incrocio tra le vie Cassia, Faentina, Pisana, Volterrana e Senese.

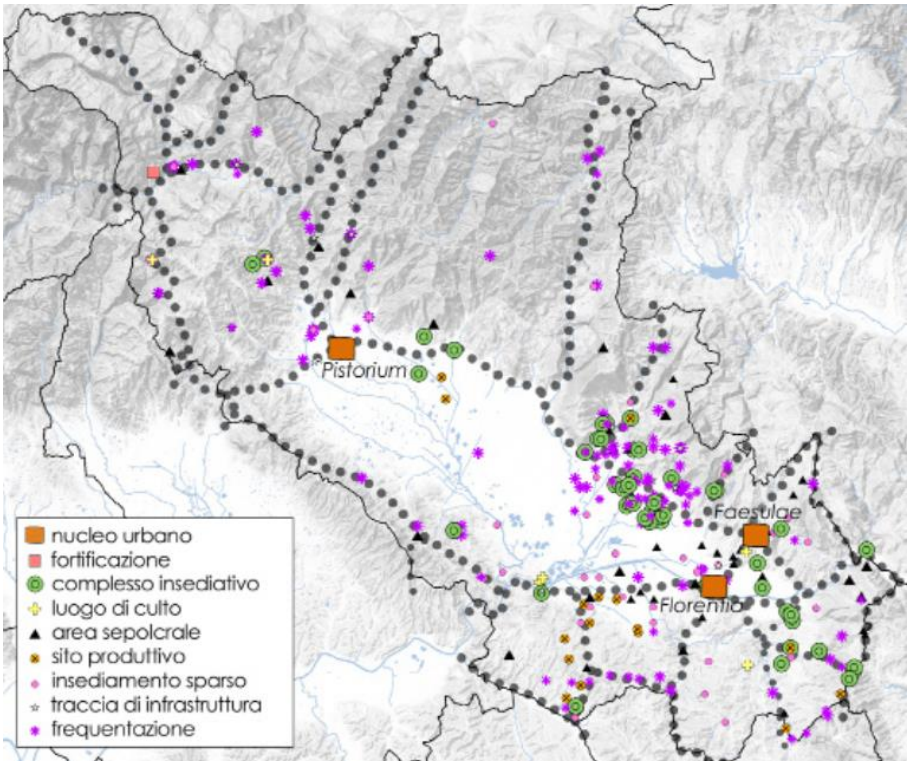


Figura 14Rappresentazione della rete insediativa di periodo romano sulla base dell'informazione archeologica edita, con ipotesi delle direttrici di transito e comunicazione (tracciati restituiti con pallini neri: più grandi per la viabilità primaria, più piccoli per quella secondaria). Scala 1: 350.000 (FONTE: PIT)

Nell'area pistoiese, si svilupparono insediamenti rurali come vici circondati dalle terre comuni del pagus, sfruttate per il pascolo e le risorse agro-forestali) collocati spesso in territori montuosi dove sulle alture sorgevano insediamenti (castella) che potevano avere la duplice funzione di difesa e di sfruttamento come ripari stagionali. Dopo una fase di contrazione, anche le pianure tornarono a essere abitate fornendo maggiori garanzie rispetto al rischio di impaludamento ed esondazioni.

In età imperiale, si assiste a un intenso popolamento rurale e urbano, come nel caso di **Pistorium**, oggetto di consistenti interventi di livellamento dei terreni e di difesa dai fenomeni alluvionali mediante regolari azioni di controllo delle acque. Anche i versanti collinari vennero occupati, con insediamenti legati soprattutto alla coltivazione di vite e olivo. Situato lungo l'asse viario tra Florentia e Luca, divenne nel tempo un centro vitale all'interno dei traffici commerciali verso la costa e la pianura padana. Accanto alla viabilità maggiore, si sviluppò anche una rete di percorsi secondari integrata nella centuriazione, che risaliva le valli in direzione sud-nord.

PERIODO MEDIEVALE

Durante le fasi tardoantiche e altomedievali, il territorio subisce invasioni e dominazioni che portano a una contrazione urbana e alla fortificazione delle città:

- Pistoia è definita *oppidum* già nel IV secolo e riceve nuove mura nel V;
- Firenze costruisce tre cinte murarie entro il IX secolo;
- nel VI secolo, il conflitto tra Goti e Bizantini danneggia molte città; Firenze riduce il suo perimetro urbano, Fiesole viene assediata nel 539 da Belisario. In questo periodo, il comprensorio di Prato vede la bonifica del Bisenzio sotto i Bizantini.

Con l'occupazione longobarda (VI-VIII sec.), Firenze diventa sede di ducato, mentre Pistoia vive una fase di vitalità, visibile nell'urbanistica. Successivamente con la discesa di Carlo Magno (fine VIII sec.) si avvia la dominazione carolingia: a Firenze viene costruita la terza cerchia muraria, mentre alcune famiglie nobili (Guidi, Cadolingi, Alberti) si insediano nel Mugello e nel bacino del Bisenzio.

Tra il X e l'XI secolo, si avvia una ripresa economica e demografica. Firenze si espande e Matilde di Canossa promuove la costruzione della quarta cinta muraria. Anche Pistoia alimenta la sua vocazione commerciale, dalla quale emergerà un attivo ceto mercantile.

Nel XII secolo, la ripresa diventa evidente:

- Firenze elimina i castelli vicini per impedire il potere delle aristocrazie locali (es. Fiesole, distrutta nel 1125),
- Pistoia conosce la massima espansione urbana ed erige una seconda cerchia muraria, che quadruplica il territorio cittadino
- anche Prato cresce e si fortifica per difendersi dalle ambizioni fiorentine.

Dal XIII secolo, periodo caratterizzato ovunque da violente lotte interne (fra Guelfi e Ghibellini prima, fra Bianchi e Neri poi), lo sviluppo si afferma e si generalizza

Firenze progressivamente si espande e continua la sua opera di soppressione (o trasformazione in semplici abitati aperti) degli insediamenti fortificati posti nelle vicinanze della città (fra questi **Scandicci**).

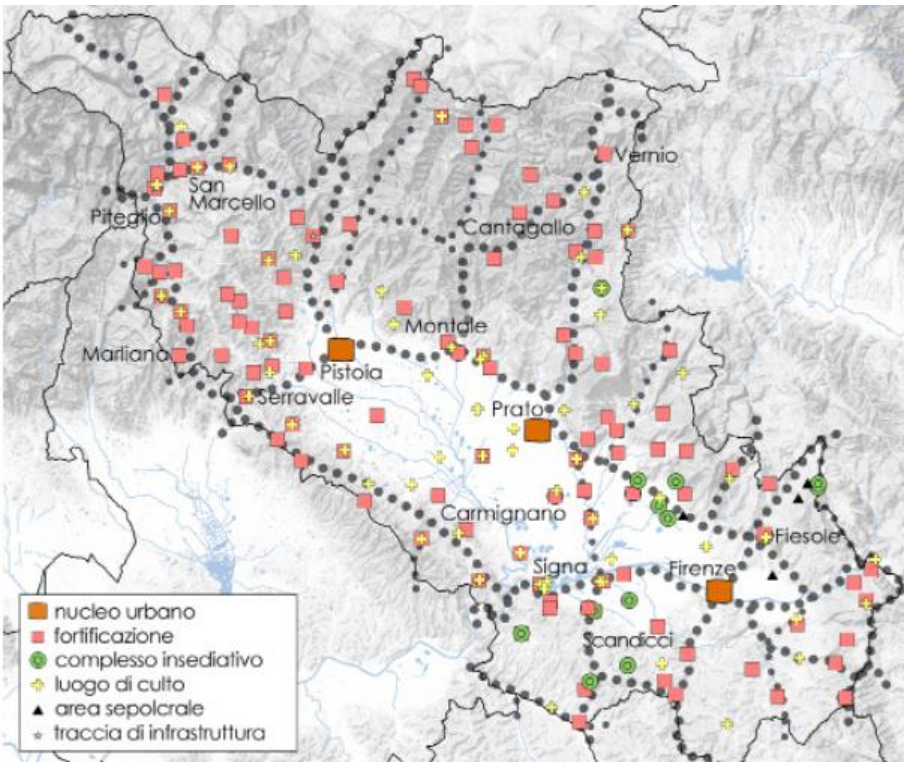


Figura 15. Rappresentazione della rete insediativa di periodo medievale sulla base dell'informazione archeologica edita, con ipotesi delle direttrici di transito e comunicazione (tracciati restituiti con pallini neri: più grandi per la viabilità primaria, più piccoli per quella secondaria). Scala 1: 350.000 (FONTE: PIT)

Nel XIV secolo, si avrà il processo inverso, quando verrà attuata una politica di fortificazione degli abitati circostanti Firenze, in concomitanza con un periodo di grande insicurezza degli spazi rurali per via del passaggio delle compagnie di ventura

Nel 1300, Pistoia viene assediata da Firenze e Lucca, e nel 1351 si sottomette definitivamente a Firenze, la quale quest'ultima nel tardo Medioevo, continua ad espandersi, annettendo anche Prato e Pisa.

Tra il XV e XVI secolo, il dominio dei Medici si consolida, lasciando segni duraturi nel paesaggio attraverso importanti opere architettoniche, civili e militari.

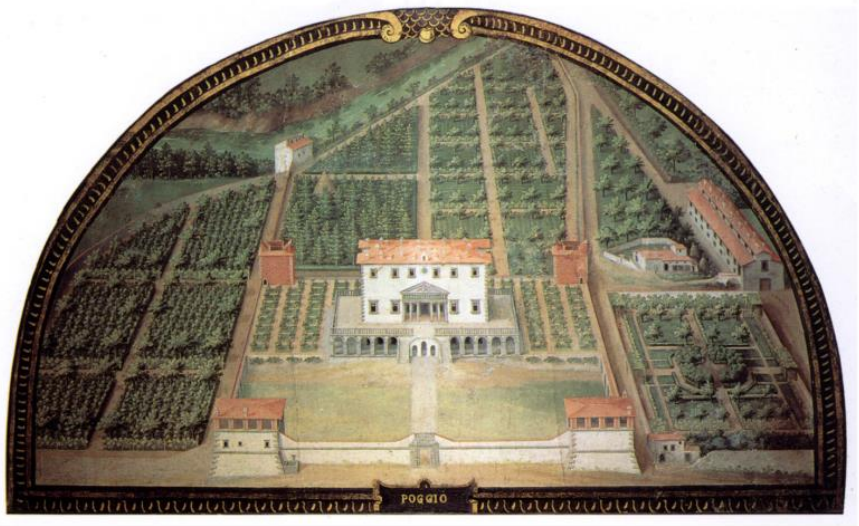


Figura 16. Giusto Utens, Villa medicea di Poggio a Caiano, 1599-1600, Firenze (FONTE: PIT)

PERIODO MODERNO

Nel corso del XVIII secolo, l'area compresa tra Firenze, Prato e Pistoia era suddivisa in diverse diocesi e, successivamente, riorganizzata da Ferdinando III in cancellerie e comunità. Durante il breve dominio francese (1808-1814), fu integrata nel dipartimento dell'Arno.



Figura 17. Firenze: Il territorio della Pianura di Firenze e Prato nella seconda metà del XVIII secolo (Ferdinando Morozzi, Archivio Nazionale di Praga)

Le trasformazioni urbane interessarono soprattutto **Firenze**, che in quanto capitale granducale vide numerosi interventi su edifici simbolici e spazi pubblici. Qui si consolidò l'impianto viario medievale e l'eredità architettonica medicea, con palazzi, chiese e logge. Furono realizzate anche importanti opere civili: ospedali, biblioteche (come la Laurenziana e la Marucelliana), teatri (la Pergola), l'Orto botanico e spazi pubblici come piazze (piazza della Signoria, piazza SS. Annunziata) e giardini. **Pistoia e Prato**, invece, conobbero cambiamenti più limitati, concentrati all'interno delle mura (come ad esempio chiesa dell'Umiltà, Santa Maria delle Carceri).



Figura 18 Piazza della Signoria - FIRENZE

Fuori dalle città, la campagna toscana si strutturò nel modello della villa-fattoria, una residenza signorile che fungeva anche da centro agricolo e amministrativo.



Figura 19. La Fattoria Villa di Calcinaia

Spiccano per valore architettonico le ville medicee di Castello, Petraia, Artimino, Poggio a Caiano e Fiesole. Nel frattempo, in pianura, il paesaggio era dominato dal sistema mezzadrile, in cui i contadini (mezzadri) abitavano i poderi e dividevano il raccolto con i proprietari. I campi erano coltivati con criteri misti e le case coloniche, spesso isolate, disegnavano un paesaggio ordinato e produttivo. Poche aree paludose arriveranno superstiti al XIX secolo. In pianura sono condotte opere continue di arginatura, allargamenti, rettificazioni e di nuove parziali inalveazioni di Bisenzio, Ombrone e Arno.

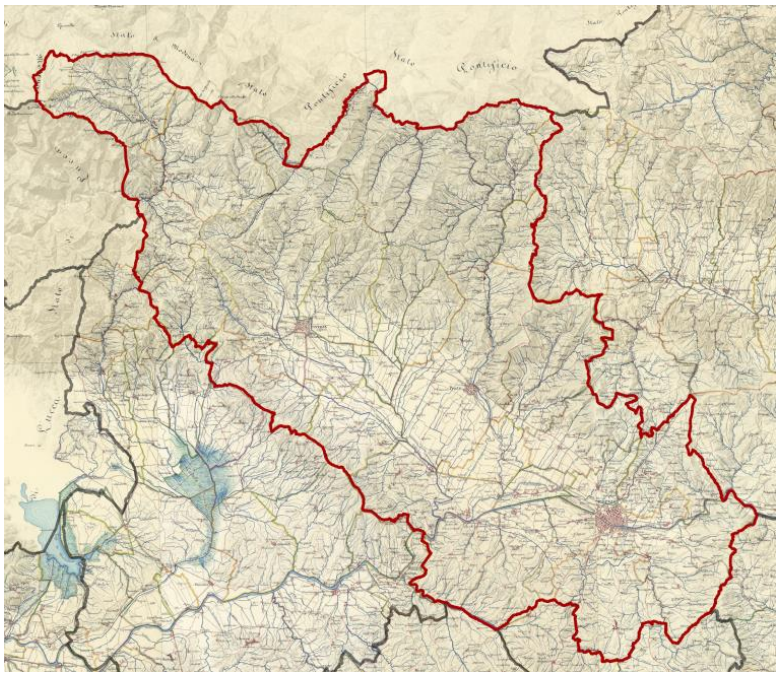


Figura 20. Il territorio dell'ambito nella carta della Toscana di Giovanni Inghirami del 1825-30 in scala 1:100.000 (Archivio Nazionale di Praga)

Anche l'ambiente montano era ben sfruttato: la piccola proprietà contadina si accompagnava all'uso collettivo delle risorse naturali (boschi, pascoli). Le riforme leopoldine del tardo Settecento portarono all'alienazione delle grandi proprietà, trasformando l'economia locale e aprendo alla manifattura: si svilupparono attività legate alla lana, al ferro, al legname, spesso alimentate dall'energia idrica e inserite in un rinnovato sistema viario. Nelle valli pistoiesi nacque una protoindustria siderurgica, mentre lungo il Bisenzio e l'Arno si svilupparono cartiere, mulini e fabbriche tessili.

Firenze e Prato divennero poli manifatturieri: a Prato si lavoravano lane e si producevano tessuti di qualità media; a Firenze si creavano tessuti di lusso, sete e broccati. Importante fu anche l'industria della porcellana, con la fondazione presso Sesto Fiorentino della manifattura Ginori a Doccia nel 1737. Fiorirono attività minori ma significative come l'estrazione della pietra serena. La moda diffusa internazionalmente dei cappelli di paglia di Firenze dà impulso all'industria dell'intreccio a Signa e della tessitura della paglia di grano a Fiesole, industria che si è protratta come attività femminile di supporto all'economia familiare fino agli anni Cinquanta del Novecento.

Infine, nel corso del Settecento, si assistette a un grande sforzo di miglioramento delle infrastrutture: furono costruite e potenziate strade postali che collegavano Firenze alle principali città (Bologna, Roma, Pisa, Lucca, Modena), tra cui la strada Ximeniana per Modena, attraversante l'Appennino. L'Arno, navigabile fino a Signa, fu oggetto di numerosi progetti per estenderne la navigabilità fino a Firenze, ma nessuno fu realizzato.

PERIODO CONTEMPORANEO

A partire dal 1865, con la nascita delle province italiane, tutta l'area dell'ambito ricade inizialmente sotto la provincia di Firenze. Solo nel 1927 viene creata la provincia di Pistoia, che include i comuni montani e collinari del pistoiese. Più tardi, nel 1992, nasce anche la provincia di Prato, con l'aggregazione di sette comuni, tra cui Prato stesso.

Firenze, nel frattempo, conosce un'importante espansione urbana. Già a metà Ottocento si formano nuovi quartieri entro le mura, ma è il periodo in cui la città diventa capitale d'Italia (1865-1870) a determinare la svolta urbanistica: l'architetto Giuseppe Poggi progetta un ampliamento che circonda la città con un anello di nuovi viali e piazze alberate, culminando nel panoramico viale dei Colli. Ulteriori sviluppi si registrano con il piano Bellincioni (1915-1924), che ordina la crescita edilizia, e con il piano Detti (1962), che cerca di porre un freno alla cementificazione, proteggendo le colline e migliorando i servizi urbani.

Nel secondo dopoguerra, le periferie si espandono con quartieri di edilizia popolare: l'Isolotto e Sorgane a Firenze, San Giusto a Prato, Le Fornaci a Pistoia, tutti progettati con l'intento di integrare elementi della tradizione urbana.

Tra il 1951 e il 2001, la popolazione di Firenze diminuisce leggermente, mentre cresce sensibilmente nei comuni limitrofi come Sesto Fiorentino, **Scandicci**, Campi Bisenzio e Bagno a Ripoli, con conseguente consumo del suolo agricolo. Nel complesso, l'intera area passa da circa 745.000 a quasi 978.000 abitanti.

Questa crescita urbana è accompagnata dal declino dell'agricoltura tradizionale: i poderi vengono abbandonati o trasformati in case per pendolari o seconde abitazioni, soprattutto nelle colline più vicine ai centri urbani. La mezzadria viene progressivamente sostituita da monocolture e agroindustria. Particolarmente significativo è il caso della pianura pistoiese, dove a partire dagli anni Sessanta si afferma il floro-vivaismo, oggi dominante. Anche la montagna cambia volto: i castagneti vengono abbandonati o ridotti a cedui, mentre le aree dell'Abetone si trasformano in località sciistiche. L'agriturismo, negli ultimi decenni, contribuisce a mantenere vivo un presidio umano e produttivo in queste zone.

Sul piano industriale, Pistoia si distingue per la produzione meccanica legata ai mezzi ferroviari, in continuità con la sua storia proto-industriale. Prato sviluppa il suo storico distretto tessile, che però subisce una forte crisi a partire dagli anni Novanta, con delocalizzazioni e drastico calo degli occupati. Firenze, invece, si orienta sempre più verso il turismo e il terziario, ma ospita anche industrie ottiche e meccaniche (come Galileo e Nuovo Pignone). A Sesto Fiorentino, lo sviluppo è legato alla fabbrica di porcellane Richard-Ginori, mentre Calenzano cresce grazie alla vicinanza con lo snodo autostradale.

Il sistema dei trasporti evolve fin dall'Ottocento con la costruzione delle prime linee ferroviarie: la Leopolda (Firenze–Livorno), la Maria Antonia (Firenze–Pistoia–Lucca), la Porrettana (verso Bologna), e successivamente la Direttissima per Bologna (1934). Le autostrade, come la Firenze-Mare (1933), l'Autostrada del Sole (anni '60) e la superstrada Firenze-Siena, rafforzano la mobilità, ma al tempo stesso contribuiscono a frammentare il paesaggio di pianura. L'attuale aeroporto di Firenze nasce da un aeroporto militare inaugurato nel 1939 a Peretola.

3.2 L'area d'intervento

3.2.1 La struttura del paesaggio

L'area di Piano ricade in posizione centrale di una sorta di cuneo chiuso a Sud dai rilievi collinari fiorentini, dalla SGC Fi-Pi-Li a Nord e dall'Autostrada E35 a Ovest.

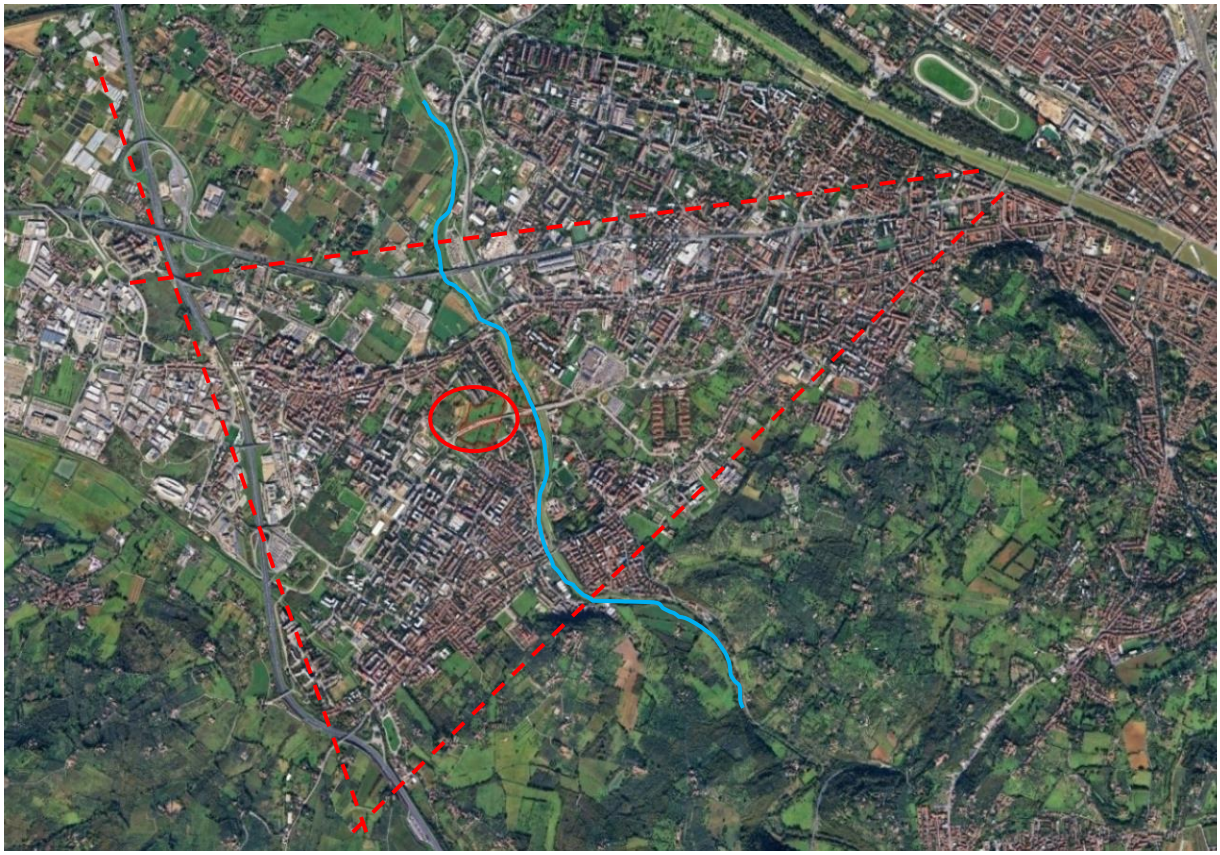


Figura 21. Ortofoto comune di Scandicci

In questo territorio convivono a stretta vicinanza, talvolta sovrapposti e/o inframezzati, senza nette linee di demarcazioni, più fattori o ambiti territoriali che contribuiscono a frammentare il paesaggio.

Lungo Via Pisana (a Nord) o Via Dante-Paoli-Roma (a Sud) si sviluppano insediamenti urbani consolidati, caratterizzati dalla prevalente estensione longitudinale degli spazi interessati dagli sviluppi insediativi, relativamente all'estensione trasversale degli stessi.

Allontanandosi dalle viabilità storiche si transita verso un insediamento urbano discontinuo di sviluppo recente. Questa configurazione, che grosso modo coincide con l'areale di Piano, presenta genericamente i seguenti caratteri identificativi:

- scarsa definizione morfologica e gerarchizzazione funzionale degli spazi aperti,
- presenza di equipaggiamento vegetale degli spazi aperti pubblici e privati apprezzabile sul piano quantitativo, normalmente non caratterizzata da livelli qualitativi positivi, sia per aspetti di composizione spaziale, che di composizione vegetazionale;
- scarsa efficacia nella costituzione di configurazioni in scala con il paesaggio sul piano semiologico, con particolare criticità delle aree di margine

A Est il corso del T. Greve interrompe la continuità spaziale dell'edificato. Nel tratto in studio il corso d'acqua ha subito importanti interventi di regimazione e bonifica idraulica, presentando un'importante artificializzazione.

A Ovest e Nord, le grandi infrastrutture viarie (Autostrada e SGC), chiudono l'area vasta di studio ponendosi come vero e proprio limite dell'articolazione spaziale del paesaggio di pianura sopra delineato. Esse costituiscono, per motivi diversi, fattori di crisi strutturale, contribuendo sostanzialmente ai seguenti stati:

- dal punto di vista ecosistemico, frammentazione degli spazi e conseguente riduzione delle vie di connessione di habitat animali;
- dal punto di vista fisionomico-percettivo, frammentazione degli spazi e conseguente congestione visuale, che spesso sfocia in forme di conflitto, per l'intervisibilità di configurazioni non compatibili;
- dal punto di vista storico, frammentazione della struttura insediativa storica, alla quale in particolare le infrastrutture si sovrappongono in genere senza alcun riferimento, generando una severa perdita di permanenze

In questo contesto, l'area in oggetto si trova immediatamente ad Ovest il corso del fiume Greve, che segna il confine tra i Comuni di Firenze e Scandicci, configurandosi come punto di accesso privilegiato a quest'ultimo.

Un'area pianeggiante prevalentemente incolta, dominata da una copertura vegetazionale discontinua composta in prevalenza da erbacee spontanee e interrotta da filari alberati o alberi isolati, retaggio di un uso agricolo passato o funzione di elementi segnaletici nel paesaggio. Si configura come un paesaggio aperto e marginale, con caratteristiche che lo rendono intermedio tra il naturale e l'antropizzato.



Figura 22. Aree incolte a nord della fermata Aldo Moro

In forte contrasto con questo scenario spoglio e aperto, la presenza del fiume Greve introduce un elemento di naturalità sottile ma percepibile, grazie alla sua vegetazione ripariale a prevalenza erbacea. Lungo le sponde si sviluppa infatti una fascia vegetale bassa, composta da graminacee, canneti e altre piante pioniere tipiche degli ambienti umidi, con la presenza solo occasionale di piccoli arbusti o alberi sparsi.



Figura 23. Fiume Greve

Questa vegetazione, sebbene non particolarmente sviluppata in altezza né strutturata su più livelli, contribuisce comunque a definire una discontinuità ecologica e visiva nel paesaggio. Costituisce una connessione ecologica lineare, utile per la fauna di piccola taglia, e un motivo percettivo che accompagna e segnala il corso d'acqua nel territorio circostante. La sua presenza arricchisce un contesto altrimenti spoglio, introducendo variazioni morfologiche, cromatiche e funzionali.

L'area è attraversata dal Viale Aldo Moro e suddivisa in quattro settori: due si affacciano sul fiume Greve – uno compreso tra il fiume e via Pestalozzi, l'altro tra il Greve e via Facibeni – mentre gli altri due, di dimensioni maggiori, si estendono rispettivamente a nord e a sud del Viale Aldo Moro. Entrambi sono delimitati, sul lato rivolto verso il centro urbano, dal viuzzo della Marzuppina.

Lungo l'asse del Viale corre la linea della tramvia, infrastruttura strategica che rappresenta il punto di connessione tra il "cuore civico" di Scandicci e Firenze.



Figura 24. Linea Tram T1 proveniente da Firenze

Il contesto urbano è eterogeneo, caratterizzato dalla compresenza di edifici residenziali, aree produttive e infrastrutture. Si presenta come un tessuto disomogeneo e frammentato, con edificato preesistente realizzato prima delle infrastrutture viarie e tramviarie, privo di chiari legami funzionali e morfologici con queste ultime.

Nell'immediato intorno si individuano più presenze pubbliche che, in qualche misura, contribuiscono a sottolineare la valenza urbana del tracciato tramviario ma al tempo stesso rimarcano l'attuale lacuna che dovrà essere colmata dall'attuazione dell'area di trasformazione TR04d.

In particolare:

- in direzione sud-ovest si sviluppa il sistema lineare costituito dal palazzetto dello sport e dal complesso sportivo annesso, passando per il palazzo comunale e proseguendo fino al liceo Russel-Newton ed al nuovo centro della città;



Figura 25. Viale Aldo Moro in direzione Palazzo Comunale. A destra Palazzetto dello Sport di Scandicci

- sul lato nord emerge l'importante presenza del complesso ERP, in mediocre stato di conservazione ma soprattutto del tutto sconnesso dal sistema urbano centrale;



Figura 26. Complesso ERP a Nord dell'area di Piano

- ad est si segnala la scuola primaria Dino Campana oltre che, ovviamente, il sistema fluviale della Greve;



Figura 27. Scuola dell'infanzia al confine Sud-Est dell'area di Piano

- a sud, in fregio ad un denso tessuto residenziale, merita evidenza la Parrocchia Di San Bartolomeo In Tuto con l'annesso parco giochi.



Figura 28. Parrocchia Di San Bartolomeo In Tuto con parco giochi

3.2.2 Il patrimonio storico-culturale e archeologico

Scandicci compare per la prima volta nei documenti ufficiali alle fine del X secoolo quando la Marchesa Willa di Toscano, madre di Ugo "il grande Barone", citato da Dante, dona alla Badia di Firenze il Castello di Scandicci e le chiese di Santa Maria a Greve, San Martino a Scandicci Alto e San Bartolo in Tuto.

La storia antica ha disseminato Scandicci di ben 50 siti archeologici di cui forse il più significativo è quello tardo ellenistico (III-I secolo a.C.) di Poggiarello, nell'attuale quartiere di Casellina, dove sono stati rinvenuti numerosi reperti.

Sono state rinvenute poi nel tempo tracce di insediamenti preistorici, ellenistici e di epoca romana. Di fatto, Septimus, Mussianum e Jugulum, oggi Badia a Settimo, Mosciano e Giogoli, nomi di alcune frazioni di Scandicci, rivelano chiaramente una origine romana di questi insediamenti.

Lo stesso nome di Scandicci deriverebbe dal verbo latino *scandere* (salire) ad indicare il villaggio in collina - l'attuale Scandicci Alto- verso cui arrampicarsi. Questa etimologia alluderebbe alla presenza di un'altura da identificarsi con il colle di Scandicci, dove in epoca medioevale sorse il castello, ricordato per la prima volta nel 978, in una donazione fatta dalla contessa Willa alla Badia fiorentina. La storia di Scandicci dal XII secolo è strettamente legata alla Badia di Settimo, imponente organismo religioso che condusse la bonifica della zona e fu investito di funzioni pubbliche dallo stato fiorentino. Sotto il profilo storico amministrativo, il comune ha una storia recente, che inizia a delinearsi nel 1774 con l'istituzione delle comunità di Casellina e Torri.

Con la riforma leopoldina nel 1774 viene costituita la comunità di Casellina e Torri che riunisce le leghe di Casellina (tutta la piana di Settimo) e Torri (Pian de' Cerri, San Vincenzo e la Romola). Successivamente,abolita la vecchia comunità di Legnaia, il comune di Casellina e Torri si allarga a Cintoia, Marignolle, una parte di San Quirico e di Soffiano, raggiungendo un'estensione di 70 mila ettari.

Dal 1868 la località di Scandicci ospitò la sede comunale e con un'operazione di lottizzazione prendono forma l'attuale Piazza Matteotti (1879) e Piazza Piave (1876)., ma fu solo nel 1929, con la soppressione delle comunità di Casellina e Torri, che si giunse alla creazione del comune attuale.

Nello stesso anno per motivi di sicurezza viene modificato il corso della Greve: nasce così l'attuale Piazza Marconi, mentre le zone di Cintoia, Mantignano, Ugnano, Marignolle, San Quirico e Legnaia tornano a far parte del territorio di Firenze.

Tra il 1963 e il 1965 vi è una grande ondata di immigrazione. A Scandicci arrivano, soprattutto da Firenze, dalle campagne della provincia e da altre zone della Toscana, migliaia di giovani famiglie. Vengono costruiti interi quartieri lungo le direttrici di via Pisana e di via Roma. I dati del censimento del 1961 parlano di 18.321 abitanti, quelli del 1971 di 47.441.

Fine anni ’60 nasce la zona industriale: piccole e grandi imprese si trasferiscono da Firenze o nascono da iniziative locali ed è proprio nel 1980 che Gregotti e Cagnardi iniziano a lavorare al nuovo Piano Regolatore Generale che disegna il volto moderno della città

L’ultimo decennio del XX secolo sono gli anni dell'assestamento urbanistico e della progettazione delle grandi infrastrutture: la prima linea della tramvia che collegherà Scandicci al centro di Firenze, la terza corsia della Autostrada del Sole. In questo decennio si assiste anche al riassetto del commercio e della rete della grande distribuzione. Per ragioni politiche e strategiche il legame tra Scandicci e Firenze diventa sempre più stretto ed importante.

Dal 2000 ad oggi sono gli interventi infrastrutturali quelli che hanno innescato i cambiamenti più rilevanti. Si tratta della realizzazione della prima linea del sistema tramviario fiorentino che collegherà entro il 2009 Scandicci alla stazione centrale di Santa Maria Novella, e la costruzione della terza corsia dell’Autostrada del Sole. Interventi in stretto rapporto tra loro che consentono anche la riorganizzazione di buona parte della viabilità locale e del sistema di trasporto pubblico su gomma. E’ proprio lungo l’asse della tramvia che l’architetto Richard Rogers ha disegnato il suo progetto del nuovo centro cittadino che ospiterà edifici di alta qualità architettonica e funzioni pubbliche e private di pregio (cultura, formazione, commercio, terziario).

Nel cuore della città di Scandicci la presenza architettonica più rilevante è il Castello dell'Acciaiolo, edificato nel Trecento dai Rucellai e poi appartenuto agli Acciaioli, da cui prese il nome, oggi sede di eventi estivi e destinato a ospitare un centro polifunzionale dedicato alla pelletteria, uno dei settori d’eccellenza del territorio.



Figura 29. Castello dell'Acciaiolo

A testimoniare la ricchezza storica e artistica della città ci sono le sue chiese principali, come Santa Maria a Greve e San Bartolo in Tuto, che conservano opere preziose, tra cui una tavola del Trecento di Giovanni da Milano, raffigurante la Madonna col Bambino.



Figura 30. A sinistra Santa Maria a Greve, a destra San Bartolo in Tuto

Il patrimonio artistico si estende ben oltre il centro cittadino. Sulle colline di Scandicci Alto troviamo San Martino, documentata già nel 978, accanto alla storica Villa Passerini. Poco distante, la chiesa di San Giusto a Signano custodisce un'opera del XIV secolo attribuita a Bernardo Daddi, mentre sul crinale che separa la Greve dal Vingone, si erge la pieve di Sant'Alessandro a Giogoli, risalente all'XI secolo, la quale si distingue per la sua architettura semplice e armoniosa.

Sulla collina opposta spicca la cinquecentesca Villa I Collazzi, che secondo la tradizione fu progettata dal pittore e architetto Santi di Tito.



Figura 31. Documentazione iconografica di Villa I Collazzi

Scendendo verso Mosciano, si incontra la chiesa di Sant'Andrea, costruita sulle rovine di un antico castello e decorata con affreschi di Corso di Buono e una tavola duecentesca attribuita a Manfredino d'Alberto.

Le colline di Mosciano, con il loro paesaggio verdeggiante e silenzioso, non hanno affascinato solo viaggiatori e abitanti locali, ma anche grandi nomi della letteratura. Tra questi, lo scrittore inglese David Herbert Lawrence, che nel 1928 scelse proprio Villa l'Arcipresso, conosciuta anche come Villa Mirenda, come luogo di soggiorno e riflessione. Fu in questa dimora immersa nella campagna toscana che Lawrence trovò l'ispirazione per completare il suo romanzo più celebre, L'amante di Lady Chatterley, un'opera che avrebbe segnato profondamente la letteratura del Novecento per la sua modernità e forza provocatoria.

Altri luoghi carichi di storia includono Casignano, con la sua antica chiesa di San Zanobi fondata nell'824, e San Martino alla Palma, dove si trovano la chiesa parrocchiale con il suo loggiato panoramico del XVI secolo e la Villa Torrigiani. Nel vicino borgo di Rinaldi si erge invece la Villa Antinori di Monte Aguglioni, ristrutturata nei primi decenni del Novecento., conosciuta anche come Villa Monna Lisa perché ha presumibilmente ospitato Lisa Gherardini, nobildonna toscana resa celebre dal genio di Leonardo da Vinci tra il 1503 e il 1506 come la "Gioconda", dipinto tra i più famosi al mondo.



Figura 32. A sinistra Villa Torregiani, a sinistra Villa Antinori di Monte Aguglioni

Particolarmente significativa è la Villa di Castelpulci, un tempo residenza nobiliare della famiglia Riccardi, poi trasformata in manicomio. Oggi è oggetto di restauro per diventare la sede del Centro Universitario della Moda.



Figura 33. Villa di Castelpulci

Nella piana di Settimo, la pieve di San Giuliano custodisce la venerata Madonna dei Fiori, una terracotta dipinta della bottega di Donatello. A San Colombano, patria del pittore Benozzo Gozzoli, si trova la chiesa omonima, mentre a Granatieri sopravvive il Palazzaccio, dimora quattrocentesca appartenuta a Lorenzo Ghiberti, anch'esso in via di restauro.

Elemento storico-artistico di spicco è la Badia di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo, fondata nel X secolo, con opere di Buffalmacco, Ghirlandaio, Botticini e Giovanni da San Giovanni.



Figura 34. Badia di San Salvatore e San Lorenzo a Settimo

Infine, lungo la via Empolese, si trova la pieve di San Vincenzo a Torri, con un Crocifisso del XIII sec.

Proseguendo la Via del Lago si incontrano due luoghi di particolare interesse: la Villa di Vico e, più avanti, Il Mulinaccio, un affascinante complesso paleoindustriale del Seicento costituito da diga, ponte e mulino. Nei pressi si trova anche Villa I Lami, elegante dimora del XVI secolo, sobria e perfettamente integrata nel paesaggio. A completare questo quadro di emergenze storico-naturalistiche, il Parco di Poggio Valicaia, oggi Museo di arte ambientale, che ospita opere di artisti contemporanei immerse in 68 ettari di boschi e prati



Figura 35. A sinistra il Mulinaccio, a destra Parco di Poggio Valicaia

3.2.3 Caratteri naturalistici ed ecosistemici

Il progetto si colloca in un'area fortemente antropizzata, dove vi è compresenza di aree urbanizzate e aree più naturaliformi costituite prevalentemente da prati e cespuglieti periurbani, vegetazione ripariale lungo il Greve e presenza sporadica di specie arboree.

L'indagine su campo dell'area oggetto di intervento restituisce il seguente stato attuale dal punto di vista vegetazionale e floristico:

- Diversi esemplari di Poacee spontanee (precedentemente conosciute come Graminacee), come alcune specie del genere *Bromus* spp., *Arrhenatherum elatius* (Avena altissima) e *Hordeum murinum* (Forasacco);
- *Ailanthus altissima* (Ailanto), specie alloctona infestante;
- *Acer campestre* (Acero campestre);
- *Populus* spp (Pioppi) lungo le sponde fluviali del corso d'acqua limitrofo (Greve).



Figura 36. Stato attuale della vegetazione



Figura 37. Esemplare di *Acer campestre*.

Come si evince dalla documentazione fotografica sopraripportata, nell'area di intervento predomina copertura erbacee costituita da specie selvatiche e spontanee, alcune infestanti, tipiche dei contesti marginali e non manutenuti; la scarsa gestione del suolo, quindi, ha portato alla presenza disomogenea di vegetazione, con alcune aree più rade e probabilmente soggette a calpestio o occasionali interventi meccanici.

La vegetazione arborea è distribuita in modo sparso e irregolare, senza un impianto strutturato. Non sono state rinvenute specie di particolare interesse conservazionistico nell'area di intervento. Gran parte delle essenze arboree individuate *in loco* appartengono alla specie *Ailanthus altissima*: i nuclei di Ailanto si collocano soprattutto ai margini dei percorsi carrabili e in prossimità delle recinzioni. Si tratta di una specie alloctona invasiva, in grado di soppiantare le specie autoctone e di alterare gli equilibri ecologici; inoltre, è una specie difficile da eradicare.

Relativamente alle specie autoctone, nell'area sono presenti alcuni esemplari di *Acer campestre*, compatibili con i futuri scenari di riqualificazione ambientale; gli aceri sono distribuiti soprattutto nelle zone più esterne e meno disturbate.

Per quanto concerne le specie arbustive, non sono presenti impianti arbustivi organizzati né aree a verde attrezzate. Il verde risulta privo di una gestione strutturata o di una funzione paesaggistica definita. Infine, non si osservano segni evidenti di patologie gravi nella vegetazione.

È assente qualunque forma di manutenzione ordinaria, come potature, sfalcio o rimozione delle infestanti.

3.3 Gli aspetti percettivi

3.3.1 Caratteri visuali e percettivi del paesaggio

Da un punto di vista percettivo il territorio interessato dagli interventi di Piano presenta differenti identità paesaggistiche, a strettissimo contratto fra loro, ciascuna delle quali possiedono caratteristiche diversificate che offrono diverse tipologie di visibilità.

Una prima tipologia di paesaggio è costituita dal territorio immediatamente circostante l'area di Piano, che rappresenta una sorta di radura "verde" cinta dall'edificato storico e più moderno fino al corso del Torrente Greve. Questa porzione di territorio è caratterizzata da una morfologia prettamente pianeggiante e dalla presenza di incolti, vegetazione arborea spontanea e di tipo ornamentale in fregio alla tramvia e in prossimità degli edifici

La zona è attraversata da "linee" tra loro ortogonali, rappresentate dal corso d'acqua, dai vari assi stradali e dalla linea tramviaria-V.le Aldo Moro che attraversa con andamento Est-ovest l'area. Gli spazi che si creano sono ancora residui dell'antico tessuto agricolo o occupati da edifici residenziali sviluppatesi nel corso del tempo e quindi caratterizzati da forme e volumi significativamente differenti.

All'interno di tale porzione di territorio le viste sono spesso ostacolate anche nelle brevi distanze dall'edificato circostante; solo i margini più esterni dell'abitato possono offrire visuali generalmente più aperte verso il paesaggio circostante.



Figura 38. Foto area dell'area di Piano da sud-ovest

Una seconda tipologia di paesaggio comprende gli ambiti spondali del Torrente Greve. Il tratto iniziale del fiume scorre nelle colline del Chianti, in un'area a spiccata vocazione agricola.

Il fiume inizia il suo percorso urbano in corrispondenza dell'abitato di Scandicci e, circa 4 km a valle, si immette nel Fiume Arno in sinistra idrografica, in località Mantignano. Il fiume è stato profondamente trasformato nel corso degli anni, parallelamente alle esigenze antropiche che hanno accompagnato la progressiva urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio. Il percorso del fiume, nella piana di Scandicci, è stato rettificato, le fasce di pertinenza fluviale ridotte o asservite alle esigenze costruttive. Nei tratti a maggiore erosione sono stati edificati argini in cemento per la difesa dalle esondazioni. Il percorso finale della Greve è in gran parte delimitato da argini artificiali, fino all'immissione in Arno. Il corso d'acqua risulta frammentato, in tutto il suo percorso, da opere idrauliche trasversali, che interrompono il continuum longitudinale.



Figura 39. Foto area dell'area di Piano da sud-est

La tipologia di paesaggio presente in questa area permette vedute generalmente profonde solo lungo l'asse direzionale del fiume stesso o in coincidenza di spazi aperti tra l'edificato e da visuali attinte non a ridosso dei fabbricati stessi che costituiscono barriere visive.

La trasformazione di tale territorio nel corso della storia e l'intensa urbanizzazione della piana, hanno determinato una drastica diminuzione degli ambiti paesaggistici originari, oggi rappresentati da esigue porzioni di aree agricole presenti tra gli agglomerati urbani e dai corsi d'acqua naturali.

All'interno di tale paesaggio le viste sono ostacolate anche nelle brevi distanze per la presenza in generale dell'edificato (con latezze anche maggiori di 20 metri). Solo lungo alcuni assi preferenziali (il corso del T. Greve e Viale Aldo Moro nei tratti in sopraelevata) è possibile percepire una vista del paesaggio circostante.

3.3.2 L'individuazione dei punti di vista strutturanti

Secondo quanto espressamente previsto dal DPCM 12.12.2005, la analisi degli aspetti percettivi deve essere condotta da "luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici". Ne consegue quindi che la prima operazione da condursi risulta essere quella della individuazione di quei punti di vista che nella presente Relazione sono stati indicati con il termine "strutturanti" dal momento che, rispondendo alle anzidette caratteristiche, sono per l'appunto strutturanti i rapporti percettivi.

Secondo questa ottica i punti di vista strutturanti sono stati ricercati esplorando i corridoi spaziali (Assi) che attraversano l'ambito di studio (cfr. ??):

- Asse 1: Viale Aldo Moro;
- Asse 2: Via della Marzoppina;

- Asse 3: Via Salvador Allende
- Asse 4: SGC Firenze-Pisa-Livorno
- Asse 5: Autostrada E35

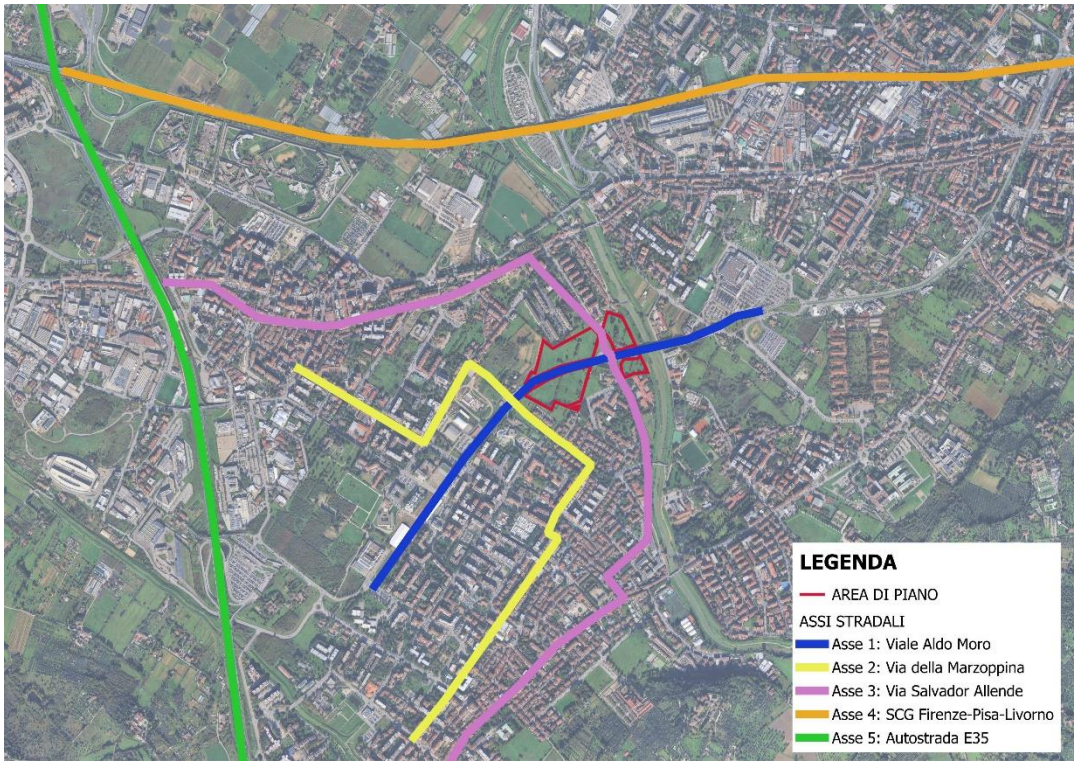


Figura 40. Corridoi spaziali che attraversano l'ambito

Rispetto ai punti dinamici sono stati percorsi gli assi viari che attraversano il territorio di studio, rappresentati dalle direttrici principali e dalla viabilità secondaria, preferendo quelle di pubblica fruizione con qualità panoramiche.

Per punti statici sono state considerate le fasce periferiche di nuclei urbani e l'abitato sparso, i beni di rilevanza storico-culturale, i centri di pubblica fruizione e punti panoramici da cui è percepibile una vista d'insieme del paesaggio circostante.

Tali assi, lungo i quali si sono rintracciati i punti di vista di percezione dinamica e statica, possiedono caratteristiche percettive diversificate in ragione della loro disposizione rispetto al territorio attraversato.

L'Asse 1, costituito da V.le Aldo Moro, attraversa per intero l'area d'intervento e rappresenta l'oggetto a tutti gli effetti del Piano Attuativo. Le percezioni sono principalmente dinamiche e connesse al traffico veicolare e tramviario; i punti di percezione statica sono rappresentati da pochi edifici ubicati lungo il tracciato stradale e costituiti sia da casali appartenenti alla tradizione agricola, sia da edifici residenziali di epoca recente.

Gli Assi 2 e 3 sono costituiti da arterie stradali che si sviluppano pressoché trasversale V.le Aldo Moro, definendo lo spazio dell'area di Piano rispettivamente a Ovest e Est. Questi assi permettono di attraversare tutto l'ambito periurbano che costituisce il paesaggio tra la riva sinistra del T. Greve e l'Autostrada E35, che via via si diversifica allontanandosi dal corso d'acqua e dalle vie storiche principali (Via Pisana, Via Roma, Via Raffaello Paolo, ecc.). I percettori statici sono quindi rappresentati dagli edifici di questo quadrante territoriale e lungo il diverticolo di strade locali si ritrovano le percezioni dinamiche.

L'Asse 4 e 5, rappresentati da tratti della Strada di Grande Comunicazione Fi-PI-Li e dall'Autostrada che costituiscono ambiti a frequentazione dinamica, chiudono a Nord e a Ovest il bacino visuale dell'area d'intervento. A Est e Sud il bacino visuale dell'area di Piano è invece chiuso meno nettamente e sfumato nell'abitato di Scandicci.

3.3.3 Analisi delle visuali

Pur nella sua sinteticità, la precedente elencazione dà subito conto delle differenze tra dette visuali, nello specifico in ordine ai seguenti aspetti:

- tipologia di frequentazione, distinta in dinamica per gli assi stradali e statica per gli ambiti urbani e residenziali;
- livello di frequentazione, di sicuro maggiore in corrispondenza dei nuclei urbani e residenziali e lungo la viabilità principale, rispetto agli assi stradali secondari e quelli privati;
- tipologia di flussi, aspetto che vede i nuclei urbani come ambiti connotati dalla più elevata commistione delle diverse tipologie in quanto, in riferimento soprattutto alla loro viabilità di connessione, queste al contempo assolvono alla funzione di collegamento dei nuclei urbani con il resto del territorio.

Sulla scorta dell'analisi dei caratteri visuali e percettivi del paesaggio, sono stati individuati una serie di punti di vista strutturanti, sia dinamici sia statici, atti a rappresentare la fruibilità percettiva del contesto paesaggistico di riferimento.

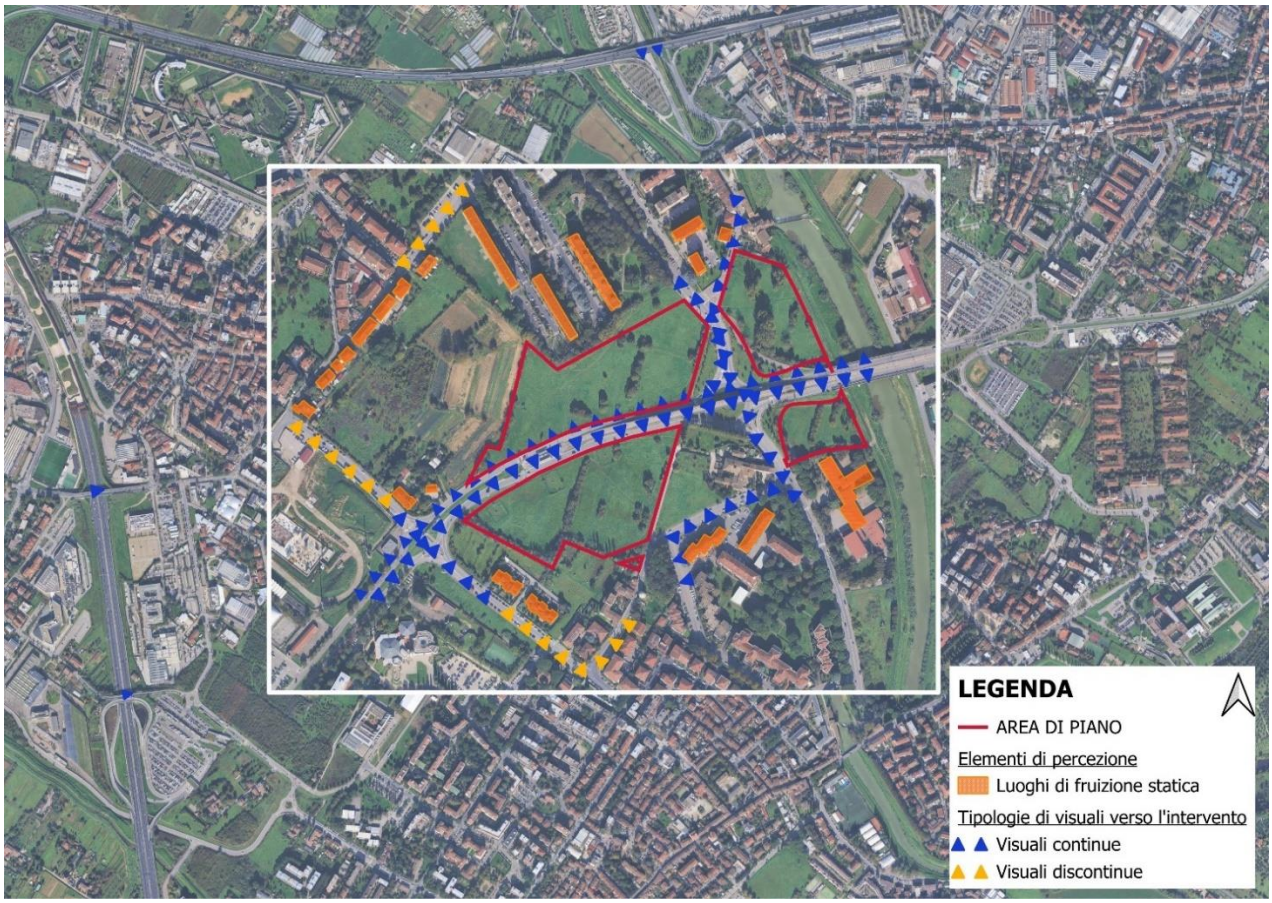


Figura 41. Carta della Visualità

Dallo stralcio sopra riportato emerge chiaramente come il bacino visuale degli interventi, inteso come inteso come il luogo dei punti nello spazio da cui i manufatti di Piano risultano direttamente visibili, sia strettamente limitato all'immediato intorno. La morfologia pianeggiante e l'altezza contenuta dei volumi previsti non rendono accessibile la vista a visuali attinte da più lontano; fanno eccezione, in linea teorica, i cavalcavia sull'Autostrada e lungo la SGC Fi-Pi-Li.

All'interno del ristretto bacino visuale, l'asse viario di Aldo Moro si configura come un importante corridoio di percezione dinamica, la cui vista diretta sull'intervento si attende per tutto il tratto il tratto compreso grosso modo tra l'intersezione con V. della Marzoppina e il ponte sul T. Greve.

Il Piano Strutturale (Tav. PAE 06) individua nel cono visuale in coincidenza del ponte sul T. Greve, un punto di vista privilegiato verso visuali qualificate.

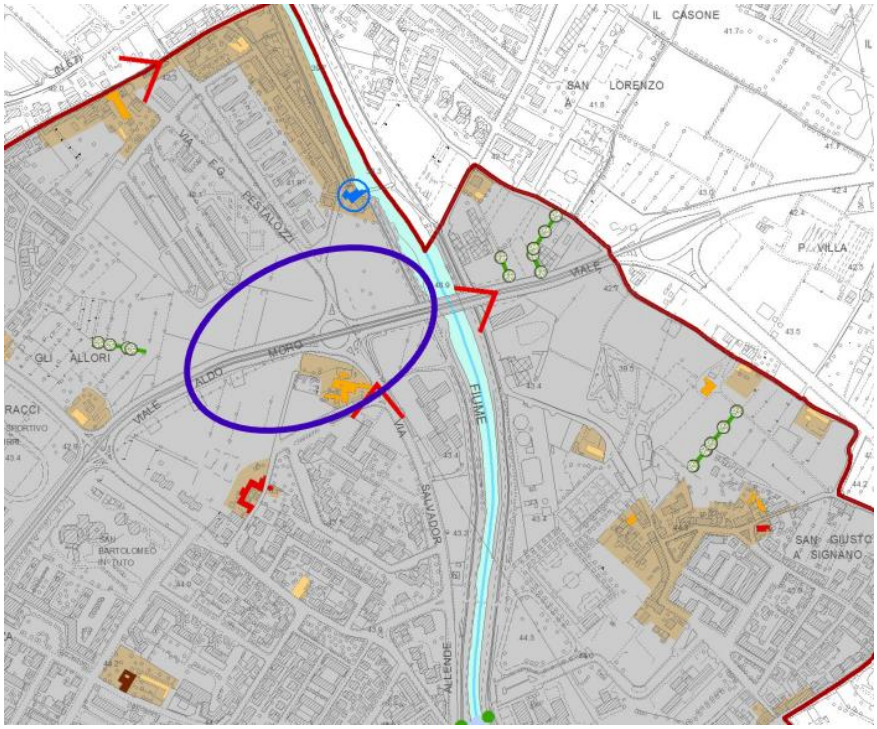


Figura 42. Stralcio della Tav. PAE 06 del Piano Strutturale. In blu area di Piano



Figura 43. Foto scattata in corrispondenza del cono visuale individuato nella Tav. PAE 06 del Piano Strutturale

Questo asse risulta essere caratterizzato da un flusso visivo continuo, dovuto alla sua funzione stessa di "penetrazione" verso Firenze e alla sua conformazione lineare che attraversa centralmente l'area di intervento.

La sua fruizione non si limita ai soli residenti della zona, ma coinvolge anche l'intera cittadinanza di Scandicci e utenti occasionali, configurandosi dunque come uno spazio urbano di interesse collettivo e transitorio.



Figura 44. Viale Aldo Moro vista verso Firenze

La percezione lungo l'asse si mantiene sostanzialmente ininterrotta, offrendo una visuale aperta e costante, che accompagna l'utente nel suo percorso visivo e fisico. Una situazione analoga si riscontra anche lungo altre direttrici stradali significative come Via Salvador Allende, Via dei Rossi, Via Giuseppe Pestalozzi, con

particolare evidenza in prossimità dell'incrocio con Via Marzoppina, dove le visuali si amplificano per effetto delle geometrie stradali e degli spazi aperti circostanti.



Figura 45. Incrocio Viale Aldo Moro e Via della Marzoppina

Tuttavia, la presenza del tessuto edilizio preesistente e delle masse vegetali che definiscono i margini dello spazio urbanizzato può generare brevi interruzioni nella continuità visiva. In tali punti, la percezione diventa frammentata, contribuendo a una lettura più articolata e mutevole del paesaggio urbano. Si avranno dunque delle visuali discontinue.



Figura 46. Edifici residenziali lungo Via della Marzoppina che occludono la vista sull'area di Piano

Accanto ai punti di percezione dinamica, si individuano anche numerosi punti di percezione statica, localizzati principalmente in corrispondenza di residenze, cortili interni, parcheggi e altre aree private che si affacciano sulle strade che delimitano il comparto di intervento.



Figura 47. Edificio residenziale e annesso parcheggio la cui visuale affaccia sull'area di Piano

4 Contesto pianificatorio e vincolistico

4.1 Strumenti di pianificazione

Per una trattazione completa degli indirizza pianificatori e programmatici della zona si rimanda alla lettura del *"Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS"*; di seguito si riporta una sintesi degli indirizzi paesaggistici contenuti nei principali piani/programmi

4.1.1 Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR)

Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana è stato approvato con D.C.R. n. 72/2007; nel corso degli anni la Regione ha attivato un lungo percorso di revisione e completamento del PIT come "*Integrazione al PIT con valenza di Piano paesaggistico*" al fine di dare sia piena efficacia ai disposti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio che completare il percorso istituzionale avviato con il Ministero nel 2007. Le forme del Piano paesaggistico ammesse dal Codice dei beni culturali e del paesaggio difatti possono essere di due tipologie: un Piano paesaggistico quale strumento a sé stante, oppure un Piano Territoriale che, per avere efficacia anche paesaggistica, deve in maniera esplicita connotarsi come Piano territoriale "con specifica considerazione dei valori paesaggistici" (Art. 135, Com. 1 del Codice).

La Regione Toscana ha scelto a suo tempo di sviluppare il proprio Piano paesaggistico non come Piano separato, bensì come integrazione al già vigente PIT, avviando di conseguenza un procedimento a ciò dedicato. La proposta di PIT con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) è stata, a seguito di un lungo iter procedurale, adottata con Deliberazione 2 luglio 2014, n.58; tale proposta di Piano sostituisce a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT precedentemente adottata con DCR n.32 del 16/06/2009 (atto che è stato formalmente abrogato con la DCR 58/2014). In data 4 dicembre 2014 la Giunta regionale ha approvato, con delibera n.1121 del 04/12/2014, l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica ai documenti. In ultimo, in data 27 marzo 2015, con D.C.R. n. 37, la Regione Toscana ha approvato definitivamente il nuovo Piano paesaggistico con successiva pubblicazione sul BURT n° 28 del 20/05/2015. Il Piano individua 20 Ambiti di paesaggio in cui il territorio regionale risulta articolato e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda.

Il Comune di Scandicci ricade ***nell'Ambito 6 Firenze – Prato – Pistoia***.

I principali documenti del PIT/PPR presi di seguito a riferimento sono:

- la *Scheda dell'Ambito* di paesaggio n. 6;
- la *Disciplina del Piano*.

La *Scheda di Ambito* è introdotta da una sintetica descrizione contenente alcune indicazioni sulle qualità e sulle criticità del territorio interessato; essa risulta articolata in 5 Sezioni:

1. Profilo dell'Ambito;

2. Descrizione interpretativa;

3. Invarianti strutturali;

4. Interpretazione di sintesi;

5. Indirizzi per le politiche;

6. Disciplina d'uso.

Gli obiettivi di qualità indicati all'interno della Scheda di Ambito riguardano la *tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito*; essi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le Invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale;

completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna Invariante.

Le ***criticità*** segnalate nella Scheda d'Ambito 06 e riconducibili all'area di intervento riguardano la pressione antropica sulla pianura alluvionale, che rappresenta indubbiamente un fenomeno che ha contribuito ad alterare i caratteri paesaggistici della piana con episodi di crescita eccessiva e spesso priva di un disegno urbano compiuto delle aree urbane, la realizzazione di piattaforme industriali, commerciali e artigianali indifferenti al contesto, l'aumento progressivo delle infrastrutture lineari di trasporto (Autostrade A1 e A11; SGC FI-PI-LI, strade a scorrimento veloce, linee ferroviarie), energetiche (elettrodotti ad AT e MT), aeroportuali, che nel loro insieme presentano una densità particolarmente elevata rispetto all'area su cui complessivamente insistono.

La Scheda, inoltre, riporta una serie di ***Indirizzi per le politiche*** riconducibili all'area di progetto di seguito esplicitati.

Tabella 4. Obiettivi, Direttive e Orientamenti riferibili alla proposta di PA derivanti dalla Scheda d'Ambito 6

Obiettivi	Direttive	Orientamenti
Obiettivo 1 Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze- Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e **recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali** e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari.	**1.1** - salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari circostanti al fine di garantire il miglioramento dei residuali livelli di permeabilità ecologica della piana, impedendo la saldatura delle aree urbanizzate	evitare volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato
	1.6 - salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, la qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio contermine	tutelare la riconoscibilità e la gerarchia simbolica dei profili urbani storici
		recuperare le aree produttive che rappresentano i capisaldi storici dell'industria manifatturiera toscana, garantendone la riconoscibilità morfotipologica e favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei manufatti
Obiettivo 4 Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola	**4.1** tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo	evitare i processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione
		promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui.
	4.3 - tutelare e riqualificare il reticolo idrografico minore, le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali (corridoi ecologici fluviali da riqualificare individuati nella Carta della rete ecologica)	-

Di seguito viene analizzato come la proposta di PA con contestuale Variante al PO risponde agli elementi segnalati dalla *Scheda d'Ambito* di riferimento.

Tabella 5. Risposta della proposta di PA agli Obiettivi, Direttive ed Orientamenti della Scheda d'Ambito 6

Obiettivi	Direttive	Orientamenti	Risposta della proposta di PA
Obiettivo 1	**1.1**	evitare volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato	La proposta si configura come un elemento di ricucitura e valorizzazione, sia funzionale che formale, della lacuna residua dell'espansione recente della città. Le edificazioni attese saranno inoltre integrate rispetto al tessuto circostante garantendo altezze che dovranno restare non superiori a quelle massime dell'edificato esistente
	1.6	tutelare la riconoscibilità e la gerarchia simbolica dei profili urbani storici	La proposta si inserisce in un contesto di recente formazione ed espansione, dunque non si prevedono compromissioni del tessuto storico
Obiettivo 4	**4.1**	evitare i processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione	La proposta di PA prevede soluzioni volte al contenimento del fenomeno dell'impermeabilizzazione superficiale del suolo prevedendo, laddove tecnicamente e normativamente possibile, l'impiego di pavimentazioni drenanti (come per le aree a parcheggio)
		promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui	L'area attualmente risulta inedificata
	4.3	tutelare e riqualificare il reticolo idrografico minore, le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali	La proposta prevede la valorizzazione delle aree perifluviali e del loro rapporto con il fiume Greve. Il progetto del verde che persegue la proposta di PA assume un ruolo strategico ai fini della riqualificazione dell'intera area di trasformazione contribuendo, tra le altre cose, al miglioramento ecologico, funzionale e paesaggistico dell'area

Tali *obiettivi* e correlate *Direttive* risultano meglio specificati con riferimento alle singole ***Invarianti*** previste dal PIT – PPR, e di seguito descritte con il dettaglio dell'area oggetto di studio.

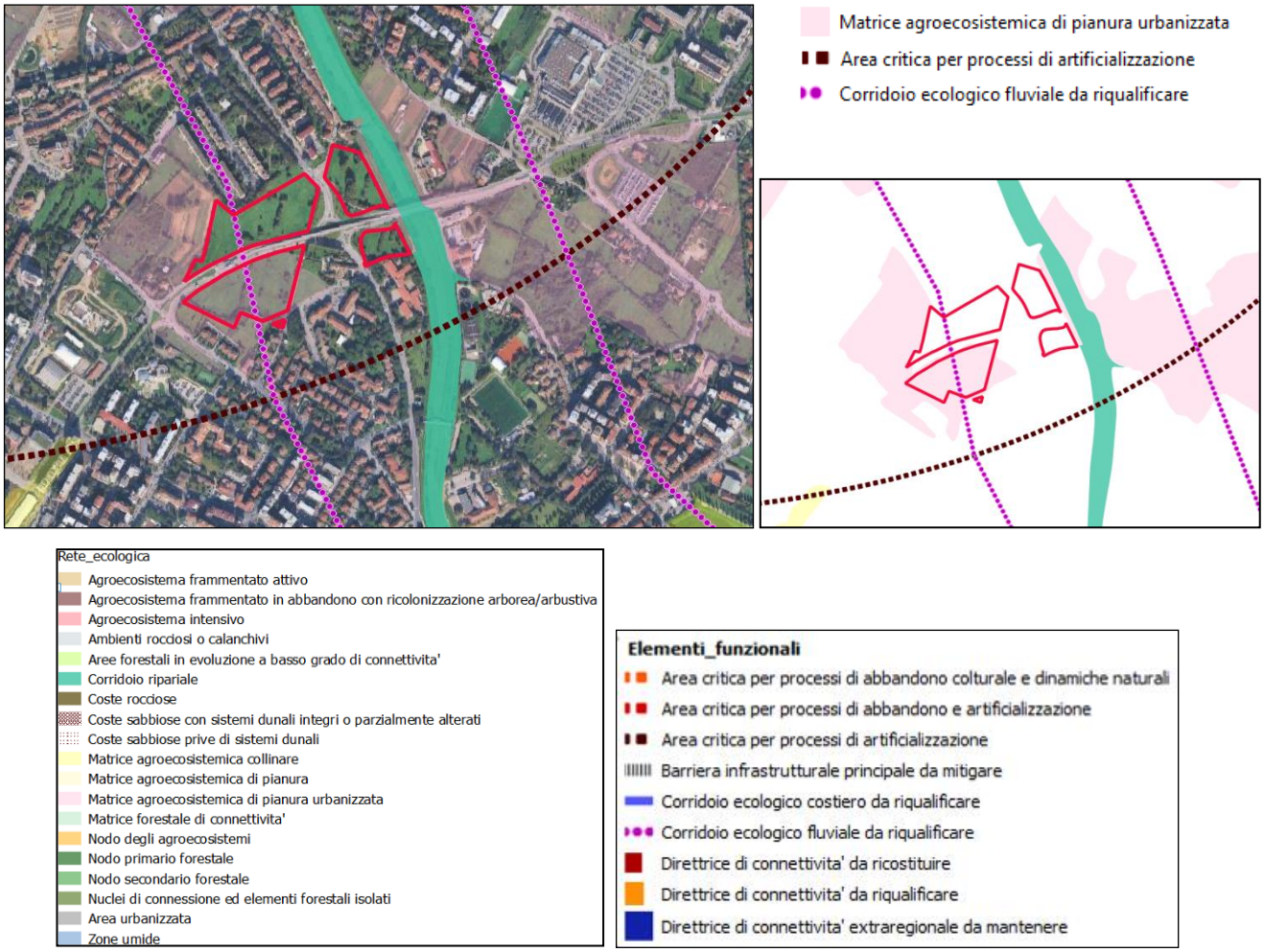
Abachi delle Invarianti strutturali

INVARIANTE II: Caratteri ecosistemici del paesaggio

L'area risulta parzialmente interessata (solamente UI 1 porzione sud) dalla ***Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata***; mentre, per quanto riguarda gli *Elementi funzionali della rete ecologica*, essa ricade: nel ***Corridoio ecologico fluviale da riqualificare*** e in ***Area critica per processi di artificializzazione***, come mostrato nello stralcio di seguito riportato.

Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

Figura 48. Invariante II. Carta della Rete ecologica. In rosso l'area di progetto



Le principali *criticità* indicate all'interno dell'Abaco delle invarianti per la ***Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata*** (riferita alla UI 2 parte sud) sono legate ai processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo ad opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari. Localmente la matrice è talora interessata da negativi processi di intensificazione delle attività agricole con perdita degli elementi vegetali lineari, o di abbandono delle attività agricole con veloce trasformazione in incolti marginali, talora inglobati nell'ambito di aree urbane o interclusi e isolati tra le infrastrutture stradali. Ai processi di artificializzazione delle pianure agricole si possono anche associare fenomeni di alterazione del reticolo idrografico minore e della qualità delle acque superficiali e di falda. A tali elementi di criticità si associano i fenomeni di frammentazione ed elevata pressione antropica sulle residuali e importanti zone umide di pianura che caratterizzano fortemente alcune pianure interne o costiere. A livello regionale le matrici agricole di pianura urbanizzata costituiscono rilevanti elementi di barriera ecologica con effetto cumulativo dell'urbanizzato concentrato, di quello diffuso e della rete infrastrutturale.

L'Abaco evidenzia le seguenti ***Indicazioni per le azioni***:

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inedificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità*

L'area attualmente si presenta ad oggi come un prato incolto con presenza di vegetazione erbacea spontanea e colonizzazione di specie infestanti tipiche dei contesti marginali e non manutentati. La scarsa gestione del suolo ha portato nel tempo alla presenza disomogenea di vegetazione, con alcune aree più rade, probabilmente soggette a calpestio o occasionali interventi meccanici. La vegetazione arborea risulta distribuita in modo

sparso ed irregolare, senza poter individuarne un impianto strutturato. In generale il verde risulta privo di una gestione strutturata o di una funzione paesaggistica definita.

Il progetto del verde seguito dalla proposta di PA prevede l'inserimento di nuove alberature con l'obiettivo di creare un sistema articolato e coerente, in grado di conferire continuità al paesaggio circostante e rafforzare l'identità ecologica e percettiva dell'area. Il nuovo impianto vegetale sarà concepito in armonia con le caratteristiche del contesto, tenendo conto delle sue componenti naturali ed antropiche. La scelta delle specie arboree è stata guidata da criteri paesaggistici, funzionali ed ecologici. In particolare, si è privilegiato l'inserimento di un equilibrato mix tra sempreverdi e caducifoglie, con particolare attenzione alle specie autoctone o naturalizzate, selezionate per il loro adattamento al contesto climatico di Scandicci, la loro compatibilità con il suolo e il ridotto fabbisogno idrico.

- *Mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Direttrici di connettività da riqualificare/ricostituire*

L'area non risulta ricadere in direttrici di connettività da riqualificare/ricostruire, e non è identificabile ad oggi come area agricola di pianura di connessione con il paesaggio collinare.

- *Mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio*

L'area non è caratterizzata dalla presenza di attività agricole e pascolive da mantenere.

- *Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residuali elementi naturali (ad es. boschetti planiziali) e seminaturali*

L'area attualmente si presenta come un prato incolto con presenza di vegetazione erbacea spontanea e colonizzazione di specie infestanti tipiche dei contesti marginali e non manutentati. La scarsa gestione del suolo ha portato nel tempo alla presenza disomogenea di vegetazione, con alcune aree più rade, probabilmente soggette a calpestio o occasionali interventi meccanici. La vegetazione arborea risulta distribuita in modo sparso ed irregolare, senza poter individuarne un impianto strutturato. In generale il verde risulta privo di una gestione strutturata o di una funzione paesaggistica definita.

Il progetto del verde seguito dalla proposta di PA prevede l'inserimento di nuove alberature con l'obiettivo di creare un sistema articolato e coerente, in grado di conferire continuità al paesaggio circostante e rafforzare l'identità ecologica e percettiva dell'area. Il nuovo impianto vegetale sarà concepito in armonia con le caratteristiche del contesto, tenendo conto delle sue componenti naturali ed antropiche. La scelta delle specie arboree è stata guidata da criteri paesaggistici, funzionali ed ecologici. In particolare, si è privilegiato l'inserimento di un equilibrato mix tra sempreverdi e caducifoglie, con particolare attenzione alle specie autoctone o naturalizzate, selezionate per il loro adattamento al contesto climatico di Scandicci, la loro compatibilità con il suolo e il ridotto fabbisogno idrico.

- *Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico)*

Non pertinente.

- *Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali*

Non si configurano interferenze dirette e/o indirette con il reticolo idrografico o con canali di bonifica.

Per quanto riguarda, come *elemento funzionale*, la presenza del ***Corridoio ecologico fluviale da riqualificare*** l'Abaco lo definisce come una criticità esistente da risanare e da non aggravare; la localizzazione è associata ad elevati elementi di criticità, ma anche relittuali elementi di valore e di funzionalità ecologica. Attraverso le

azioni di riqualificazione i corridoi fluviali degradati potranno assumere i valori e le funzioni attualmente solo potenziali, relative alla maggiore funzionalità della rete ecologica fluviale, alla migliore permeabilità ecologica delle pianure urbanizzate e alla migliore connessione ecologica tra gli ecosistemi costieri e quelli interni. I corridoi fluviali da riqualificare interessano i tratti di basso corso di numerosi corsi d'acqua in attraversamento di pianure costiere ad elevata antropizzazione, interessati da attività antropiche rilevanti o tratti fluviali di fondovalle in aree montane con concentrazione di aree industriali/artigianali e attività estrattive.

L'Abaco evidenzia le seguenti ***Indicazioni per le azioni***:

- *Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali. Le **azioni** sono relative ad interventi di piantumazione di specie arboree/ arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali, creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale, rinaturalizzazione di sponde fluviali, mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua, riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.*

L'area attualmente si presenta ad oggi come un prato incolto con presenza di vegetazione erbacea spontanea e colonizzazione di specie infestanti tipiche dei contesti marginali e non manutentati. La scarsa gestione del suolo ha portato nel tempo alla presenza disomogenea di vegetazione, con alcune aree più rade, probabilmente soggette a calpestio o occasionali interventi meccanici. La vegetazione arborea risulta distribuita in modo sparso ed irregolare, senza poter individuarne un impianto strutturato. In generale il verde risulta privo di una gestione strutturata o di una funzione paesaggistica definita.

Il progetto del verde seguito dalla proposta di PA prevede l'inserimento di nuove alberature con l'obiettivo di creare un sistema articolato e coerente, in grado di conferire continuità al paesaggio circostante e rafforzare l'identità ecologica e percettiva dell'area. Il nuovo impianto vegetale sarà concepito in armonia con le caratteristiche del contesto, tenendo conto delle sue componenti naturali ed antropiche. La scelta delle specie arboree è stata guidata da criteri paesaggistici, funzionali ed ecologici. In particolare, si è privilegiato l'inserimento di un equilibrato mix tra sempreverdi e caducifoglie, con particolare attenzione alle specie autoctone o naturalizzate, selezionate per il loro adattamento al contesto climatico di Scandicci, la loro compatibilità con il suolo e il ridotto fabbisogno idrico.

Un principio progettuale fondamentale perseguito dalla proposta di PA è la *differenziazione del verde* in base alla morfologia e alle funzioni attribuite a ciascuna area.

Per quanto riguarda, come *elemento funzionale*, la presenza dell'***Area critica per processi di artificializzazione***, a tale elemento sono associati **obiettivi** di riqualificazione degli ambienti alterati e di riduzione/mitigazione dei fattori di pressione e minaccia. La finalità delle aree critiche è anche quella di evitare la realizzazione di interventi in grado di aggravare le criticità individuate. Per le aree critiche legate a processi di artificializzazione l'obiettivo è la riduzione/contenimento delle dinamiche di consumo di suolo, la mitigazione degli impatti ambientali, la riqualificazione delle aree degradate e il recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio e di naturalità.

Un principio progettuale fondamentale perseguito dalla proposta di PA è la *differenziazione del verde* in base alla morfologia e alle funzioni attribuite a ciascuna area. Il progetto del verde seguito dalla proposta di PA prevede l'inserimento di specie con l'obiettivo di creare un sistema articolato e coerente, in grado di conferire continuità al paesaggio circostante e rafforzare l'identità ecologica e percettiva dell'area. Il nuovo impianto vegetale sarà concepito in armonia con le caratteristiche del contesto, tenendo conto delle sue componenti naturali ed antropiche. La scelta delle specie arboree è stata guidata da criteri paesaggistici, funzionali ed ecologici. In particolare, si è privilegiato l'inserimento di un equilibrato mix tra sempreverdi e caducifoglie, con

particolare attenzione alle specie autoctone o naturalizzate, selezionate per il loro adattamento al contesto climatico di Scandicci, la loro compatibilità con il suolo e il ridotto fabbisogno idrico.

La proposta prevede la valorizzazione delle aree perifluviali e del loro rapporto con il fiume Greve. Il progetto del verde che persegue la proposta di PA assume un ruolo strategico ai fini della riqualificazione dell'intera area di trasformazione contribuendo, tra le altre cose, al miglioramento ecologico, funzionale e paesaggistico dell'area.

INVARIANTE III - Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

L'area oggetto del PA risulta attualmente non edificata, ma contornata da aree con edificato continuo 2012 e piccole porzioni del 1954, come mostrato a seguire.

Figura 49. Invariante III – Carta del territorio urbanizzato. Edificato continuo

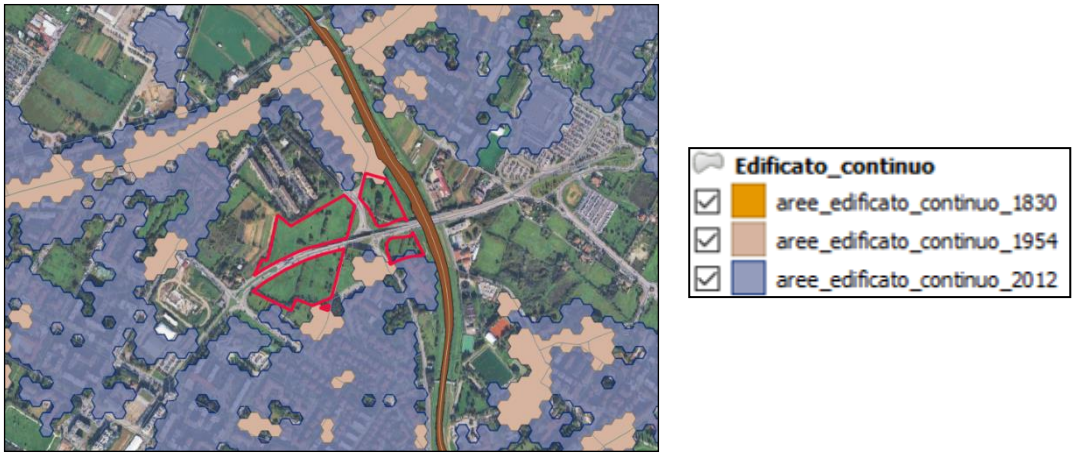
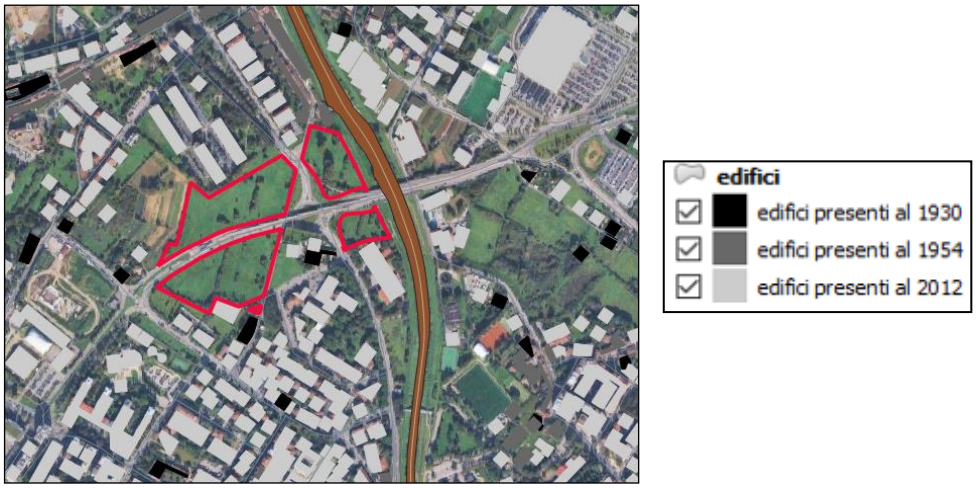


Figura 50.Invariante III – Carta del territorio urbanizzato. Edifici



Come già anticipato nel presente documento l'area si inserisce in un contesto insediativo contermine piuttosto eterogeneo, con presenza di edificazioni risalenti, in larga misura, ad epoca precedente all'infrastruttura tramviaria e che quindi, inevitabilmente, ne prescindono non contribuendo alla creazione di un assetto urbano coerente e compiuto. L'edificato immediatamente contermine è estremamente variegato, passando dal tessuto residenziale minuto a sud del comparto, all'edificazione residenziale intensiva a nord (i grandi edifici in linea dell'insediamento ERP e gli edifici seriali nei pressi del fiume, tra via Frazzi e via dei Rossi, che si spingono sino a sette piani fuori terra). Si tratta, in tutti i casi, di costruzioni dai caratteri architettonici ordinari, frutto delle espansioni all'inizio degli anni '80 del secolo scorso, mai giunte a definire un assetto urbano compiuto. Diversa la situazione verso sud/sud-ovest ove non solo emergono le architetture specialistiche (palazzetto dello sport, palazzo comunale, ecc.) ma anche le più recenti realizzazioni attuative del Programma Rogers

(edifici fino a sette livelli fuori terra) definiscono ad un disegno urbano compiuto e si distinguono sia per la qualità architettonica che per il rapporto diretto con la tramvia.

INVARIANTE IV - Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

L'ambito territoriale in oggetto risulta ricadere all'interno dei ***Morfotipi delle aree agricole intercluse***.

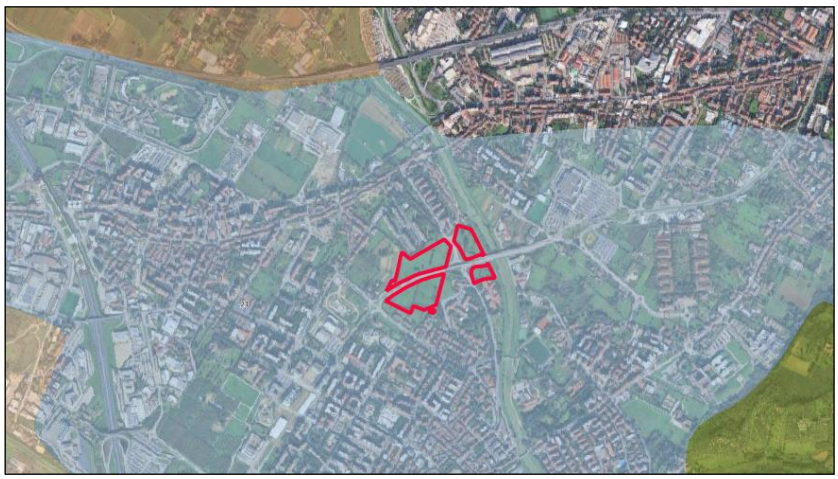
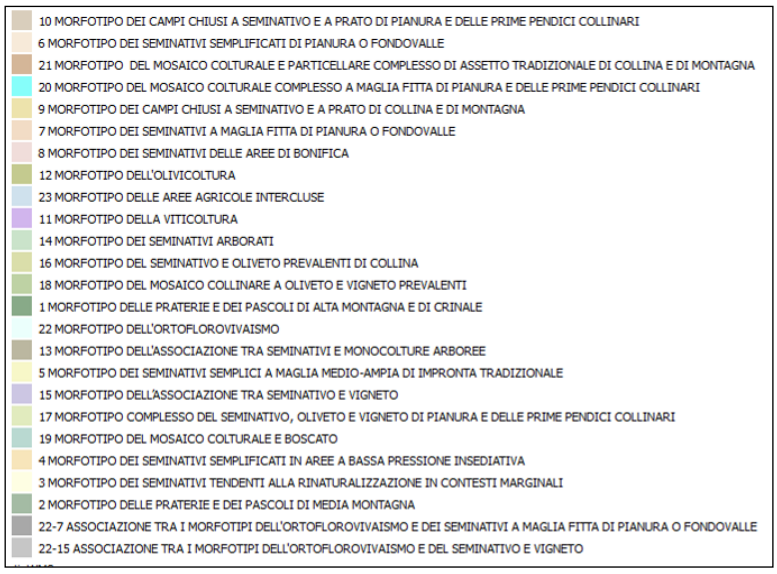


Figura 51. Invariante IV – Carta dei Morfotipi rurali



Secondo la descrizione riportata all'interno dell'Abaco il ***morfotipo delle aree agricole intercluse*** descrive dei paesaggi nei quali il carattere distintivo è *l'intreccio tra spazi costruiti e spazi aperti* (agricoli,naturali, a verde urbano, etc). *Si tratta di aree non edificate e non impermeabilizzate, interamente delimitate dal tessuto urbanizzato*, quasi sempre da edifici (sia residenziali che a carattere produttivo), ma anche da grandi infrastrutture. Le colture prevalenti sono seminativi e prati stabili a maglia semplificata derivanti da processi di modificazione che hanno comportato cancellazione della rete scolante e alterazione della struttura territoriale storica. A essi si associano appezzamenti di maglia più minuta, relitti dell'organizzazione paesistica storica, occupati da colture arboree o orti e spesso concentrati attorno a case sparse e piccoli borghi rurali immersi in un tessuto insediativo contemporaneo di tipo diffuso. Molto basso, in genere, il grado di infrastrutturazione ecologica delle singole tessere intercluse. Questi spazi svolgono un ruolo fondamentale di discontinuità morfologica all'interno del tessuto continuo e diffuso dell'urbanizzazione contemporanea e, se messi a sistema, possono costituire una rete di spazi di rilevante valore ecologico, funzionale, sociale. I processi di urbanizzazione recente, che hanno dato origine a questo paesaggio, hanno prodotto una destrutturazione del tessuto agricolo, tale da influenzare negativamente i gradi di libertà delle imprese che da professionali si trasformano in

residuali. La forte interconnessione tra urbano e rurale determina in questo morfotipo una gestione spesso conflittuale delle risorse utili allo sviluppo dell'attività agricola come, ad esempio, il suolo e l'acqua. La pressione antropica, unitamente all'incremento della popolazione e a una forte crescita dei prezzi della terra, hanno accelerato il passaggio verso una produzione più intensiva.

Le *criticità* riferite a tale morfotipo risultano essere:

- forte pressione urbano-insediativa sugli spazi aperti residui;
- basso livello di infrastrutturazione ecologica e di connettività delle singole tessere intercluse;
- difficoltà di gestione agricola legate alla limitata accessibilità delle aree coltivabili interamente circondate dal costruito.

Secondo le *Indicazioni per le azioni*, **obiettivo** prioritario per questo morfotipo *è la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali* per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati.

Obiettivi specifici sono:

- *la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione;*
- *il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti;*
- *la promozione e la valorizzazione dell'uso agricolo degli spazi aperti;*
- *la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la predisposizione di elementi naturali finalizzati alla ricostituzione e al rafforzamento delle reti ecologiche e mediante la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico;*
- *la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale e in particolare tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano;*
- *una corretta gestione degli spazi caratterizzati da una scarsa vocazione agricola per difficoltà di gestione o ac cessibilità, orientata anche verso forme di rinaturalizzazione. (…).*

Con riferimento alla risposta del PA in analisi si ritiene fondamentale ricordare come *gli elementi ambientali della pianificazione in analisi procedano parallelamente e coerentemente agli aspetti strategici stabiliti dal Piano Strutturale comunale vigente al fine di ricercare fortemente la creazione di una visione complessiva dell'area come insediamento unitario, compatto, sostenibile, permeabile alla città e caratterizzato da elementi naturali, con lo scopo di relazionarsi ed integrarsi anche con la fermata del sistema tramviario esistente sul viale Aldo Moro.* Ricordando come l'area di interesse non è identificabile come area rurale ma risulta pienamente interna al territorio urbanizzato, la volontà di *collegare e correlare* l'intenzione pianificatoria con il contesto circostante genererà, a suo compimento, un'enfatizzazione del collegamento dell'area di trasformazione con il contesto fino a divenire elemento di valorizzazione di ciò che attualmente rappresenta "il costruito" ma scisso e pensato per parti.

4.1.2 Piano Strutturale

Il Piano Strutturale comunale di Scandicci, **approvato** con deliberazione C.C. n° 74 del 31.05.**2004**, costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statutario, di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni. Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 57 dell'8 luglio **2013**, ha approvato **la I variante di aggiornamento del PS.** La variante al PS è divenuta efficace dal 14 agosto 2013, data di pubblicazione del relativo di avviso di approvazione sul BURT n. 33.

Alcuni contenuti presenti nell'elaborato Pv5 del PS sono stati **aggiornati** a seguito della Integrazione del PIT - PPR approvata con DCR 27 marzo 2015 n. 37. Il Consiglio Comunale ha approvato, con deliberazione n. 33 del 10 aprile **2019**, la II **Variante** al PS, consistente principalmente nella conformazione dello stesso al Piano Paesaggistico Regionale e nel suo adeguamento ai contenuti della legge urbanistica regionale accertato (seduta conclusiva in data 6.05.2019) l'intervenuta conformazione della Variante al PS al Piano Paesaggistico Regionale. L'avviso di approvazione della Variante al PS è stato pubblicato sul BURT n. 19 in data 08 maggio 2019. La Variante al PS è divenuta efficace a far data dal 08.06.2019. Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 58 del 30/06/**2020** ha adottato, ai sensi degli artt. 31 e 32 della L.R. n. 65/2014, una **variante semplificata al PS**, di adeguamento all'integrazione del Piano Paesaggistico Regionale riferita all'individuazione delle *"aree gravemente compromesse o degradate"* nel territorio del Comune di Scandicci.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 19 del 07 aprile **2022**, ha approvato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., ***l'aggiornamento del quadro conoscitivo del PS in recepimento di intervenute modifiche del Piano di bacino del fiume Arno*, stralcio "Assetto Idrogeologico"** (PAI bacino Arno), approvate con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale n. 29 del 24/03/2021, relative alla perimetrazione delle aree a pericolosità da frana nel Comune di Scandicci (località San Michele a Torri) e da processi geomorfologici di versante.

In ultimo, il Consiglio Comunale con deliberazione n° 85 del 03 ottobre **2024**, ha approvato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, ***l'aggiornamento del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale relativo ad una modifica puntuale della Carta della pericolosità geologica".***

L'area oggetto del PA risulta ricadere all'interno dell'**UTOE 4 Scandicci Nuovo Centro**.

Di seguito si riportano alcuni ***stralci cartografici*** relativi al PS vigente ***ritenuti significativi per il PA in analisi.***

INVARIANTI STRUTTURALI

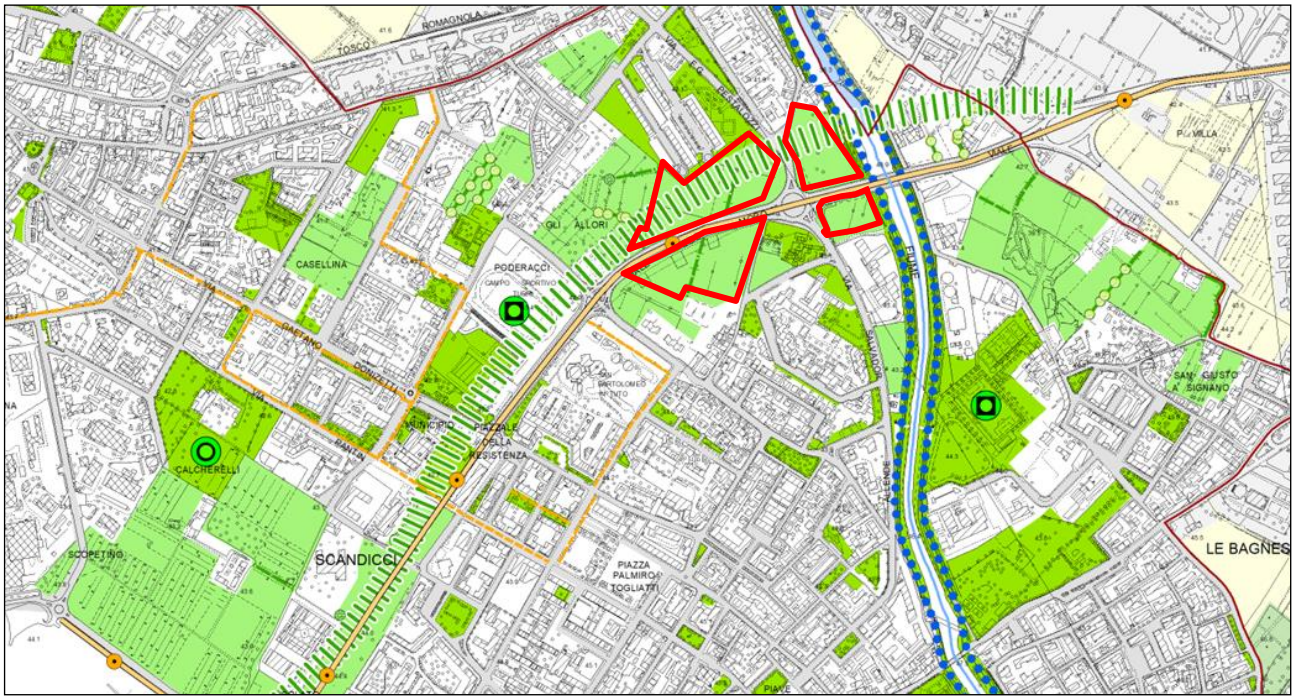
In riferimento alle Invarianti Strutturali individuate dal vigente strumento urbanistico comunale, si riportano di seguito gli stralci cartografici di dettaglio, con specifica evidenza della situazione dell'area interessata dal Piano Attuativo, in particolare per quanto concerne gli aspetti di carattere paesaggistico, ambientale e insediativo.

Per una disamina più approfondita e sistematica, si rimanda al relativo elaborato specialistico "D*ocumento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS*", che analizza nel dettaglio la coerenza del Piano Attuativo rispetto ai valori ambientali, paesaggistici e strutturali tutelati.

Inv 2 Invariante strutturale II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

L'area oggetto di PA risulta ricadere, secondo l'Invariante strutturale II, nelle ***Aree inedificate*** (come *elementi della rete in ambito urbano*) e nelle ***Aree di connessione trasversale urbana*** (per gli *elementi funzionali della rete ecologica*).

Figura 52. Invariante strutturale II. Art.24 (Tav. Inv2)



artt. 56, 57 - TERRITORIO RURALE: ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi strutturali della rete ecologica

RETE DEGLI ECOSISTEMI FORESTALI

- Nodo forestale primario
- Matrice forestale di elevata connettività

Nuclei di connessione ed individui forestali isolati

- arborei
- arbustivi
- Formazioni lineari arboree
- Formazioni lineari arbustive
- Alberi camporili
- Corridoio ripariale

RETE DEGLI ECOSISTEMI AGROPASTORALI

- Nodo degli agroecosistemi
- Matice agrosistemica collinare
- Matrice agrosistemica di pianura
- Agrosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione
- Matrice ecosistemica di pianura urbanizzata
- Agrosistema intensivo

RETE DEGLI ECOSISTEMI PALUSTRI e FLUVIALI

- Reticolo idrografico e corpi idrici

ELEMENTI DELLA RETE IN AMBITO URBANO

- Aree verdi urbane
- Impianti sportivi
- Aree inedificate

Elementi funzionali della rete ecologica

- Direttrici di connessione principali
- Direttrici di connessione secondarie
  - da mantenere
  - da riqualificare/potenziare
  - da ricostituire
- Varchi a rischio di chiusura
- Nodo verde urbano da mantenere
- Nodo verde urbano da implementare
- Connessione trasversale urbana
- Asse EST-OVEST multifunzionale da costituire

Elementi di contesto

- Tracciato tramvia
- Fermate
- Tracciati piste ciclabili
- Confine urbano
- Grandi infrastrutture
- Tracciato in galleria
- Aree artefatte, viabilità e edifici e loro pertinenze in ambito rurale

Comuni contermini

- Aree urbane
- Aree agricole
- Aree naturali
- Aree idriche

Secondo l'Art.24 delle NTA del PS, ***l'obiettivo generale*** definito dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale per l'invariante strutturale è ***l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio. L'obiettivo è perseguito dal PS recependo - come direttive per la pianificazione operativa e attuativa*** e/o per la programmazione aziendale agricola - ***le seguenti disposizioni*** del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale volte a perseguire:

a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica del territorio, in particolare nelle aree di pianura;

b) il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali;

c) il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;

d) la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;

e) la strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale.

La proposta persegue il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica dell'area con una visione del progetto del verde concepito come *infrastruttura ecologica e matrice identitaria* del PA. Si prevede la realizzazione di un parco lineare fluviale lungo il Greve, con funzione ecologica e paesaggistica. La scelta delle specie arboree è stata guidata da criteri paesaggistici, funzionali ed ecologici. In particolare, si è privilegiato l'inserimento di un equilibrato mix tra sempreverdi e caducifoglie, con particolare attenzione alle specie autoctone o naturalizzate, selezionate per il loro adattamento al contesto climatico comunale, la loro compatibilità con il suolo e il ridotto fabbisogno idrico. È stata inoltre posta attenzione all'esclusione di specie invasive, prevedendo la rimozione delle essenze esotiche presenti (come *Ailanthus altissima*) e la loro sostituzione con piante meglio integrate all'habitat locale. Nella definizione dell'impianto arboreo sono stati considerati anche aspetti funzionali e compositivi: sono state scelte specie con portamento colonnare per la formazione di filari e assi visuali, così come specie a chioma aperta idonee alla costituzione di gruppi arborei naturalistici. Le distanze di impianto, le interazioni con il costruito e con la viabilità, nonché le condizioni di crescita a lungo termine, sono state valutate in conformità con quanto previsto dal Regolamento del Verde del Comune di Scandicci, nel rispetto delle norme relative a distanze minime da fabbricati, recinzioni, marciapiedi e infrastrutture. Per arricchire la biodiversità e migliorare la qualità ambientale, sono previste anche specie ornamentali selezionate per la loro fioritura, tessitura fogliare e capacità di creare effetti cromatici stagionali.

Nel complesso, il progetto del verde assume un ruolo strategico per la qualificazione dell'intera area, contribuendo al miglioramento ecologico, funzionale e paesaggistico dell'area, rafforzando al tempo stesso il legame con il territorio e con l'identità ambientale di Scandicci.

Per quanto riguarda la presenza dell'elemento funzionale della rete ecologica di ***connessione trasversale urbana***, l'Art.54 delle NTA del PS definisce tali aree come di*rettrici che individuano una continuità tra i nuclei verdi urbani, le aree verdi urbane e le aree libere presenti, seppur in maniera frammentata, all'interno del territorio urbanizzato.* Agli elementi della rete ecologica presenti nel territorio urbanizzato, tra cui la Connessione trasversale urbana, sono riferiti gli obiettivi specifici per la qualità degli insediamenti di cui all'art. 55., che recita:

(…) "4. *Con riferimento agli spazi prevalentemente inedificati dotati di opere di urbanizzazione primaria, di cui di cui all'art. 54, punto 5, la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina di trasformazione degli assetti insediativi del PO perseguono - nei limiti delle competenze pianificatorie comunali - i seguenti* ***obiettivi specifici****:*

- ridefinire qualitativamente gli assetti morfologici e tipologici dei tessuti insediativi e degli spazi pubblici;

- riconfigurazione degli spazi non edificati lungo il tracciato della tramvia anche mediante interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, finalizzati alla creazione di una nuova centralità urbana di valore identitario e di un vasto parco di rilevanza intercomunale capace di qualificare e rafforzare il carattere policentrico del sistema insediativo metropolitano;

- qualificare gli assetti insediativi mediante integrazione delle dotazioni pubbliche e/o di interesse pubblico;

- tutelare e valorizzare le parti caratterizzate da assetti vegetazionali di pregio paesaggistico-ambientale;

- mantenere e qualificare i varchi inedificati suscettibili di concorrere alla conservazione o alla ricostituzione di direttrici di connettività ecologica;

- riqualificare le parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, ivi compresi spazi interstiziali o marginali in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato;

- preservare e riqualificare gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;

- riqualificare i margini urbani incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio rurale.

5. Con riferimento agli elementi della Rete Ecologica Comunale (REC) ricadenti nel territorio urbanizzato, di cui all'art. 54, punto 6, la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina di trasformazione degli assetti insediativi del PO perseguono - nei limiti delle competenze pianificatorie comunali - i seguenti obiettivi specifici:

(…)

c) aree libere:

- favorire - negli interventi di trasformazione o riqualificazione urbanistico-edilizia, nei casi di sostituzione edilizia, e in genere nelle aree inedificate - il mantenimento o l'inserimento di aree permeabili e di elementi vegetali arborei, arbustivi e erbacei che formino una continuità con gli elementi contigui della REC, in particolar modo in relazione ai tracciati individuati dalle connessioni trasversali urbane;

- favorire l'inserimento di una rete della mobilità lenta ciclabile e pedonale;

- evitare l'isolamento e la frammentazione ambientale delle aree libere;

d) connessioni trasversali urbane:

- mantenere e rafforzare la continuità spaziale delle connessioni trasversali, promuovendone la riqualificazione e implementando il corredo vegetazionale.

(…)"

La proposta di PA si sviluppa in un'area caratterizzata da transizioni tra paesaggio urbano e paesaggio fluviale, in prossimità del corridoio ecologico del Greve. La proposta ha inteso non solo rispettare, ma anche valorizzare tale contesto, strutturando l'insediamento come *soglia tra città e natura, in cui il verde pubblico e le infrastrutture ecologiche assumono ruolo centrale*.

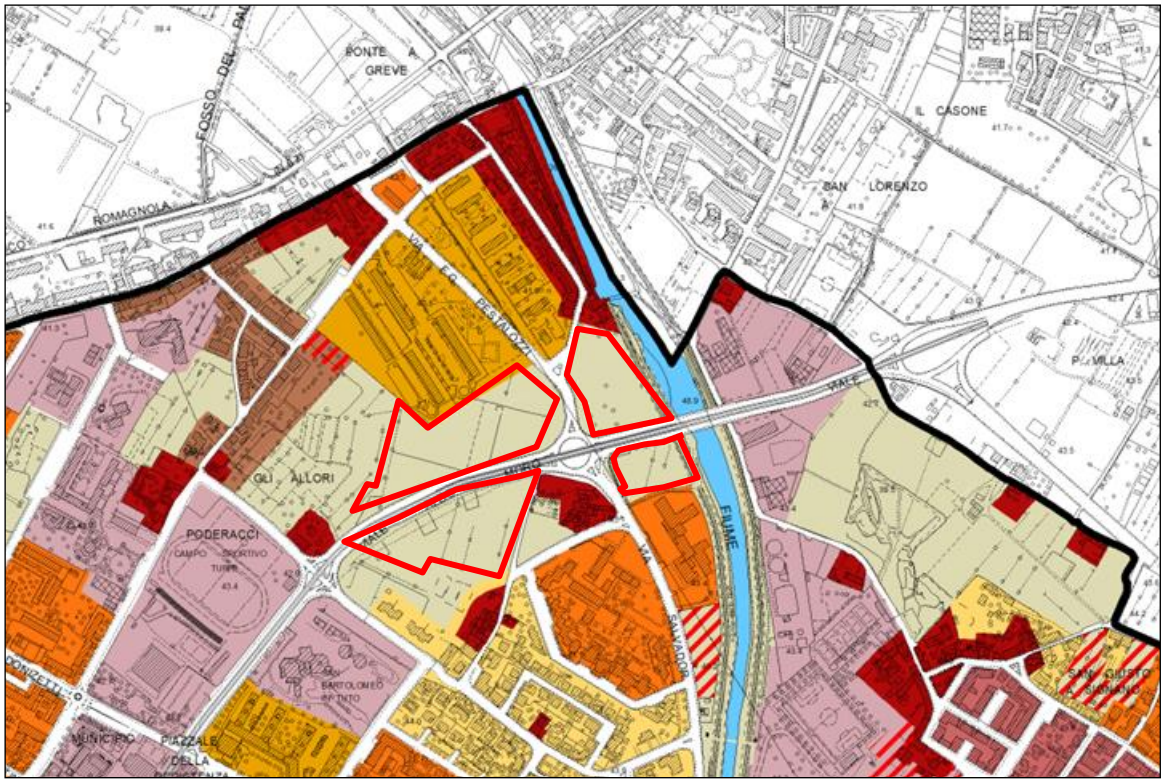
Il nuovo comparto non si configura come un "episodio isolato" ma come un *sistema urbano integrato*, che si innesta nel disegno complessivo della città pubblica, lungo l'asse tramviario conferendogli un forte valore come elemento generatore di spazi pubblici e nuove relazioni urbane.

L'impianto urbano, con i suoi assi di penetrazione, le piazze connettive, il parco e le aree di margine, si presenta come una *transizione fluida tra città consolidata, infrastruttura tramviaria e paesaggio fluviale, garantendo continuità visiva, percettiva e funzionale*. Particolare attenzione è stata dedicata al rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti: l'alternanza tra architetture permeabili, verde attrezzato e percorsi accessibili consente la ricostruzione di una morfologia urbana armonica e riconoscibile, in dialogo con i valori ambientali e sociali del contesto. Il comparto è destinato a divenire modello di trasformazione urbana contemporanea, capace di coniugare qualità architettonica, funzione pubblica, attenzione ambientale e coerenza paesaggistica.

Inv 3 Invariante strutturale III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

L'area interessata dal PA risulta ricadere negli ***spazi prevalentemente inedificati dotati di opere di urbanizzazione primaria.***

Figura 53. Invariante strutturale III. Art.25 (Tav. Inv3)



artt. 54, 55 - TERRITORIO URBANIZZATO: COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

- Tessuti urbani storici

MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

- T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5 - Tessuto puntiforme
- T.R.6 - Tessuto a tipologie miste e altre aree con attrezzature di interesse comune
- T.R.7 - Tessuto sfrangiato di margine
- T.R.8 - Tessuto lineare
- AS - Addizioni singole
- T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- Spazi prevalentemente inedificati dotati di opere di urbanizzazione primaria

art. 56 - TERRITORIO RURALE

- T.R.10 - Campagna abitata
- Aree ad uso agricolo
- Aree boscate e vegetazione riparia

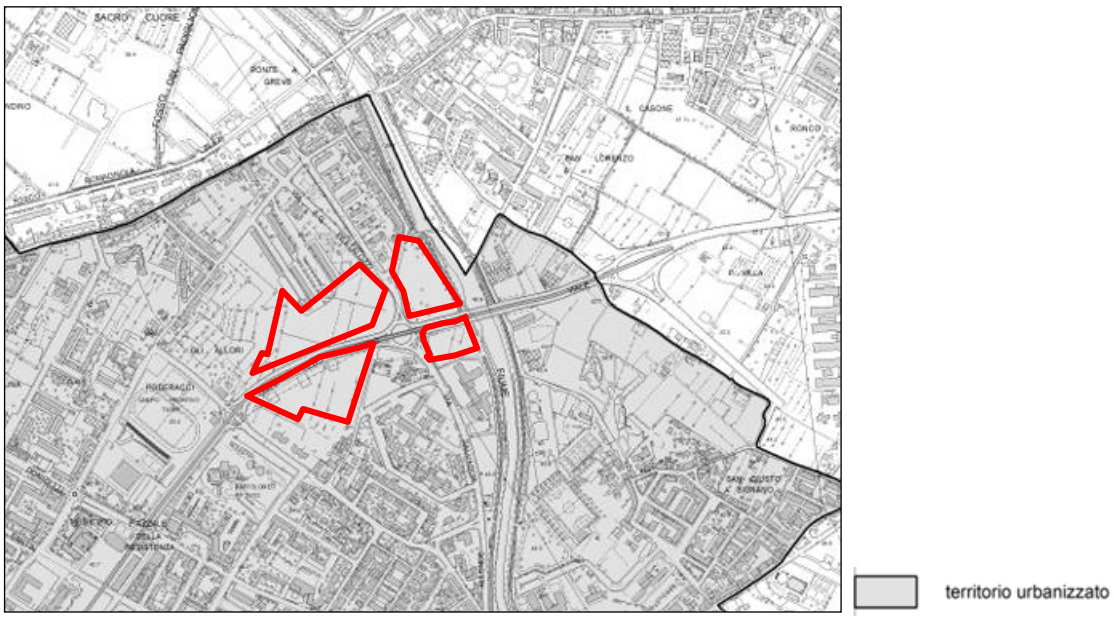
- Perimetro del territorio urbanizzato
- Piani attuativi e progetti unitari interni al territorio urbanizzato già approvati e con obbligazioni convenzionali sottoscritte

Per la verifica di coerenza con i dettami degli Artt.54 e 55 del PS si rimanda a quanto già definito nell'invariante precedentemente analizzata.

Inv 4 Invariante strutturale IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

L'area oggetto di PA risulta ricadere ***all'interno del territorio urbanizzato***.

Figura 54. Invariante strutturale IV. Art.26 (Tav. Inv4)



L'Art. 54 delle NTA del PS definisce quanto a seguire:

(…) "5. ***Gli spazi prevalentemente inedificati dotati di opere di urbanizzazione primaria*** presenti all'interno del territorio urbanizzato ***comprendono*** parchi urbani (comprese fasce adiacenti ai corsi d'acqua accessibili al pubblico), ***lotti inedificati interclusi*** (talora soggetti a piani attuativi già approvati o in corso di formazione), ed aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici. ***Tali spazi - presenti in misura significativa nel baricentro geografico del capoluogo, lungo il tracciato della tramvia Firenze S.M.N./Scandicci,*** nonché, in dimensioni più contenute, all'interno dei singoli quartieri urbani e degli insediamenti minori - ***rappresentano componenti del sistema insediativo di rilevanza strategica per:***

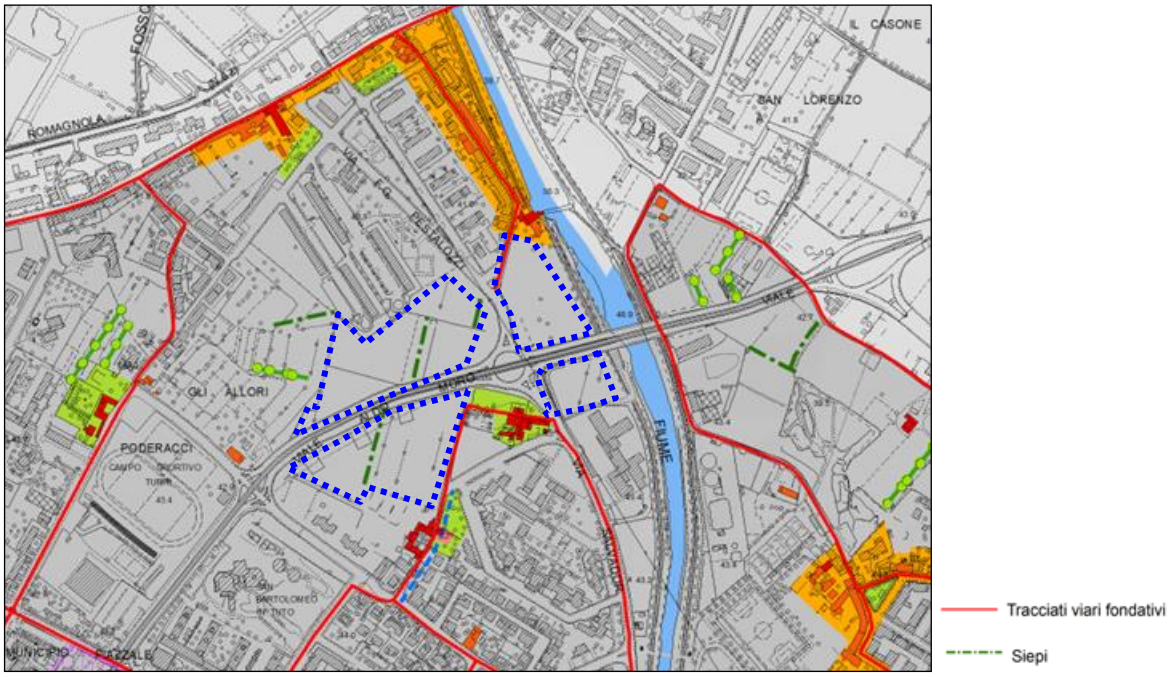
> ***- il completamento del "Nuovo Centro" di Scandicci, come elemento di valore della struttura antropica del territorio concorrente a qualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia;***
>
> ***- l'incremento delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici;***
>
> - il potenziamento della Rete di Connessione Ecologica comunale (REC) all'interno del territorio urbanizzato;
>
> - interventi localizzati di rigenerazione urbana e/o di ridefinizione morfologica degli assetti insediativi, anche ai fini dell'integrazione e qualificazione dello spazio pubblico e della riconfigurazione dei margini degli insediamenti".

Per la verifica di coerenza con i dettami degli Artt.54 e 55 del PS si rimanda a quanto già definito nell'Invariante 2. precedentemente analizzata.

PATRIMONIO TERRITORIALE

All'interno dell'area oggetto di PA risultano presenti, come ***Elementi valoriali del patrimonio territoriale***, le ***Siepi*** e, lungo il confine della porzione sud di una delle aree di intervento, un ***Tracciato viario fondativo***.

Figura 55. Carta di sintesi degli elementi valoriali emergenti (Tav. Pt1)



Sulla base di quanto emerge dalla *Relazione tecnica delle opere a verde e delle sistemazioni esterne* l'area attualmente è caratterizzata da una forte frammentazione, che ne condiziona l'accessibilità e la continuità paesaggistica. Dal punto di vista vegetazionale, l'area presenta una *copertura erbacea prevalente*: l'intera area si presenta come prato incolto, con vegetazione erbacea spontanea. Sono evidenti ampie zone soggette a colonizzazione da parte di specie infestanti, tipiche di contesti marginali e non manutenuti. La scarsa gestione del suolo ha portato alla presenza disomogenea di vegetazione, con alcune aree più rade, probabilmente soggette a calpestio o occasionali interventi meccanici. La vegetazione arborea è distribuita in modo sparso e irregolare, senza un impianto strutturato. Si rileva la presenza predominante di *Ailanthus altissima* (ailanto), in nuclei localizzati soprattutto ai margini dei percorsi carrabili e in prossimità di recinzioni. Si tratta di una specie invasiva, capace di alterare gli equilibri ecologici e difficile da eradicare. Risultano presenti anche esemplari di *Acer campestre*, specie autoctona. Gli aceri sono distribuiti soprattutto nelle zone più esterne e meno disturbate. Non sono presenti elementi arbustivi organizzati né aree a verde attrezzato. Il verde risulta privo di una gestione strutturata o di una funzione paesaggistica definita. Non si osservano segni evidenti di patologie gravi nella vegetazione, e risulta assente qualunque forma di manutenzione ordinaria, come potature, sfalcio o rimozione delle infestanti.

Nella tav. Pt 1 gli *elementi valoriali* costituiscono rifer*imento fondamentale per la statuizione delle relative regole di uso, tutela e valorizzazione e per il riconoscimento delle "componenti identitarie del patrimonio territoriale"* di cui all'art. 6 da parte dello Statuto del Territorio del PS. Secondo l'Art.31 delle NTA del PS, per i ***tracciati viari fondativi*** si dispone che: "*1. Sono riconosciuti quali "componente identitaria del patrimonio territoriale" i percorsi, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e che sono espressione di una modalità compatibile di infrastrutturazione del territorio rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno.* (…)

3. Costituiscono parte integrante dei tracciati viari fondativi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

> *- i caratteri strutturali e tipologici dei tracciati (giacitura, andamento planoaltimetrico, gerarchie funzionali), fatte salve le modifiche contemplate all'art. 28, punto 5;*
>
> *- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;*

- le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, etc.) ed i segnali di viaggio;

- i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale (cappelle, tabernacoli, croci votive, edicole, marginette, pilastrini, cippi) presenti lungo il tracciato;

- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;

- le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, allineamenti arborei, siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi), quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;

- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale".

Per le considerazioni circa il tracciato viario fondativo si rimanda a quanto definito più avanti nell'analisi del PO.

CRITICITA' POTENZIALI

Con riferimento alle criticità potenziali individuate dal PS, per l'area interessata dal PA viene rilevata la presenza ***dell'elettrodotto di alta tensione "Casellina – Tavarnuzze"***.

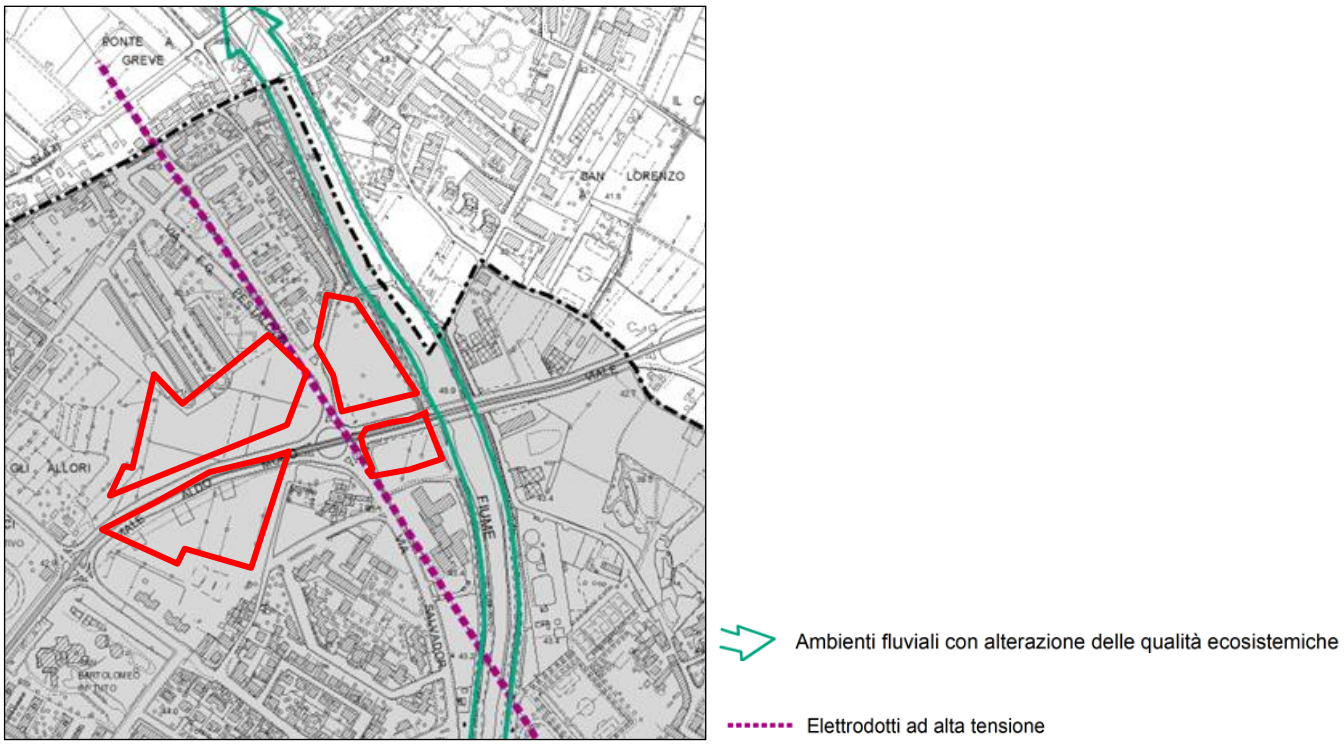


Figura 56. Carta di sintesi delle criticità potenziali (Tav. Pt2)

L'elettrodotto in questione risulta *attualmente dismesso* ed *in attesa di smantellamento*. Poiché comunque non può escludersi che, in casi particolari, il medesimo venga riattivato, anche solo temporaneamente, il Piano Attuativo in analisi prescrive (all'interno delle NTA) il rispetto della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) prescritta per il tipo di infrastruttura elettrica assumendo che la stessa sia attiva. Inoltre, la proposta di Piano in valutazione non prevede alcuna realizzazione di edificazioni che presuppongono permanenza di persone per un tempo superiore alle 4 ore consecutive all'interno dell'attuale DPA segnalata dalla tavola del PS comunale, come di seguito evidenziato.

Nonostante ciò, in via del tutto cautelativa, le NTA della proposta di PA stabiliscono che qualora al momento del rilascio del titolo edilizio la linea elettrica non fosse stata rimossa dovrà essere richiesta all'ente gestore

l'esatto calcolo della fascia di rispetto al fine di assicurare l'obiettivo di qualità in materia di esposizione ai campi magnetici (3 μT) per tutti i locali dei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore.

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Per quanto riguarda le *Componenti identitarie del patrimonio territoriale* nell'area interessata dal PA si rileva: per le componenti di rilevanza storico – insediativa, un ***tracciato viario fondativo*** (Art.31); per le componenti identitarie di rilevanza paesaggistico-ambientale la presenza di ***Ambiti perifluviali*** (Art.37) e ***Aree sensibili*** (Art.38).

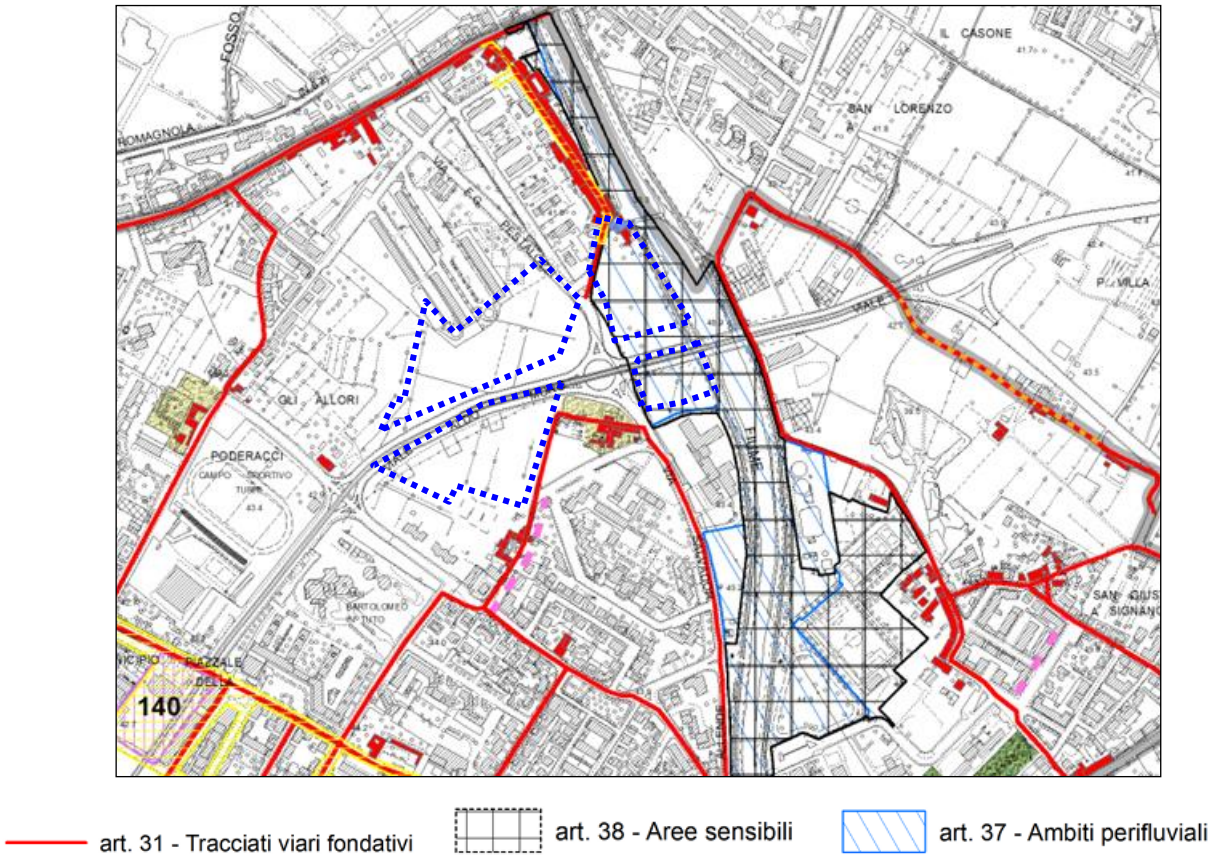


Figura 57. Componenti identitarie del patrimonio territoriale (Tav. Pt3)

Per i ***Tracciati viari fondativi*** si rimanda a quanto definito precedentemente.

Con riferimento agli ***Ambiti perifluviali***, il PS stabilisce che: Art.37 *"1. Sono riconosciuti quali "componente identitaria del patrimonio territoriale" gli ambiti comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica. (…)*

3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;

- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;

- le formazioni arboree di ripa e golena, quando non in contrasto con le disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del rischio idraulico;

- le superfici libere golenali;

- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

4. Gli elementi qualificativi di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

5. Gli ambiti perifluviali - per una fascia di 150 m dalle sponde o piedi degli argini dei corsi d'acqua - sono soggetti alle direttive di cui all'art. 19 delle presenti Norme ed alle prescrizioni dettate del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale".

Ai fini della coerenza riferita alla presenza degli Ambiti perifluviali e prescrizioni riferite alla fascia di rispetto di 150 m dalle sponde piedi degli argini dei corsi d'acqua, si rimanda alle considerazioni espresse all'interno dell'elaborato specialistico di dettaglio (*Relazione paesaggistica*).

Per le ***Aree sensibili***, Art.38: "(…) *2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria, in conformità con le specifiche disposizioni dettate*

dagli enti competenti:

- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;

- la continuità degli assetti vegetazionali necessaria agli spostamenti della fauna.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle disposizioni di cui all'art. 3 delle Norme del P.T.C.P., cui si fa diretto rinvio".

La proposta di Piano prevede, per tali aree, interventi di modifiche significative delle sistemazioni plano altimetriche del terreno, ricordando che tali aree non saranno oggetto di edificazioni, ma dedicate a parco fluviale lineare lungo il Greve, con funzione ecologica e paesaggistica, due aree a parcheggio e zone dedicate al tempo libero. Con riferimento agli assetti vegetazionali, il progetto del verde atteso prevede l'inserimento di nuove alberature con l'obiettivo di creare un sistema articolato e coerente, in grado di conferire continuità al paesaggio circostante e rafforzare l'identità ecologica e percettiva dell'area. Il nuovo impianto vegetale è stato concepito in armonia con le caratteristiche del contesto, tenendo conto delle sue componenti naturali e antropiche. La scelta delle specie arboree è guidata da *criteri paesaggistici, funzionali ed ecologici.* In particolare, si è privilegiato l'inserimento di un equilibrato mix tra sempreverdi e caducifoglie, con particolare attenzione alle specie autoctone o naturalizzate, selezionate per il loro adattamento al contesto climatico di Scandicci, la loro compatibilità con il suolo e il ridotto fabbisogno idrico. È stata inoltre posta attenzione all'esclusione di specie invasive, prevedendo la rimozione delle essenze esotiche presenti e la loro sostituzione con piante meglio integrate all'habitat locale.

SISTEMI TERRITORIALI

L'area interessata dal PA risulta ricadere nella ***zona A2 – La Città centrale***. Inoltre, a nord dell'area sono previsti ***interventi di razionalizzazione ed adeguamento della viabilità primaria***.

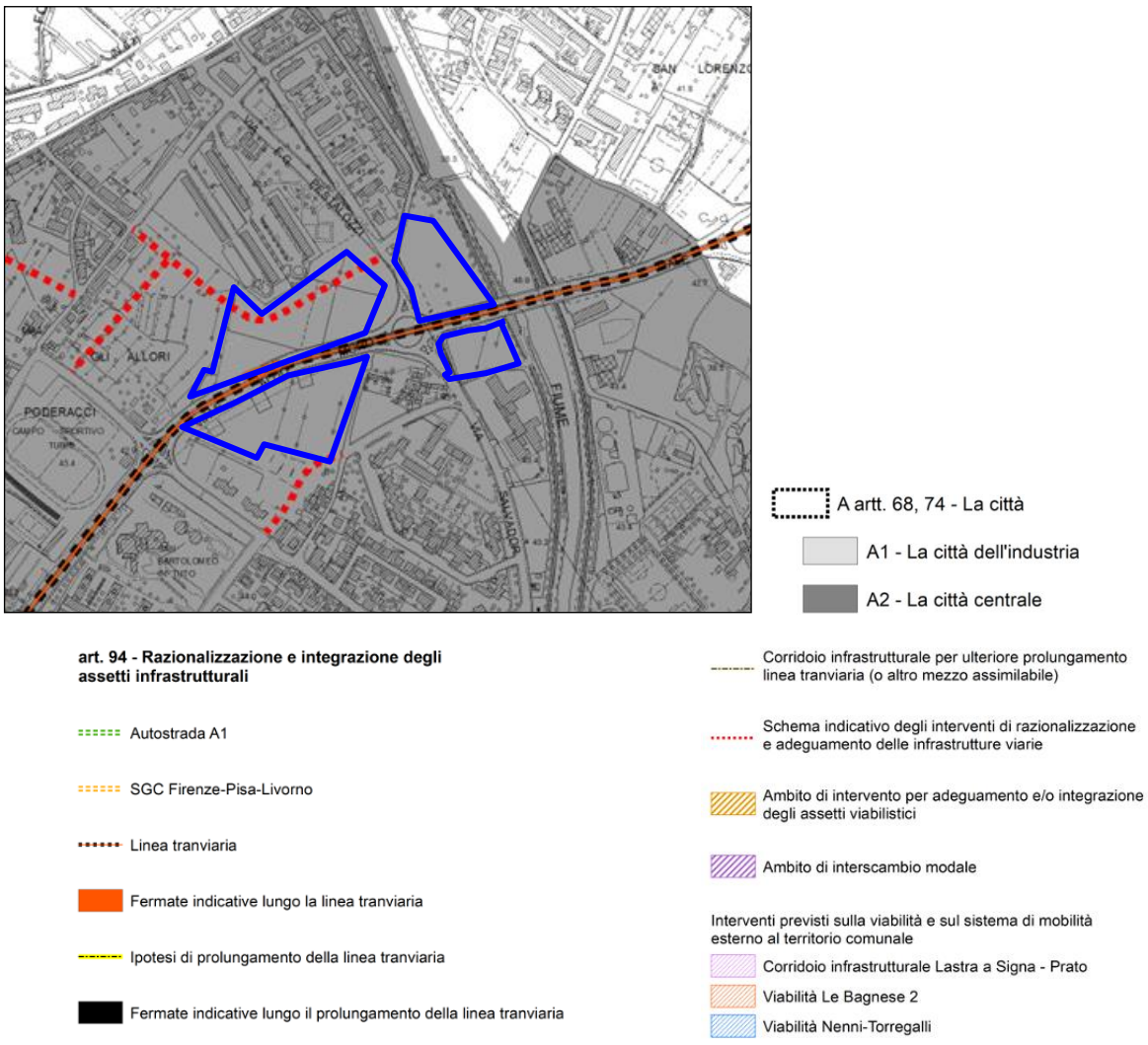


Figura 58. Sistemi territoriali (Tav. Str1)

L'intervento si sviluppa in un'area caratterizzata da transizioni tra paesaggio urbano e paesaggio fluviale, in prossimità del corridoio ecologico del Greve. La proposta ha inteso non solo rispettare, ma anche valorizzare tale contesto, strutturando l'insediamento come soglia tra città e natura, in cui il verde pubblico e le infrastrutture ecologiche assumono ruolo centrale. Si prevede: la costruzione di un parco lineare fluviale lungo il Greve, accessibile, attrezzato e naturalizzato; la permeabilità totale del comparto, con continuità paesaggistica tra il parco e le piazze urbane; l'impiego di essenze autoctone, capaci di dialogare con la vegetazione fluviale e incrementare la biodiversità. Il nuovo comparto non si configurerà quindi come un "episodio isolato" ma come un sistema urbano integrato, innestato nel disegno complessivo della città pubblica, lungo l'asse tramviario.

L'impianto urbano – con i suoi assi di penetrazione, le piazze connettive, il parco e le aree di margine – si presenta come una transizione fluida tra città consolidata, infrastruttura tramviaria e paesaggio fluviale, garantendo continuità visiva, percettiva e funzionale. Particolare attenzione è stata dedicata al rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti: l'alternanza tra architetture permeabili, verde attrezzato e percorsi accessibili consente la ricostruzione di una morfologia urbana armonica e riconoscibile, in dialogo con i valori ambientali e sociali del contesto.

RIPARTIZIONE STRUTTURALE DEL TERRITORIO

La zona oggetto di PA risulta ricadere nei ***Tessuti incoerenti e area di frangia***.

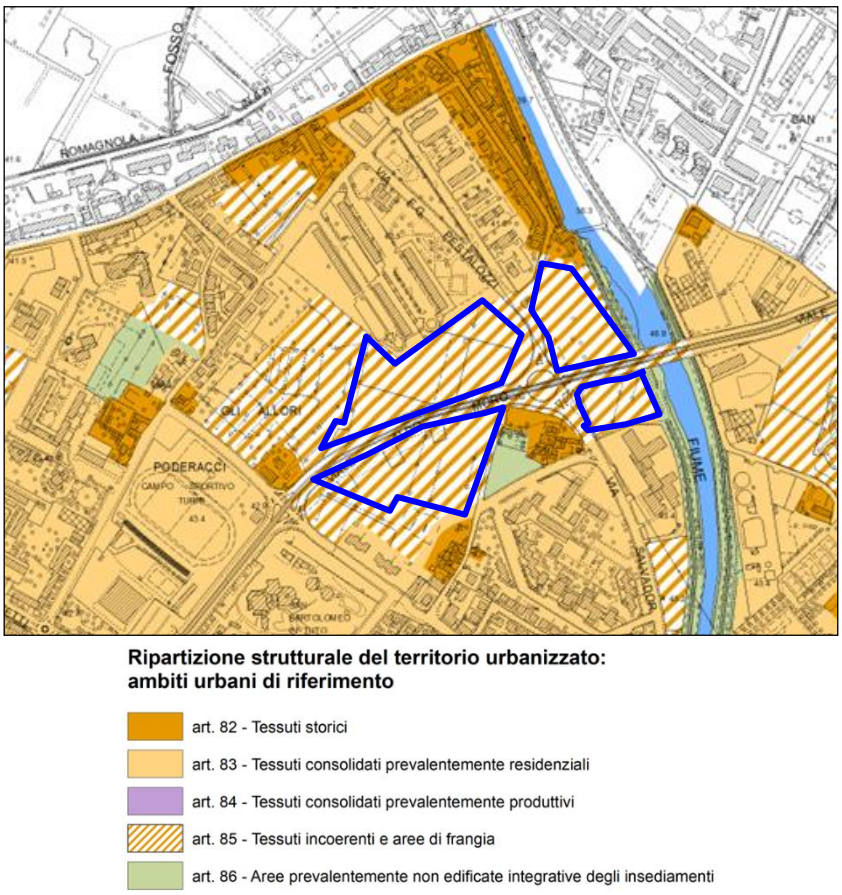


Figura 59. Ripartizione strutturale del territorio (Tav. Str 3)

L'Art.85 delle NTA del PS stabilisce che: "*1. L'ambito urbano di riferimento denominato 'tessuti incoerenti e aree di frangia' identifica le* ***parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, incluse parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato****. (…)*

3. All'interno dei 'tessuti incoerenti e aree di frangia' (…) il PO può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- *residenza (ivi compresa edilizia residenziale privata con finalità sociali)*
- *attività industriali e artigianali*
- ***commercio al dettaglio***
- *attività turistico-ricettive, ivi compresa l'ospitalità extralberghiera*
- ***attività direzionali*** *e terziarie*
- *attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza*
- *commercio all'ingrosso e depositi*
- ***verde privato***
- ***attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico*** *(ivi compresi alloggi ERP di edilizia sovvenzionata)*

Il PO, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività. (…)"

La proposta di PA risulta pienamente coerente con le previsioni consentite.

4.1.3 Piano Operativo

Il Consiglio Comunale ha approvato, con deliberazione n.34 del 10 aprile 2019, il Piano Operativo (PO) quale nuovo strumento generale di pianificazione urbanistica, contenente la programmazione delle trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali per il quinquennio 2019-2024. La Conferenza Paesaggistica ha accertato (seduta conclusiva in data 6.05.2019) l'intervenuta conformazione del PO al Piano Paesaggistico Regionale. L'avviso di approvazione del PO è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 19 del 08 maggio 2019. Il PO è divenuto efficace a far data dall'08.06.2019.

Successivamente il Consiglio Comunale con deliberazione n. 59 del 30.06.**2020** ha adottato una variante semplificata al PO, di adeguamento all'integrazione del Piano Paesaggistico Regionale riferita all'individuazione delle "aree *gravemente compromesse o degradate*" nel territorio del Comune di Scandicci.

Gli ***obiettivi*** generali perseguiti dal PO vigente sono sintetizzabili in:

- conferma, in linea generale, delle *previsioni del RU per le aree lungo l'asse tranviario* non ancora realizzate, e costituenti ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale;
- **conferma degli obiettivi di *sviluppo della mobilità sostenibile*, delle fonti rinnovabili di energia, del risparmio energetico, del corretto impiego delle risorse** e dei principi della perequazione urbanistica (ferma restando l'esigenza di un utilizzo mirato e calibrato di tale tecnica di pianificazione in funzione della concreta attuabilità degli interventi previsti);
- riduzione delle previsioni di nuova edificazione, rispetto al RU 2013, ed incentivazione del recupero e del riuso degli edifici e delle volumetrie esistenti;
- risposta alle *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;
- previsioni integrate con gli strumenti di pianificazione dei Comuni contermini, considerata la strategicità di dinamiche di sviluppo orientate a dimensioni metropolitane ovvero di area vasta;
- ***tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico comunale*;**
- ***valorizzazione del lavoro e delle funzioni produttive* a fondamento delle scelte urbanistiche del Piano;**
- ***riconferma* delle *previsioni*:**
    - a tutela della produzione manifatturiera, incentivandone la qualificazione;
    - **alla *prevalente presenza di destinazioni legate ai servizi lungo l'asse tranviario***;
    - a sostegno del potenziale sviluppo turistico-ricettivo urbano e collinare;
    - ***previsione di interventi finalizzati a migliorare e ricucire contesti urbani periferici*;**
    - perseguire la fattibilità dei contenuti del PO, attraverso un'analisi dei vincoli sovraordinati di natura paesaggistica, idrogeologica, dell'andamento dell'economia e del mercato, delle implicazioni legate alla perequazione urbanistica.
- ***verifica selettiva delle ipotesi di trasformazioni comportanti impegno di suolo non edificato entro il perimetro del territorio urbanizzato*.**

La proposta di PA si sviluppa in un'area caratterizzata da transizioni tra paesaggio urbano e paesaggio fluviale, in prossimità del corridoio ecologico del Greve. La proposta ha inteso non solo rispettare, ma anche valorizzare tale contesto, strutturando l'insediamento come *soglia tra città e natura, in cui il verde pubblico e le infrastrutture ecologiche assumono ruolo centrale*.

Il nuovo comparto non si configura come un "episodio isolato" ma come un *sistema urbano integrato*, che si innesta nel disegno complessivo della città pubblica, lungo l'asse tramviario conferendogli un forte valore come elemento generatore di spazi pubblici e nuove relazioni urbane.

L'impianto urbano, con i suoi assi di penetrazione, le piazze connettive, il parco e le aree di margine, si presenta come una *transizione fluida tra città consolidata, infrastruttura tramviaria e paesaggio fluviale, garantendo continuità visiva, percettiva e funzionale*. Particolare attenzione è stata dedicata al rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti: l'alternanza tra architetture permeabili, verde attrezzato e percorsi accessibili consente la ricostruzione di una morfologia urbana armonica e riconoscibile, in dialogo con i valori ambientali e sociali del contesto. Il comparto è destinato a divenire modello di trasformazione urbana contemporanea, capace di coniugare qualità architettonica, funzione pubblica, attenzione ambientale e coerenza paesaggistica.

Con riferimento alla ***disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi*** del territorio il PO disciplina nello specifico le seguenti aree:

- **aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (in prevalenza soggette a Piano Attuativo** o a Progetto Unitario convenzionato);
- aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (in prevalenza soggette a Piano Attuativo o a Progetto Unitario convenzionato);
- aree CP / edificazione di completamento, (soggette ad intervento urbanistico-edilizio diretto, con titolo abilitativo talora subordinato alla stipula di convenzione).

L'area oggetto di PA risulta appartenere alle aree TR, con denominazione: **Tr04d Viale Aldo Moro**.

La proposta di PA analizzata prevede, in termini di dimensionamento, le seguenti modifiche rispetto al PO attualmente vigente:

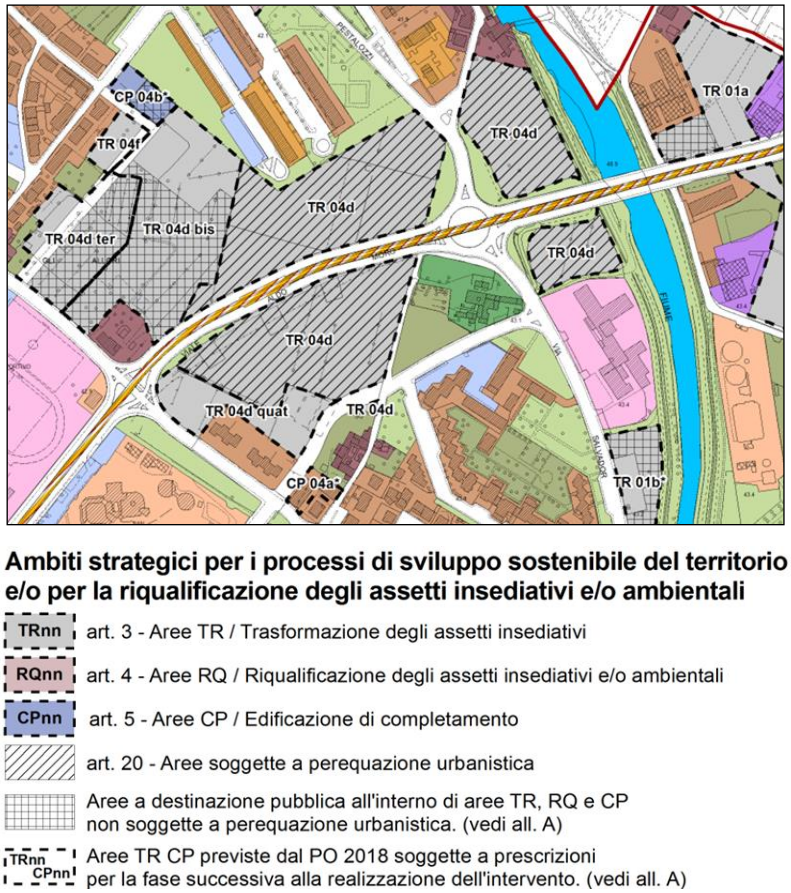
- *eliminazione della destinazione residenziale*;
- *destinazione direzionale/servizi: per una SE non superiore a 20.000 mq;*
- *destinazione commerciale al dettaglio: per una SE non superiore a 2.500 mq.*

Seguendo la metodologia impiegata nell'analisi del PS comunale, di seguito si riportano alcuni ***stralci cartografici*** relativi al PS vigente ***ritenuti significativi per il PA in analisi.***

DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

Di seguito viene riportato lo stralcio della tavola riferita alla ***Disciplina dei suoli*** in cui risulta evidente ***l'area di trasformazione*** **TR04d** oggetto della presente valutazione. L'area risulta appartenere anche alle ***Aree soggette a perequazione urbanistica*** (Art.20 delle NTA del PO).

Figura 60. Livello A: Disciplina dei suoli e degli insediamenti



Secondo l'Art. 3 delle NTA del PO: "*1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Piano Operativo individua - esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato di cui all'art. 2, lett. a) - le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.*

TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita, oltre che dai successivi artt. 18 e 19, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'A' alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato, fatti salvi i limitati casi in cui è consentita l'attuazione mediante intervento urbanisticoedilizio diretto); - le finalità dell'azione di trasformazione;

- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;

- le disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione;

- gli eventuali interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione, nonché l'eventuale l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di porzioni di terreno;

- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti; la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;

- l'eventuale assoggettamento dell'intervento agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e/o al contributo straordinario previsto dall' art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

- la disciplina dei beni paesaggistici, ove l'intervento ricada in area soggetta a tutela;

- le componenti identitarie del patrimonio territoriale e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti; la classificazione del patrimonio edilizio eventualmente esistente nell'area di intervento;

- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;

- le prescrizioni e mitigazioni ambientali; il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;

- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario e stipula della relativa convenzione (ovvero, in caso di intervento urbanistico edilizio diretto, in caso di mancato rilascio del titolo edilizio), e comunque nelle more di tali adempimenti;

- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti.

(…)

5. I Piani Attuativi relativi alle aree TR di cui al presente articolo sono soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) nei soli casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali.

6. Con riferimento all'art. 1, lett. b), delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di trasformazione di cui al presente articolo - fatta eccezione per quelle di cui al precedente punto 3 - sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Piano Operativo.

(…)".

Nella sezione appositamente dedicata più avanti saranno riportate le indicazioni contenute nella Scheda Norma per l'area qui indagata.

L'area di interesse risulta, come anticipato, anche essere soggetta a perequazione urbanistica secondo le disposizioni dell'Art.20 delle NTA del PO: "*1. Per un più efficace perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio e degli obiettivi di interesse generale definiti dal Piano Strutturale, il Piano Operativo assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica le seguenti "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali":*

TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato

2. La disciplina delle aree di cui al punto 1 - sottesa ad una equa distribuzione delle facoltà edificatorie tra le diverse proprietà immobiliari in esse ricomprese, con riferimento al dimensionamento attribuito dal Piano Operativo a ciascuna area e tenuto conto delle condizioni fisiche del territorio nonché di eventuali vincoli derivanti dalle leggi - è contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, le cui disposizioni hanno efficacia vincolante.

3. Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

4. Per le aree TR e RQ di cui all'art. 19, punto 2, ove soggette alla disciplina della perequazione urbanistica, è facoltà degli aventi titolo - anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 108 della L.R. 65/2014 - di proporre all'Amm./ne Comunale, in luogo del Progetto Unitario convenzionato, l'approvazione di un Piano Attuativo.

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE: COMPONENTI IDENTITARIE

Sulla base dello stralcio cartografico di seguito riportato emerge come l'area del PA risulta ricadere nelle: "***Aree sensibili di fondovalle***" (art.56), negli "***Ambiti perifluviali***" (Art.55), e si rileva la presenza di un "***tracciato viario fondativo***" (art.49).

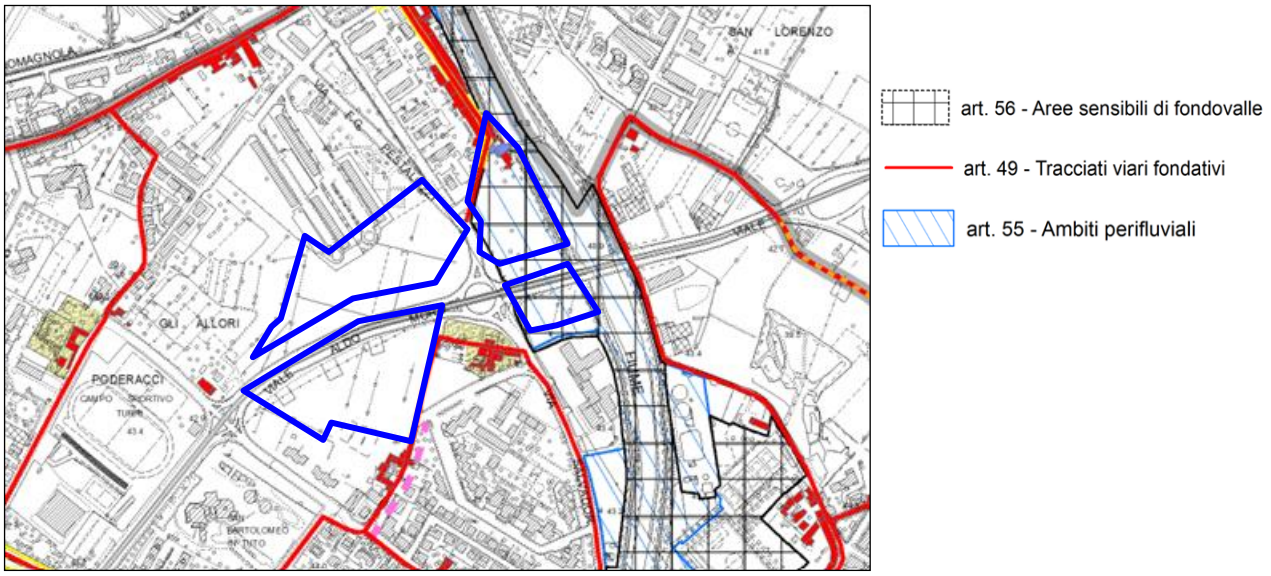


Figura 61. Livello B01 – Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale componenti identitarie

Per le Aree sensibili di fondovalle il PO stabilisce quanto a seguire riportato: Art.56: " 1 (…) *Tali aree costituiscono* ***risorsa di valore strategico dal punto di vista paesaggistico ed ambientale****, in ragione:*

- ***degli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale e di pianura****;*

- del ***loro ruolo di raccordo funzionale con il sistema delle aree protette e con la rete ecologica della Città Metropolitana****, nonché con gli ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali di cui all'art. 62;*

- della ***loro struttura di ecosistema lineare funzionale alla migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico delle specie selvatiche****.*

(…)

2. ***Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria*** *di cui al presente articolo, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:*

- ***le sistemazioni planoaltimetriche del terreno****, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;*

- la ***continuità degli assetti vegetazionali necessaria agli spostamenti della fauna****.*

3. ***Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza morfologica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio****.*

4. ***Nelle aree sensibili di fondovalle sono consentiti***:

a) i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale di cui all'art. 24 delle Norme per P.T.C., se compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;

b) interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;

c***) interventi e usi ulteriori, solo se compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati***:

- mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;

*- impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali****, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;***

- ***tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali;***

- riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene;

- valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte;

- ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate: - dalle prescrizioni relative agli ambiti perifluviali di cui al precedente art. 55, punto 3; - - dalle disposizioni di cui ai Titoli III (Capi I e III), V e VIII delle presenti norme; dalla disciplina dei beni paesaggistici, di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive".

In considerazione degli interventi consentiti la proposta di PA risulta coerente con le indicazioni del PO prevedendo, nelle aree interessate la creazione di un parco lineare fluviale lungo il Greve, con funzione ecologica e paesaggistica. Le aree di PA qui in analisi risulteranno interessate dalla presenza di spazi verdi dedicati al tempo libero, due zone a parcheggio e assenza di edificazioni, con una progettazione del verde in grado di valorizzare gli elementi naturali attualmente presenti, riqualificare l'area sia dal punto di vista paesaggistico che naturalistico-ambientale, nel rispetto del rischio idraulico.

Per quanto riguarda gli *Ambiti perifluviali* (Art.55): "*2.* ***Costituiscono elementi qualificativi*** *della componente identitaria di cui al presente articolo, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:*

- ***la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi*** *quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;*

- le ***sistemazioni planoaltimetriche del terreno****, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;*

- le ***formazioni arboree di ripa e di golena****, quando non in contrasto con le disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del rischio idraulico;*

- le superfici libere golenali;

- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio*, anche al fine di qualificare i principali corsi d'acqua ed i relativi ambiti perifluviali come elementi morfologici e figurativi identitari, potenzialmente attrattori di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile. A tal fine, negli ambiti perifluviali di cui al presente articolo:*

a) le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito - compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica - il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale; la regimazione idraulica, la difesa del suolo e il contenimento dei fenomeni di esondazione sono preferibilmente improntati a tecniche di ingegneria naturalistica;

b) non sono ammessi:

- interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia;

- eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti;

- interventi che compromettano l'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);

c) gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde, volti a mantenere o ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, sono attuati nel rispetto dei caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale, facendo preferibilmente ricorso - ove paesaggisticamente compatibili - ai metodi e ai materiali dell'ingegneria naturalistica;

d) sono privilegiate forme di gestione sostenibile delle fasce adiacenti ai corsi d'acqua, orientate - compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica - verso interventi di manutenzione, rinaturalizzazione e recupero ambientale in grado di: - mantenere la continuità della vegetazione ripariale arborea e arbustiva di tipo igrofilo e dei lembi relitti di specie planiziarie autoctone, evitandone la manomissione o la riduzione, salvo diverse e motivate esigenze delle autorità idrauliche competenti;

- favorire la permanenza e la continuità dei corridoi ecologici;

- evitare alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e torrentizi.

***e) sono in generale privilegiati gli interventi volti alla creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce che incentivino la fruizione collettiva degli spazi aperti**, anche attraverso interventi che contribuiscono alla conservazione e/o al recupero di manufatti di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), ovvero finalizzati all'incremento delle superfici permeabili ed alla rimozione di eventuali elementi artificiali che compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.*

***All'interno degli ambiti perifluviali** di cui al presente articolo **è vietata**:*

***a) ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo** (ivi compresi i manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e gli annessi agricoli stabili di cui di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 125 e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126) con la sola eccezione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128, e degli interventi di cui al successivo punto 4;*

b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;

c) l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129; d) l'esecuzione di scavi, di rinterri, e di opere di modellazione del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;

e) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, con l'eccezione delle aree assoggettate agli usi specialistici di cui all'art. 158;

f) l'installazione di impianti di estrazione di sabbie e ghiaie e di impianti di produzione energetica, fatta eccezione per i piccoli impianti di produzione di energia elettrica (miniturbine idroelettriche). Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme è consentita, ove espressamente ammessa dalle disposizioni di cui al Titolo IX: - l'installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128; - la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti, di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128.

(…)

4. Negli ambiti di cui al presente articolo ***è ammessa la realizzazione*** *di interventi di nuova edificazione esclusivamente nei seguenti casi:*

- per le realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale;

- per gli interventi previsti nelle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3, o nelle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4, a condizione che gli interventi contribuiscano al raggiungimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione di cui al presente articolo*;*

- per le finalità e nei limiti consentiti dai piani e programmi di settore di cui all'art. 7.

Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, e fatti salvi i requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, ***gli interventi di cui sopra sono ammessi a condizione che****:*

-non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

- non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

- in caso di corsi d'acqua non arginati, non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale.

Come già in precedenza argomentato la proposta di PA risulta, per le aree in analisi, coerente con le indicazioni del PO prevedendo la creazione di un parco lineare fluviale lungo il Greve, con funzione ecologica e paesaggistica. Le aree risulteranno interessate dalla presenza di spazi verdi dedicati al tempo libero, due zone a parcheggio e assenza di edificazioni, con una progettazione del verde in grado di valorizzare gli elementi naturali attualmente presenti, riqualificare l'area sia dal punto di vista paesaggistico che naturalistico-ambientale, nel rispetto del rischio idraulico ed evitando alterazioni nei confronti del corpo idrico superficiale esistente.

In ultimo, a margine di una delle aree di intervento risulta segnalato un tracciato viario fondativo; le NTA del PO stabiliscono che:

"…

3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri strutturali e tipologici dei tracciati (giacitura, andamento planoaltimetrico, gerarchie funzionali), fatte salve le modifiche contemplate al punto 4 dell'art. 46;

- le opere di raccolta e convogliamento delle acque; le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, etc.) ed i segnali di viaggio;

- i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale (cappelle, tabernacoli, croci votive, edicole, marginette, pilastrini, cippi) presenti lungo il tracciato;

- le opere di sistemazione e contenimento del terreno; le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, allineamenti arborei, siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi), quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;

- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi qualificativi di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianze della strutturazione profonda del territorio ed elementi fondamentali di connessione tra insediamenti, beni culturali e territorio aperto. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari fondativi devono essere assoggettati ad azioni di ripristino, tese in particolare alla salvaguardia dei caratteri strutturali/tipologici dei percorsi ed al recupero delle opere d'arte, dei manufatti di corredo e delle dotazioni vegetazionali

di valore storico-tradizionale, nonché di ogni altro elemento che qualifichi l'identità e la riconoscibilità della viabilità storica.

5. Gli interventi che interessino i tracciati viari fondativi devono in particolare:

a) garantire la salvaguardia dei tracciati e del relativo intorno territoriale nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali. Per gli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica è privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;

b) nelle parti dei tracciati di particolare visibilità e/o valore storico, evitare:

- interventi di adeguamento viario, circonvallazioni, innesti etc., salvo dimostrate ed imprescindibili esigenze di sicurezza stradale;

- la collocazione di nuovi impianti di distribuzione carburante;

c) conservare - anche per gli eventuali interventi di cui alla lett. b) - i caratteri strutturali/tipologici dei tracciati, le opere d'arte, i manufatti di corredo, l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di valore storico tradizionale, ed ogni altro elemento di caratterizzazione del paesaggio;

d) mantenere l'attuale finitura del manto stradale nei tratti di viabilità non asfaltata. Nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali utilizzare materiali e tecniche coerenti con i caratteri di ruralità del contesto;

e) garantire il mantenimento delle relazioni funzionali storicamente consolidate tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediative da essi connesse (pievi, ville, monasteri, borghi, etc.) ed il territorio rurale;

f) garantire una progettazione degli spazi interclusi nelle rotatorie coerente con i valori paesaggistici del contesto paesaggistico di riferimento;

g) assicurare che la realizzazione di eventuali aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi e i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, né comporti significativo aumento della superficie impermeabile. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali devono risultare congrui - per dimensione, tipologia e materiali - ai caratteri di naturalità o di ruralità dei luoghi e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche".

Gli interventi di Piano prevedono una generale riqualificazione dell'area e pertanto anche gli aspetti più puntuali e/o marginali dei piani programmatici sono presi in considerazione.

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE: DISCIPLINE SPECIALI E SALVA-GUARDIE

Come già evidenziato durante l'analisi del PS, per l'area viene rilevata la presenza ***dell'elettrodotto di alta tensione "Casellina – Tavarnuzze",*** ed, in adiacenza alle aree degli *Ambienti fluviali con alterazioni delle qualità ecosistemiche.*

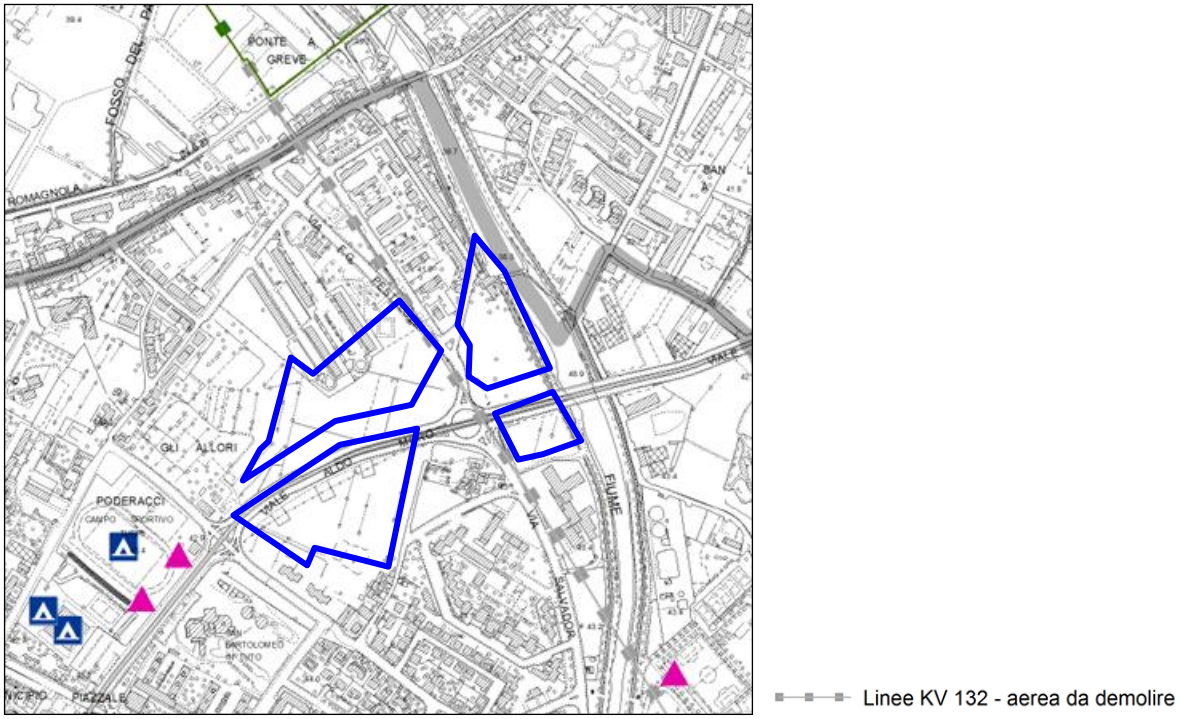


Figura 62. Livello B02: tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salva-guardie

L'elettrodotto in questione risulta *attualmente dismesso* ed *in attesa di smantellamento*.

Poiché comunque non può escludersi che, in casi particolari, il medesimo venga riattivato, anche solo temporaneamente, il Piano Attuativo in analisi prescrive (all'interno delle NTA) il rispetto della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) prescritta per il tipo di infrastruttura elettrica assumendo che la stessa sia attiva. Inoltre la proposta di PA in valutazione non prevede alcuna realizzazione di edificazioni che presuppongono permanenza di persone per un tempo superiore alle 4 ore consecutive all'interno dell'attuale DPA segnalata dalla tavola del PS comunale, come di seguito evidenziato.

Nonostante ciò, in via del tutto cautelativa, le NTA della proposta di PA stabiliscono che qualora al momento del rilascio del titolo edilizio la linea elettrica non fosse stata rimossa dovrà essere richiesta all'ente gestore l'esatto calcolo della fascia di rispetto al fine di assicurare l'obiettivo di qualità in materia di esposizione ai campi magnetici (3 μT) per tutti i locali dei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore.

DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI/AMBITI E ZONE SPECIALI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

L'area di studio risulta definita come ***ZS: Zona speciale di programmazione commerciale***.

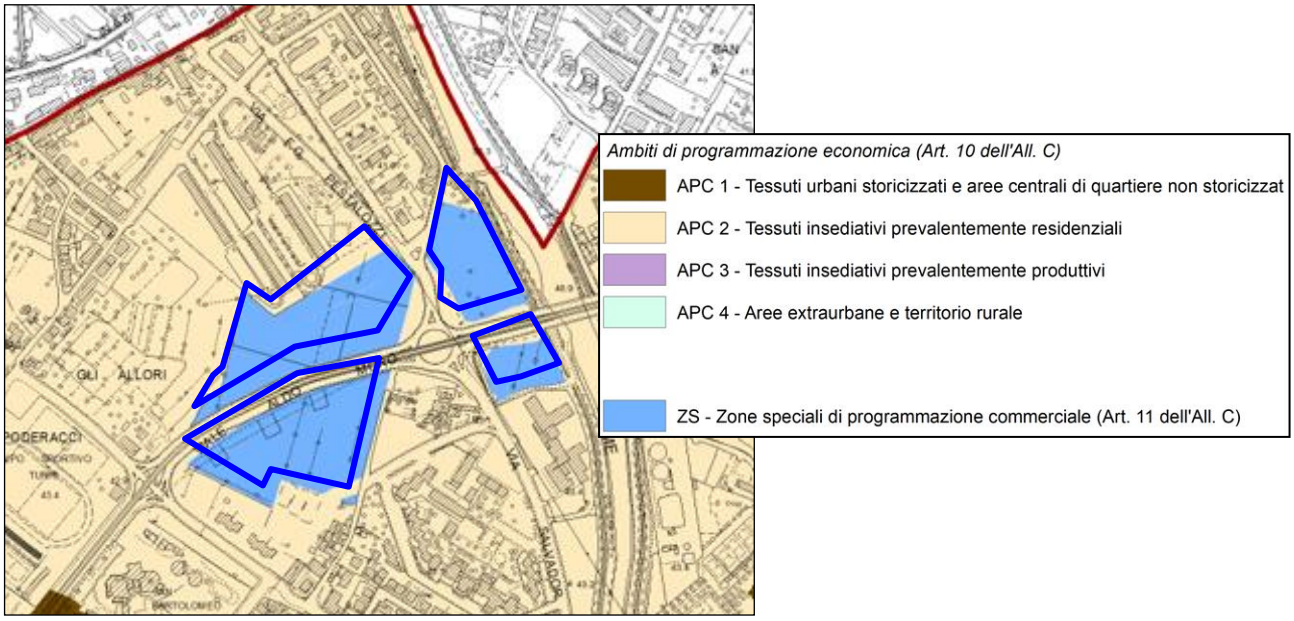


Figura 63. Livello D disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni/ambiti e zone speciali di programmazione commerciale

L'Art. 11 dell'All. C del PO afferma che: "(…) *L'insediamento di medie o grandi strutture di vendita nelle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui sopra presuppone il rispetto della disciplina contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del PO. (…)*

*4. **Il dimensionamento massimo delle medie** e grandi **strutture di vendita per ciascuna delle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui al punto 2 è definito dalla disciplina contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale'** di cui all'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del PO, fermo restando il rispetto delle seguenti **prescrizioni**:*

(…)

***b) il dimensionamento massimo delle medie strutture di vendita previste in ciascuna zona speciale è definito dalla disciplina contenuta in ciascuna 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'.** In assenza di indicazioni il dimensionamento massimo è fissato in 600 mq di superficie di vendita (SV) per esercizio, fatta eccezione per le attività di commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), per le quali il limite è fissato in 2.500 mq di superficie di vendita (SV);*

c) nei lotti urbanistici in cui sono presenti unità immobiliari con destinazione d'uso industriale o artigianale l'inserimento di medie strutture di vendita operanti nel settore merceologico alimentare è subordinato alla previa verifica della sussistenza di idonee condizioni igienico-sanitarie per lo svolgimento dell'attività.

*5. La redazione dei progetti relativi alle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui al punto 2 è altresì **soggetta alle seguenti disposizioni**:*

- la progettazione architettonica delle nuove strutture commerciali deve essere particolarmente curata sotto il profilo qualitativo, tenendo conto delle caratteristiche ambientali ed insediative dei luoghi;

- i raccordi fra i parcheggi destinati alla clientela degli esercizi commerciali e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa; deve essere assicurata un'adeguata accessibilità pedonale e ciclabile ai nuovi esercizi commerciali, favorendo altresì - per i punti vendita di maggiori dimensioni e le aggregazioni di punti vendita -

le condizioni per garantire, contestualmente o successivamente all'entrata in esercizio, un appropriato servizio di trasporto pubblico mediante estensione e/o adeguamento delle reti esistenti.

6. Riguardo ai criteri per la determinazione della superficie di vendita (SV) e per il calcolo degli altri parametri urbanistici ed edilizi che incidono sul dimensionamento e sulla conformazione degli interventi di cui al presente articolo si rinvia alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali di settore.

7. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione prescritte per gli esercizi e le attività commerciali al dettaglio ricadenti nelle 'zone speciali di programmazione commerciale' (ZS) di cui al presente articolo sono specificate al successivo art. 12".

Con riferimento alla proposta di PA non si rilevano incoerenze con quanto stabilito dalle NTA del PO.

4.2 Il sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistiche

Come anticipato in Premessa, di seguito si riporta la disamina delle Aree tutelate per legge e dei Beni Culturali ricadenti nell'area di Piano.

BENI PAESAGGISTICI

Ai sensi del D. Lgs 42/2004, Parte III, art.134, comma 1, si intendono come beni paesaggistici *a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141; b) le aree di cui all'articolo 142; c) gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156.*

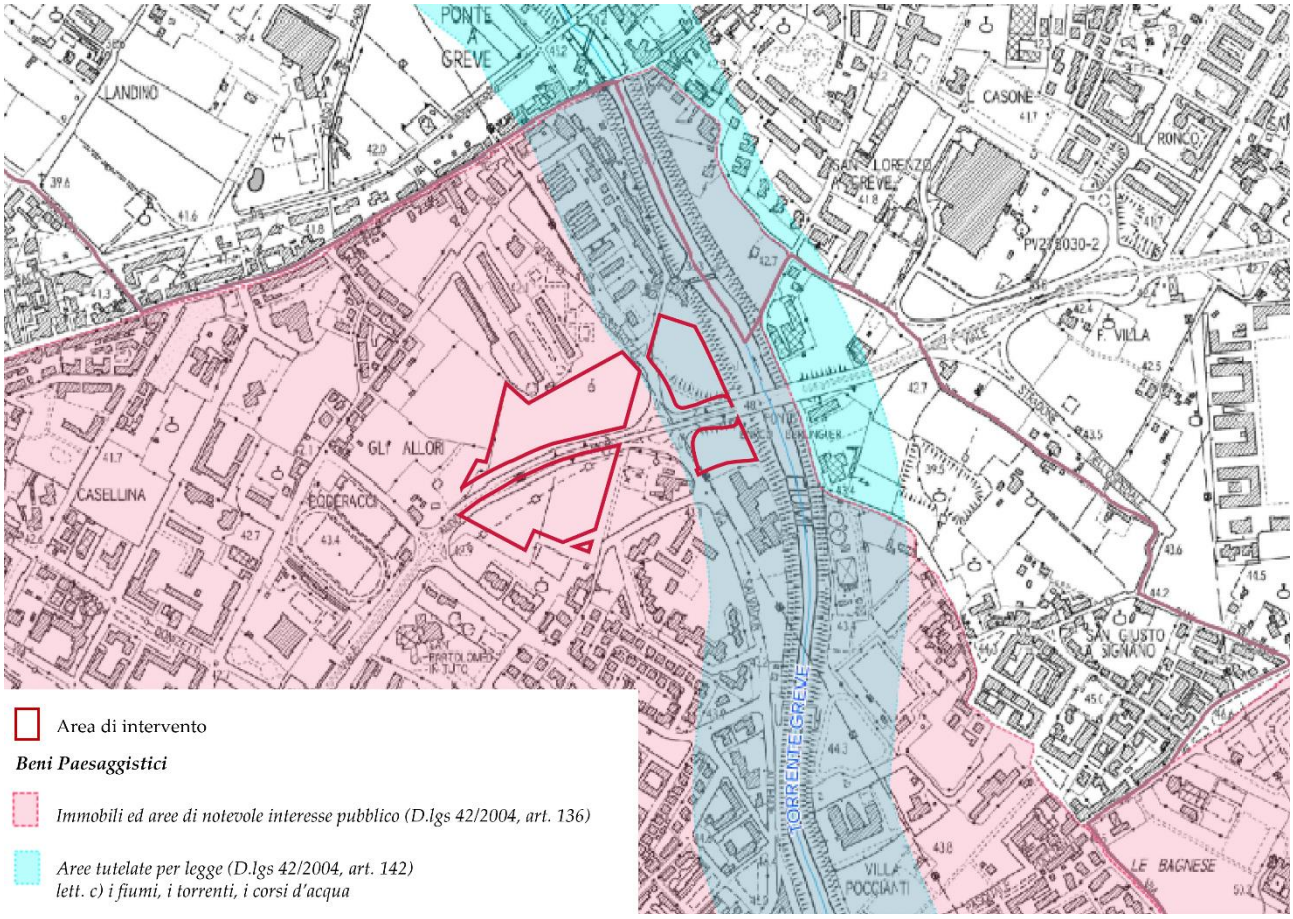


Figura 64. Vincoli Paesaggistici secondo D.Lgs 42/2004 (fonte: Regione Toscana - Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico)

Dallo stralcio di mappa sopra riportato emerge che le aree di Piano interferiscono con i seguenti vincoli:

- D.Lgs 42/2004, art.136: "*Zona collinare e di parte della pianura sita nel comune di Scandicci (Firenze)*"
- D.Lgs 42/2004, art.142, co.1, lett. c): *Sponde del T. Greve*

L'area denominata "*Zona collinare e di parte della pianura sita nel comune di Scandicci (Firenze)*" è sottoposta a tutela ai sensi del D.M. 20/01/1965 in quanto riconosciuta di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004), per la seguente motivazione "*la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le sue caratteristiche silvoagronomiche e per la presenza di monumenti di alto valore storico quale il castello dell'Acciaiuolo, la villa Pasquali, la villa Turenne, la chiesa di Mosciano, Castel Pulci ed altri, costituisce un insieme di grande valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di eccezionale importanza*".

Il PIT-PPR della Regione Toscana – nell'Elaborato 3b, Sezione 4 – individua, per ciascuna struttura del paesaggio, afferente all'areale sottoposto a vincolo, gli elementi di valore, gli obiettivi di tutela e valorizzazione, nonché le relative prescrizioni.

La tabella seguente riporta gli obiettivi e le relative prescrizioni per le strutture del paesaggio direttamente interessate dagli interventi di Piano. Per una lettura più agevole non sono stati riportati tutti gli obiettivi e tutte le prescrizioni riportate nell'Elaborato.

L'ultima colonna indica il grado di coerenza con tali prescrizioni.

Tabella 6: Obiettivi per la tutela e valorizzazione – disciplina d'uso (sintesi delle strutture del paesaggio ricadenti nell'area in esame ricavata dall'Elaborato 3b, Sezione 4)

Strutture del paesaggio e relative componenti interessate	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZO	PRESCRIZIONI	COERENZA ALLE PRESCRIZIONI
Struttura eco sistemica/ambientale	- 2.a.1. Tutelare e migliorare il valore ecologico della matrice forestale collinare, nonché mantenere le aree coperte da vegetazione boschiva, le essenze arboree isolate e le piante ornamentali per la funzione che svolgono dal punto di vista estetico percettivo e idrogeologico. - 2.a.2. Conservare le relittuali aree agricole e limitare lo sviluppo urbanistico e l'impegno di suolo al di fuori del territorio urbanizzato, orientando gli eventuali interventi in aree già urbanizzate. - 2.a.3. Migliorare la qualità delle acque del Fiume Greve	- 2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la	**COERENTE**

	e tutelare il reticolo idrografico minore e relativi ecosistemi.	conservazione degli habitat faunistici presenti. - 2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)	
Struttura antropica	- 3.a.9. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica	- 3.c.11. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove addizioni edilizie e/o espansione edilizie sono ammessi a condizione che: • siano mantenuti e riqualificati i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti che costituiscono valore storicoculturale; • non siano compromessi i caratteri morfologici della città storica/tessuto/edificato di impianto storico, la relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere); • eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici	**COERENTE**

		integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti, da valutare in comparazione con le altre potenziali soluzioni di risparmio energetico - 3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate. - 3.c.13. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	
Elementi della percezione	- 4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la collina. - 4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei borghi/nuclei e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che traguardano tale insediamento. - 4.a.3. Conservare i punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico.	- 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. - 4.c.2. Inoltre, si fa condizione che: • i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati; • la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili	**PARZIALMENTE COERENTE**

		(per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche; • i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa. - 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino: • la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione; • la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamentecon le visuali panoramiche, ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate o riconducibili ad attività di cantiere - 4.c.4. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali	

		riconosciute dalla scheda di vincolo. - 4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.	

In merito all'interferenza con l'area sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs 42/2004 -che tutela *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" -* si evidenzia la prossimità del presente intervento al torrente Greve.

A tal riguardo, il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) della Regione Toscana, nell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici", redatto in attuazione degli articoli 134-157 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, individua al Capitolo 3 gli obiettivi generali di tutela, le direttive e le prescrizioni applicabili alle aree tutelate per legge.

In particolare, l'articolo 8, dedicato ai corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c), del Codice, riporta:

OBIETTIVI:

Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed esteticopercettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico; **e -** riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

DIRETTIVE:

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:

a - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;

b - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

c - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

d - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;

e - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;

f - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

g - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;

h - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;

l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;

n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;

o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

PRESCRIZIONI:
a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1. **non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;**

2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 **mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;**

2 **siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;**

3 **non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;**

4 non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 **non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.**

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto
- visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di
- pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

In conclusione, per quanto attiene il regime vincolistico esaminato l'intervento proposto risulta conforme. Gli interventi di Piano non incidono in modo sostanziale sull'aspetto paesaggistico, anche grazie alle soluzioni progettuali e ambientali che di fatto minimizzano l'incidenza sul paesaggio.

BENI CULTURALI

Oltre ai suddetti vincoli è stata verificata la presenza di eventuali "beni culturali" nell'area di Piano.

Ai sensi del D. Lgs 42/2004, Parte II, art.10, comma 1, si definiscono i beni culturali come ". le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico".

La ricognizione dei Beni culturali di cui alla parte seconda del D.lgs. 42/2004 e smi, è stata condotta tramite la consultazione del portale cartografico del PIT.

Località	Denominazione	Identificativo del bene	Data e decreto	Distanza dal progetto
Scandicci, Strada Com. degli Acciaioli	Castello di Calcherelli	**90480410468**	**14 -09-1920** ai sensi L.20/6/1909, n. 364 - (G.U. 28/6/1909, n. 150)	**750 m**
Scandicci, Strada Com. degli Acciaioli	Castello degli Acciaioli con dipendenze e giardini	**90480410468**	**10-10-1972** ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184)	**750 m**
Scandicci, Strada Com. degli Acciaioli	Castello di Calcherelli	**90480410468**	**14 -09-1920** ai sensi L.20/6/1909, n. 364 - (G.U. 28/6/1909, n. 150)	**750 m**
Scandicci, Strada Com. degli Acciaioli	Castello di Calcherelli	**90480410468**	**21-05-1944** ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184)	**750 m**
Scandicci, Via Ponte di Formicola	Complesso architettonico il Pino	**90480411454**	**29-09-2006** ai sensi D.Lgs.22/1/2004, n. 42 - (G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28) art. 10 - comma 1	**950 m**

Scandicci, Via Ponte di Formicola - Via San Bartolo in Tuto	Ex colonica	**90480411468**	**11-08-2006** ai sensi D.Lgs.22/1/2004, n. 42 - (G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28) art. 10 - comma 1	**500 m**
Scandicci, Via Ponte di Formicola - Via San Bartolo in Tuto	Ex colonica in via San Bartolo in Tuto	**90480411468**	**4-04-2011** ai sensi D.Lgs.22/1/2004, n. 42 - (G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28) art. 10 - comma 1	**500 m**
Scandicci, Via Ponte di Formicola - Via San Bartolo in Tuto	Porzione di ex colonica in via san Bartolo in Tuto, oggi proprieta' Fioravanti	**90480411468**	**22-03-2012** ai sensi D.Lgs.22/1/2004, n. 42 - (G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28) art. 10 - comma 3 – lettera a	**500 m**
Scandicci, Via 78° Reggimento Lupi in Toscana	Immobile posto in Scandicci	**90480411169**	**04-12-2001** ai sensi D.Lgs.29/10/1999, n. 490 - (G.U. 27/12/1999, n. 302; S.O. n. 229)	**475 m**
Scandicci, Via 78° Reggimento Lupi in Toscana	Ruderi di Casa colonica	**90480411169**	**30-11-1990** ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184)	**475 m**
Scandicci, Via Turri n.10	Villa Turri	**90480411429**	**04-01-2006** ai sensi D.Lgs.22/1/2004, n. 42 - (G.U. 24/2/2004, n. 45; SO n. 28) art. 10 - comma 1	**500 m**
Scandicci, Via dei Rossi	Ex cappella di Santa Rosalia	**90480410567**	**8-09-1981** ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184)	**35 m**
Scandicci, Via Poccianti	Villa con dipendenze, parco e prato annesso	**90480410425**	**05-09-1974** ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184)	**700 m**
Firenze, Via Scandicci	Castello di Torre Galli	**90480170847**	**03-05-1991** ai sensi L.1/6/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184)	**1200 m**

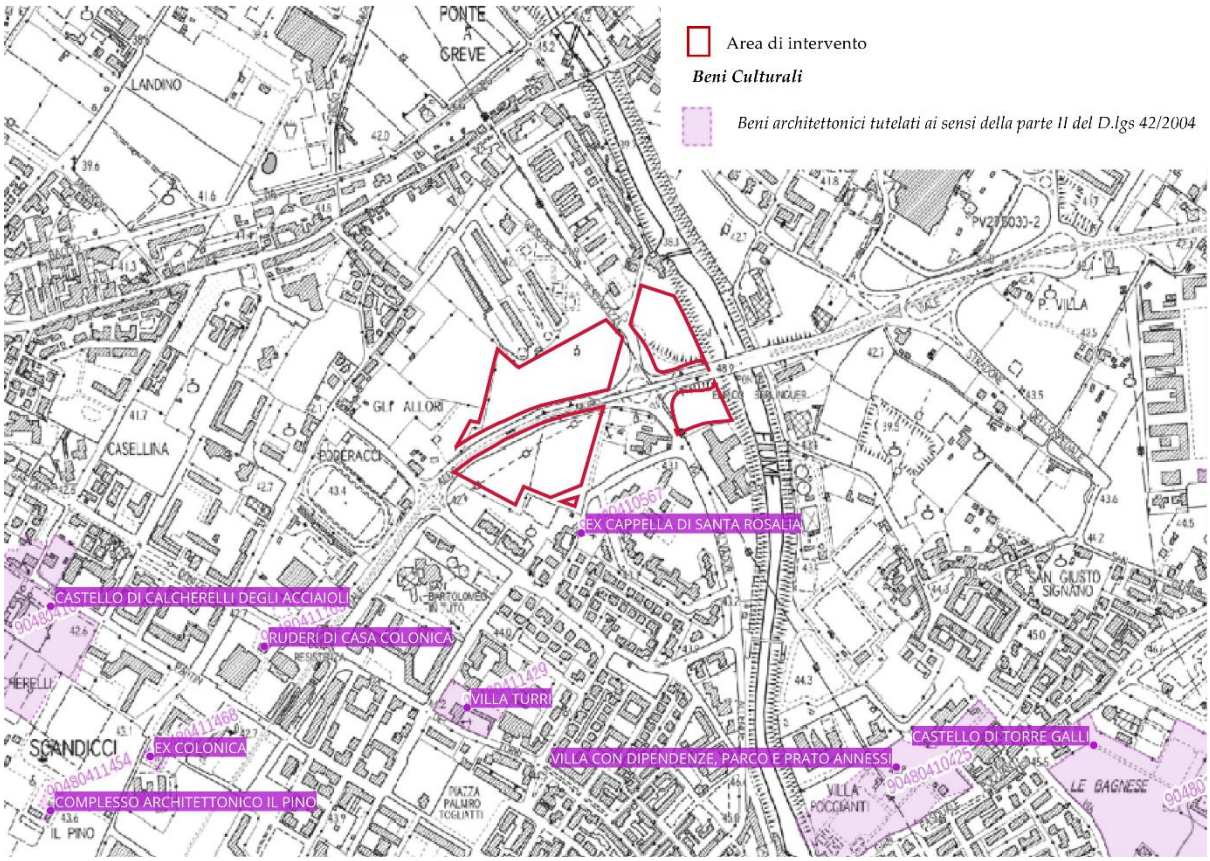


Figura 65. Beni architettonici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, fonte: PIT (ns rielaborazione GIS).

Come si evince dallo stralcio sopra riportato, ***nell'area interessata dagli interventi previsti dal Piano Attuativo non ricadono "beni culturali"***; l'unica emergenza fa riferimento alla ex cappella di Santa Rosalia poco fuori il confine di Piano.

4.3 Aree soggette a regime di tutela di tipo naturalistico

4.3.1 Siti natura 2000

La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

In considerazione delle Linee Guida "Valutazione di impatto ambientale. Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale" (LLGG SNPA 28/2020), è stata effettuata l'analisi dell'area vasta di intervento per individuare i principali Siti Natura presenti in un raggio di 5 km dall'opera in progetto.

Come si evince dallo stralcio di mappa sottostante, ***l'opera di progetto non interferisce con alcun Sito Natura 2000.*** E' possibile osservare che, a una distanza di 4,5 km circa rispetto l'opera, è presente il Sito Natura 2000 *Stagni della Piana Fiorentina e Pratese* (cod. IT5140011), classificata come ZSC.

Si tratta di un sistema di zone umide artificiali disperse in una matrice altamente antropizzata, di facile fruibilità nell'ambito dell'area metropolitana Firenze Prato-Pistoia, che costituisce un'area di sosta per gli uccelli lungo un'importante rotta migratoria: in particolare, per *Himantopus himantopus* (Cavaliere d'Italia), specie nidificante minacciata, e per *Tachybaptus ruficollis* (Tuffetto comune) e *Gallinula chloropus* (Gallinella d'acqua), per i quali rappresenta un'area di svernamento di importanza regionale. Inoltre, il Sito comprende

l'unica area boscata planiziale di estensione significativa dell'intera piana tra Firenze e Pistoia; interessante la presenza di *Emys orbicularis* (Testuggine palustre europea) e *Lycaena dispar* (Licena delle paludi).

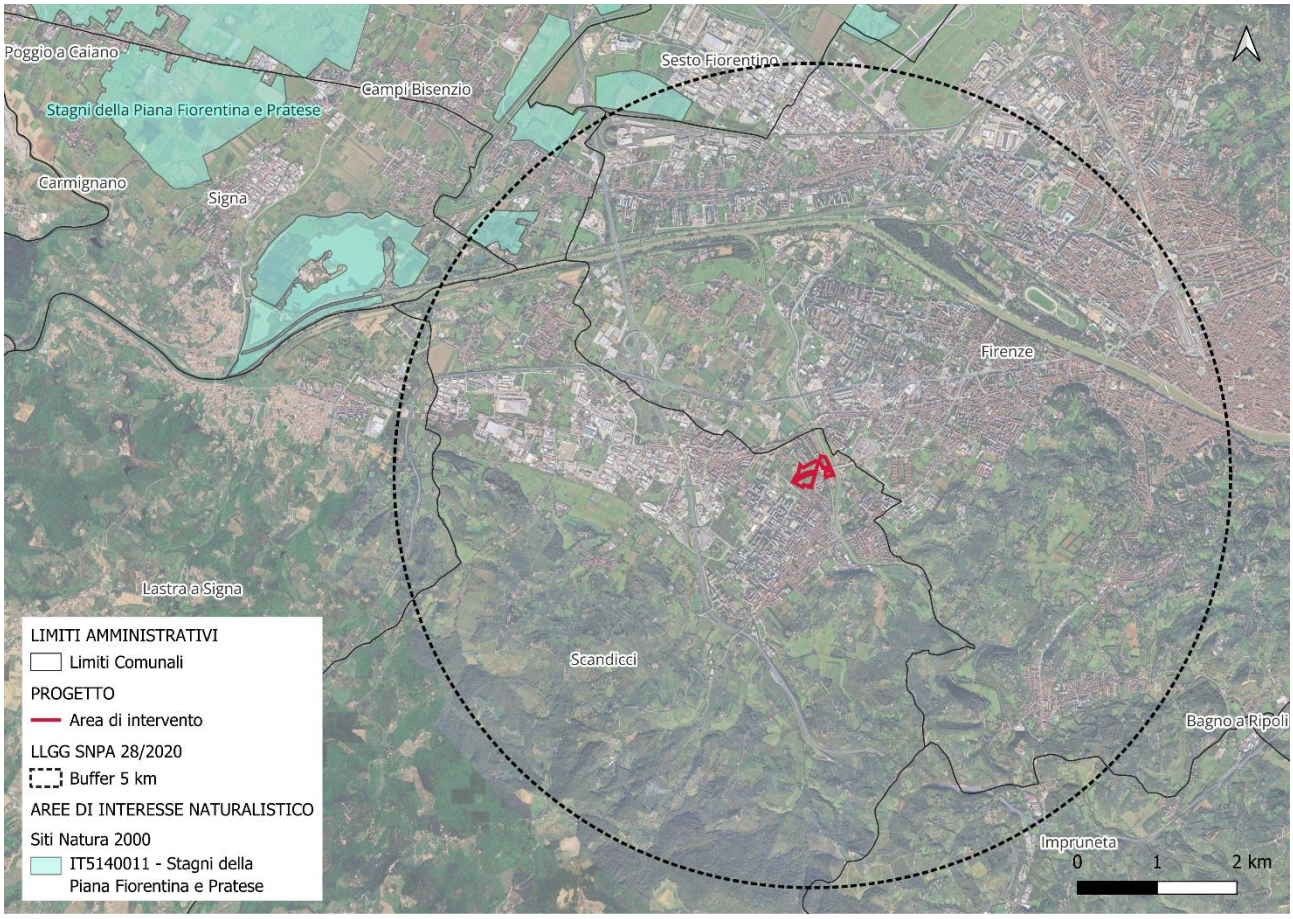


Figura 66. Siti Natura 2000 nell'area vasta di intervento.

4.3.2 Aree naturali protette (EUAP)

Le Aree Naturali Protette (EUAP) sono aree la cui istituzione e gestione sono normate dalla Legge del 6 dicembre n.394 del 1991 "Legge Quadro sulle Aree Protette". Entrata in vigore il 12 dicembre 1991, questa legge ha subito ulteriori modifiche con ultimo aggiornamento all'atto in data 16 agosto 2023.

La Legge 394/91 definisce la classificazione delle aree naturali protette e ne istituisce l'Elenco ufficiale, nel quale vengono iscritte tutte le aree che rispondono ai criteri stabiliti, a suo tempo, dal Comitato nazionale per le aree protette. Attualmente il sistema delle aree naturali protette è così classificato: *Parchi nazionali – Parchi naturali regionali e interregionali – Riserve naturali – Zone umide di interesse internazionale – Altre aree naturali protette – Aree di reperimento terrestri e marine.*

Come mostra lo stralcio di mappa sotto riportato, ***l'opera di progetto non interferisce direttamente con alcuna delle Aree Naturali Protette presenti nel territorio, né vi ricade all'interno delle loro perimetrazioni;*** infatti le aree EUAP Stagni di Focognano e Podere la Querciola distano dall'opera almeno 6,3 km.

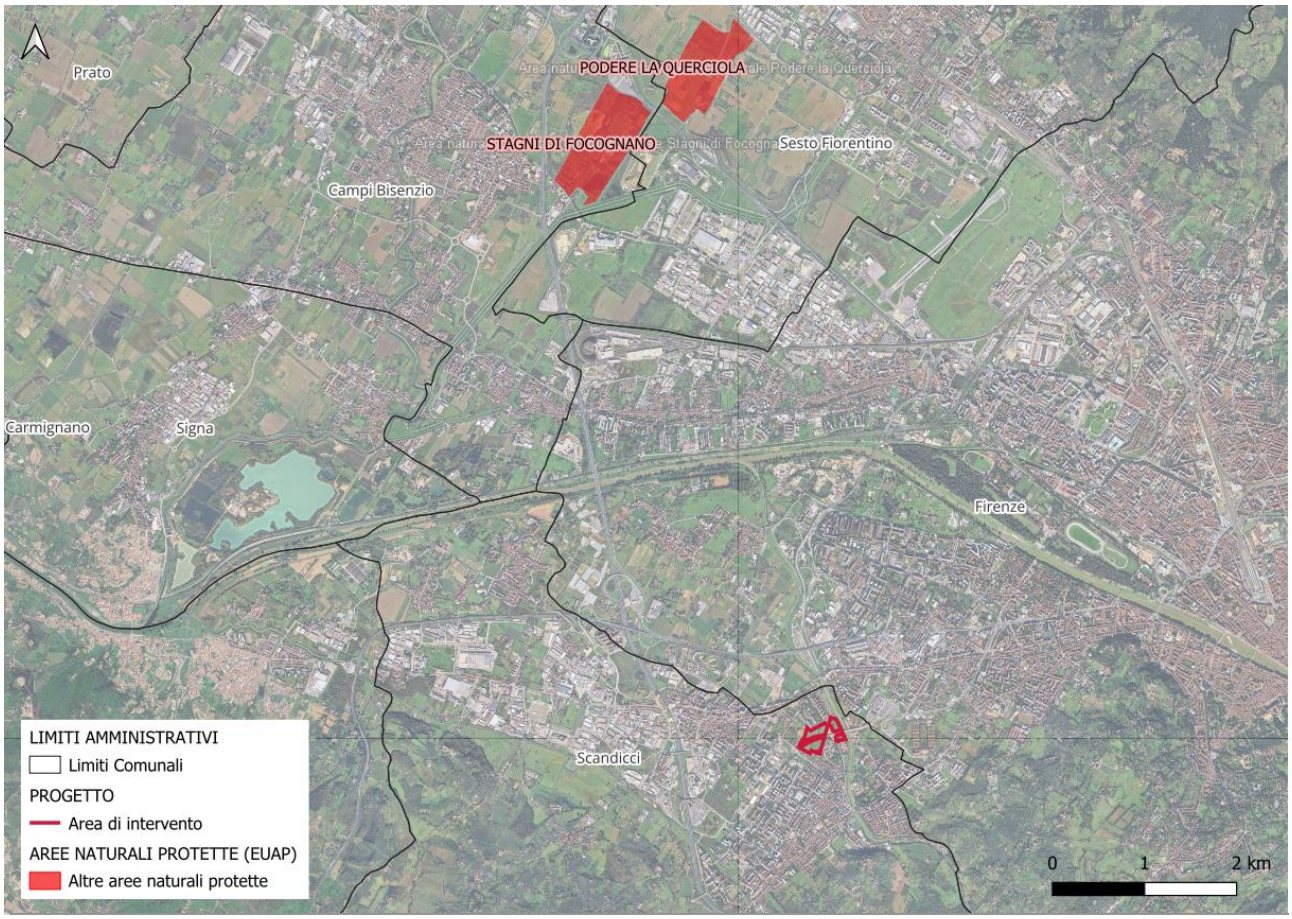


Figura 67. Aree Naturali Protette (EUAP) nell'area vasta di intervento.

4.3.3 Important bird and biodiversity areas

Le *Important Bird and Biodiversity Areas* (IBA) nascono da un progetto di BirdLife International, portato avanti in Italia dalla Lipu. Esse rappresentano aree che rivestono un ruolo fondamentale per la protezione e la conservazione degli uccelli selvatici e dei loro habitat. Per essere riconosciuto come IBA, un sito deve possedere almeno una delle seguenti caratteristiche: ospitare un numero rilevante di individui di una o più specie minacciate a livello globale; fare parte di una tipologia di aree importante per la conservazione di particolari specie (come le zone umide o i pascoli aridi o le scogliere dove nidificano gli uccelli marini); essere una zona in cui si concentra un numero particolarmente alto di uccelli in migrazione.

La Lipu ha realizzato gli inventari delle IBA in Italia: il primo, nel 1990, con 140 aree individuate, il secondo nel 2002 con 192 aree; è stato ultimato il terzo inventario, aggiornato al 2024, che attualmente è in attesa dell'approvazione finale da parte della BirdLife International. Il nuovo inventario conta 249 siti, per circa 9,3 milioni di ettari (7 milioni terrestri e 2,5 milioni marini), contro le 172 IBA e i 6,9 milioni di ettari dell'inventario del 2002. In attesa dell'inventario aggiornato, si prende in esame quello del 2002.

Come si evince dallo stralcio di mappa sottostante, ***il progetto in opera non ricade all'interno di alcuna delle IBA presenti nel territorio toscano***. Infatti, l'area IBA più limitrofa, quella degli Stagni della piana fiorentina (IBA083) dista dall'opera di progetto almeno di 3,5 km.



Figura 68. Aree IBA presenti nell'area vasta di intervento.

4.3.4 Zone umide di interesse internazionale (Ramsar)

Ai sensi della Convenzione internazionale di Ramsar, sono classificate come Zone Umide *le paludi e gli acquitrini, le torbiere oppure i bacini, naturali o artificiali, permanenti o temporanei, con acqua stagnante o corrente, dolce, salmastra, o salata, ivi comprese le distese di acqua marina la cui profondità, durante la bassa marea, non supera i sei metri*; sono tutelate anche le zone rivierasche, fluviali o marine, adiacenti alle zone umide, le isole, le distese di acqua marina con profondità superiore ai sei metri (durante la bassa marea). Le Zone Umide rivestono un'importanza internazionale essendo ecosistemi con un altissimo grado di biodiversità e habitat vitale per numerose specie di uccelli acquatici.

In Italia, la Convenzione di Ramsar è stata ratificata e resa esecutiva con il DPR 13 marzo 1976, n. 448, e con il successivo DPR 11 febbraio 1987, n.184.

Come mostra lo stralcio sottoriportato, ***il progetto non interferisce con alcuna delle Zone Umide Ramsar presenti nel territorio regionale.***

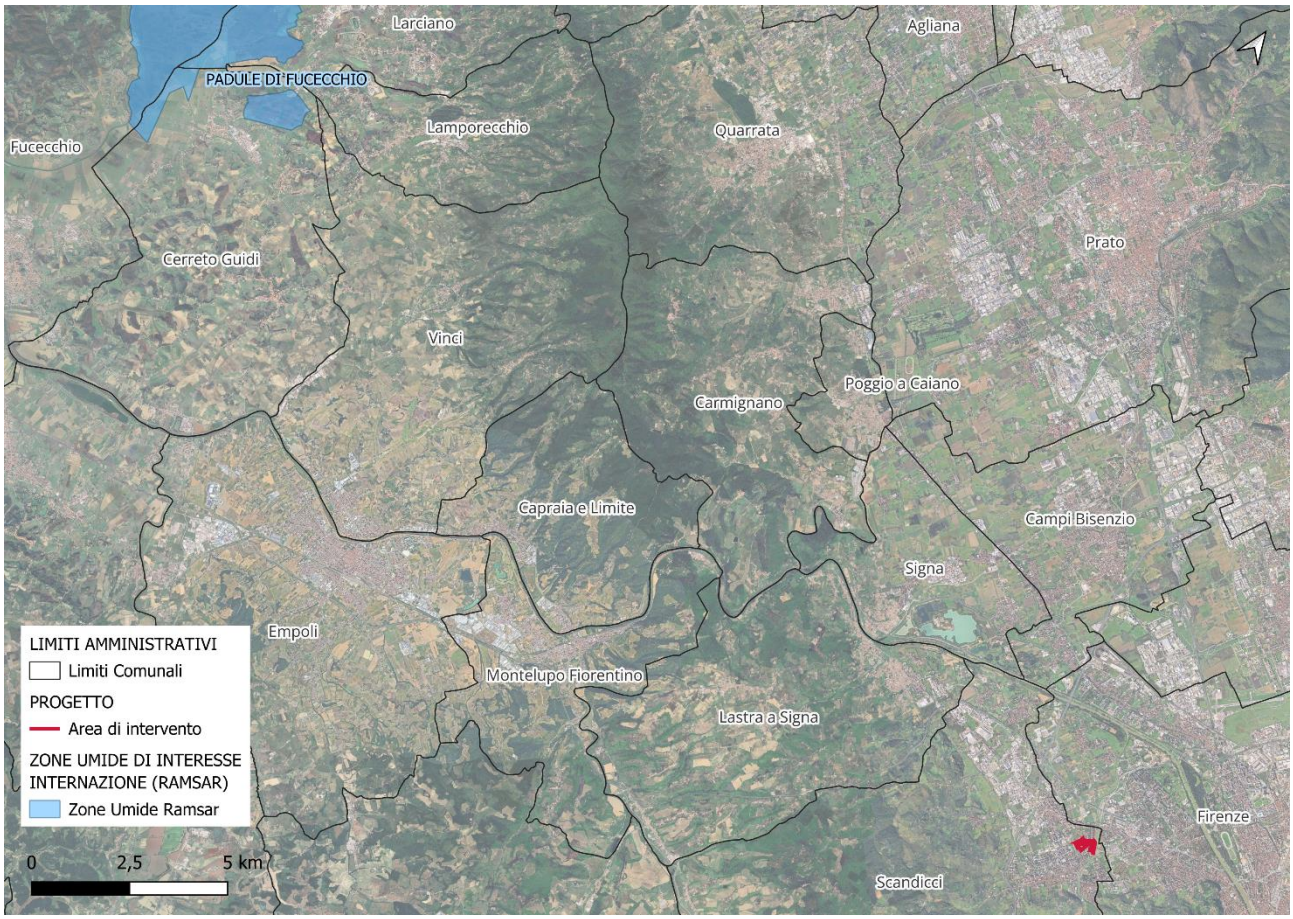


Figura 69. Zone Umide Ramsar presenti nell'area vasta di intervento.

5 Analisi dei potenziali effetti

5.1 Analisi preliminare delle tipologie di modificazioni ed alterazioni

In ragione di quanto illustrato al paragrafo 1.2 e a seguito di quanto riportato, l'analisi preliminare delle modificazioni ed alterazioni determinate dagli interventi di Piano è stata sviluppata nei seguenti termini (cfr. Tabella 7. e Tabella 8).

Tabella 7. Screening della rilevanza potenziale delle tipologie di modificazioni

Tipologie modificazione	*Considerazioni*	*Rilevanza potenziale*
Modificazioni della morfologia	Gli interventi di Piano non comportano rilevanti modificazioni o eliminazione degli elementi di strutturazione della morfologia naturale ed antropica.	**Trascurabile**
Modificazioni della compagine vegetazionale	La realizzazione degli interventi comporta la rimozione di alcuni individui arborei e arbustivi che insistono nell'area di Piano. Come meglio detto al par. 5.1.1 il Piano prevede la ricostituzione di ampie aree verdi (in conformità con quanto previsto dal Regolamento del Verde del Comune di Scandicci) contribuendo al miglioramento ecologico, funzionale e paesaggistico dell'area, rafforzando al tempo stesso il legame con il territorio e con l'identità ambientale di Scandicci.	**Parziale**
Modificazioni dello skyline naturale o antropico	Gli interventi di Piano, pur prevedendo volumi fuori terra, non alterano lo skyline in quanto le altezze non sono superiori a quelle dei palazzi esistenti che cingono l'area di Piano.	**Trascurabile**
Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico	Gli interventi non interessano aspetti incidenti sulla funzionalità ecologica o comportanti modificazione del naturale assetto idraulico ed idrogeologico.	**Trascurabile**
Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico	Gli interventi previsti dal Piano non interferiscono negativamente con le visuali panoramiche non solo poiché dall'area non si godono visuali apprezzabili ma anche per la limitazione dettata per l'altezza della costruzione, che deve rimanere non superiore a quella dell'edificato esistente nei pressi del fiume, in modo tale da non emergere né dai punti di vista ordinari (il fiume ed i ponti che lo attraversano) né da quelli occasionali (il tratto rialzato della SGC FI-PI-LI). Le uniche modifiche apprezzabili dell'assetto percettivo sono rintracciabili nell'area immediatamente circostante l'intervento stesso.	**Parziale**
Modificazioni dell'assetto insediativo storico	Gli interventi di Piano non comportano azioni dirette sull'assetto insediativo storico, perché interessano spazi residuali incolti e/o infrastrutturati.	**Trascurabile**

Modificazioni dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico	Il Piano si inserisce in aree periurbane di Scandicci che ha subito nel tempo profonde alterazioni e semplificazione spaziali, ma anche perdita di valori culturali storici e caduta di efficienza ambientale. L'intervento previsto quindi si propone come un "segno" del paesaggio "che sarà", portando quindi ad una ulteriore modifica dei caratteri tipologici dell'insediamento storico e agricolo di un tempo passato. In questo profondo passaggio il Piano si propone come una riqualificazione di un territorio nel quale magazzini, stabilimenti, autostrade, ferrovie, viadotti sono divenuti i protagonisti del paesaggio di oggi alterandone il senso di scala.	**Parziale**
Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e colturale	Gli interventi di Piano non comporteranno modifiche di questo tipo in quanto l'uso del suolo attuale è incolto.	**Trascurabile**
Modificazioni dei caratteri strutturanti del territorio agricolo	Gli interventi di Piano non interessano territori agricoli.	**Trascurabile**

Tabella 8. Screening della rilevanza potenziale delle tipologie di alterazione

Tipologie alterazioni	*Considerazioni*	*Rilevanza potenziale*
Intrusione	Gli interventi previsti dal Piano consistono in opere di urbanizzazione inserite all'interno di un più ampio processo di rigenerazione urbana del comune, in un'area attualmente caratterizzata da un tessuto urbano frammentato e disomogeneo. Gli interventi sono perfettamente coerenti con quanto indicato nel Piano Strutturale e il Piano Operativo (entrambi approvati e sottoposti a VAS) che prevedono per l'area di trasformazione in analisi la destinazione direzionale e commerciale.	**Trascurabile**
Suddivisione	Gli interventi di Piano non alterano la continuità del sistema paesaggistico esistente, ma anzi acquisisce capacità di cerniera tra aree appartenenti all'insediamento urbano con tessuto discontinuo	**Trascurabile**
Frammentazione	Gli interventi di Piano, insistenti su di un'area nei dintorni già completamente edificata, non determinano l'inserimento di elementi estranei al sistema paesaggistico e la sua divisione in parti non più comunicanti.	**Trascurabile**
Riduzione	Non si riscontra alcun elemento strutturale di un sistema paesaggistico ben definito.	**Trascurabile**
Eliminazione di relazioni	Il territorio nel quale ricade il Piano è il frutto di un importante frammentazione paesaggistica iniziata a partire dal dopo Guerra.	**Trascurabile**

	Non si rintracciano "relazioni" significative che possano subire eliminazioni a valle della realizzazione di Piano. L'idea generatrice del Piano è quella, infatti, di un insediamento unitario, compatto, sostenibile, permeabile alla città e caratterizzato da elementi naturali e che intende relazionarsi fortemente con la fermata del sistema tramviario. Quest'ultima diviene il fulcro del sistema, centro generatore di relazioni urbane attorno al quale si articolano spazi pubblici ed edifici privati, in un disegno unitario che vuole restituire forza e identità visuale al viale Aldo Moro, superando l'attuale condizione di mero collegamento viario in un contesto indifferenziato per farlo divenire la vera "porta" di ingresso a Scandicci.	
Concentrazione	Gli interventi di Piano non determineranno importanti concentrazioni aggiuntive rispetto allo stato attuale. Già il Piano Strutturale e il Piano Operativo (entrambi approvati e sottoposti a VAS) prevedono per l'area in analisi la destinazione direzionale e commerciale.	**Trascurabile**
Interruzione di processi ecologici e ambientali di scala vasta o di scala locale	Gli attuali processi ecologici e ambientali sono in atto lungo le sponde del T. Greve. Il Piano, per questo ambito spaziale, prevede la realizzazione di un parco lineare che si svilupperà lungo le rive del torrente, con l'intento di valorizzare la vegetazione autoctona riparia e di promuovere la fruizione sostenibile dell'area.	**Trascurabile**
Destrutturazione	In ragione di quanto detto ai punti precedenti, gli interventi in progetto non operano alcuna frammentazione, in quanto vanno ad inserirsi all'interno di un contesto paesaggistico già interessato da elementi insediativi.	**Trascurabile**
Deconnotazione	La porzione di territorio pianeggiante compreso in un immaginario cuneo compreso tra l'Autostrada E35 (a Ovest), le colline (a Sud) e la SGC Fi-Pi-Li a Nord, è soggetta da tempo a fenomeni di dispersione urbana che hanno sostituito progressivamente il tradizionale paesaggio agricolo. Gli interventi di Piano, inserendosi in un areale urbano complesso, lungo il corridoio infrastrutturale di V.le Aldo Moro e in adiacenza delle sponde del T. Greve, non comporta una "deconnotazione" in quanto non si interviene su un sistema paesaggistico netto alterandone i caratteri costitutivi ormai di difficile identificazione, soprattutto ad una lettura strutturale.	**Trascurabile**

Sulla scorta dell'analisi operata è quindi in sintesi possibile affermare che, nel caso in specie, gli effetti determinati dagli interventi di Piano debbano essere indagati rispetto ai temi dell'assetto della compagine

vegetazionale, delle condizioni percettive, e del sistema insediativo storico testimoniale, aspetti che sono stati sviluppati nei successivi paragrafi.

Si vuole precisare che per "effetti" non si intende unicamente un "impatto negativo", bensì una modifica, un'alterazione di alcuni aspetti che concorrono a connotare il paesaggio o la percezione dello stesso.

5.1.1 Modifica dell'assetto vegetazionale

L'area attualmente si presenta come un terreno incolto, dominato da una vegetazione prevalentemente erbacea e di bassa densità (vedi anche 3.2.3). Sebbene la copertura vegetale non sia particolarmente densa, si riscontrano comunque numerosi alberi in filari continui, in gruppetti o isolati. Questi alberi giocano un ruolo fondamentale nel mantenimento della biodiversità e nella stabilità ecologica dell'area, creando corridoi ecologici che supportano la fauna locale e migliorano la qualità dell'ambiente.




Figura 70. Verde "ornamentale" (a sinistra) e aree di Verde "spontaneo" (a destra) nell'area d'intervento

Il Piano Attuativo in proposta prevede la realizzazione di un polo direzionale a cavallo di V.le Aldo Moro. La realizzazione delle nuove strutture comporterà l'esecuzione delle varie operazioni necessarie per la costruzione delle relative sovrastrutture (scavi, sbancamenti, ecc.). Questi interventi porteranno, inevitabilmente, ad una alterazione del profilo naturale del terreno, con la quasi totale rimozione della vegetazione preesistente.

Tuttavia, il Piano è stato progettato con una importante visione ecologica, in cui il verde non rappresenta solo un elemento estetico, ma una vera e propria infrastruttura ecologica. Gli interventi prevedono infatti ampie aree verdi, che fungeranno da "collegamenti verdi" tra i nuovi edifici e le piazze pubbliche circostanti. Queste aree saranno caratterizzate da tappeti erbosi, alberature, e sistemi di ombreggiamento. Inoltre, i tetti verdi e le terrazze alberate degli edifici diventeranno una parte integrante della strategia bioclimatica, favorendo l'assorbimento delle acque piovane, migliorando l'isolamento termico degli edifici e creando spazi verdi a disposizione della comunità. Le aree verdi saranno inoltre collegate da percorsi ciclopedonali che offriranno agli utenti spazi sicuri e piacevoli per la mobilità sostenibile.

Le due aree poste ad est, che si trovano in prossimità del Torrente Greve, saranno destinate alla creazione di ampie aree verdi, migliorando ulteriormente l'assetto vegetazionale dell'area. In questa zona, il Piano prevede la realizzazione di un parco lineare che si svilupperà lungo le rive del torrente, con l'intento di valorizzare la vegetazione autoctona riparia e di promuovere la fruizione sostenibile dell'area.

5.1.2 Modifica dell'assetto percettivo, scenico e panoramico

Come si è avuto modo di approfondire nei paragrafi precedenti, l'area oggetto di studio si inserisce in un ambito territoriale caratterizzato da morfologia pianeggiante la cui struttura del paesaggio è stata oggetto di profonde modificazioni nel corso della storia i cui caratteri identificativi, quindi, hanno già subìto una notevole trasformazione conseguentemente alla realizzazione delle varie fasi di urbanizzazione del territorio.

L'intervento proposto potrà rappresentare indubbiamente un ruolo di simbolo del paesaggio all'ingresso di Scandicci e con ciò punto di riferimento percettivo per chi, soprattutto, percorre la tramvia e V.le Aldo Moro. Il bacino visuale dell'opera è, infatti, per lo più limitato alle immediate fasce di territorio circostante.

Per la valutazione degli effetti sull'assetto percettivo, scenico e panoramico del contesto paesaggistico, sono stati individuati, all'interno del bacino visuale, quattro punti di vista strategici. Tali punti di osservazione sono stati scelti in base alla loro rappresentatività rispetto alle principali direttrici visive, all'importanza paesaggistica del contesto e alla frequenza di fruizione da parte dell'utenza. Successivamente, per ciascuno di essi sono stati elaborati specifici foto inserimenti, al fine di simulare in modo realistico l'impatto visivo dell'intervento previsto in fase post operam.

Questa metodologia ha consentito di ottenere una valutazione oggettiva e comparabile delle modificazioni introdotte, permettendo così una lettura immediata degli eventuali cambiamenti nell'equilibrio percettivo e scenico del paesaggio esistente.

Considerando l'inserimento del Piano, in prossimità di uno spazio verde residuale interno il tessuto periurbano di Scandicci, l'identificazione dei suddetti punti di vista si è quindi basata prevalentemente nella scelta degli ambiti percettivi in relazione all'area di Piano ed il paesaggio circostante.

La definizione dei punti di vista più significativi, rintracciati lungo gli Assi sopra descritti, è stata effettuata considerando la relazione tra la posizione, intesa come distanza o vicinanza, dell'osservatore rispetto agli interventi, quale criterio capace di influenzare la percezione visiva.



Figura 71. Visuali significative

l punto di osservazione nella Foto 1 si trova all'incrocio tra Viale Aldo Moro e Via della Marzoppina, dove le geometrie stradali e gli spazi aperti circostanti amplificano le visuali (vedi Figura 72 e Figura 73).

Gli interventi previsti si configurano come un sistema articolato di strutture, percorsi, spazi urbani e opere ambientali finalizzate a "ridisegnare" la struttura della zona dal punto di vista della fruizione del territorio e dell'accessibilità ai servizi. Gli interventi proposti catturano immediatamente l'attenzione percettiva, ma le

forme utilizzare e il complesso corredo vegetazione previsto, crea un continuum armonioso con gli spazi circostanti.

I volumi fuori terra delle strutture di Piano tendono ad obliterare ulteriormente la percezione del profilo dei primi contrafforti appenninici a Est d Firenze, che rappresentano visuali da salvaguardare in base a quanto riportato nella Tav. 06 PAE del Piano strutturale . Si sottolinea, tuttavia, che già attualmente lo skyline di sfondo rappresentato dal profilo delle colline è impedito/interrotto per la presenza di edifici di grandi dimensioni.



Figura 72. Foto 1 Ante operam



Figura 73. Foto 1 Post operam

La Foto 2 (vedi Figura **74** e Figura **75**) è stata scattata nei pressi della stazione tranviaria Aldo Moro, un'area che attualmente appare abbandonata e poco sicura per gli utenti del servizio. Tuttavia, come evidenziato nella foto

post-intervento, gli interventi di Piano previsti porteranno a una significativa riqualificazione di questo ambiente.

In particolare, sarà creata una sorta di protezione e miglioramento dello spazio intorno alla fermata, rendendolo più sicuro e accogliente per chi la frequenta.



Figura 74. Foto 2 Ante operam



Figura 75. Foto 2 Post operam

La Foto 3 (vedi Figura **76** e Figura **77**) è stata scattata lungo Via dei Rossi, in direzione dell'area di intervento. Dall'immagine post-operam, si può notare come gli interventi strutturali si integrino armoniosamente con il contesto esistente, grazie a un'attenta progettazione che tiene conto delle prospettive e degli allineamenti.

Inoltre, l'inserimento di nuova vegetazione contribuisce notevolmente al miglioramento dell'aspetto attuale dell'area, valorizzando l'ambiente circostante.



Figura 76. Foto 3 Ante operam



Figura 77. Foto 3 Post operam

Infine, la Foto 4 (vedi Figura **78** e Figura **79**) è stata scattata in prossimità di un punto di vista privilegiato identificato dal Piano Strutturale (Tav. PAE 06) come area di visuale qualificata in corrispondenza del ponte sul T. Greve.

Secondo il DM del 1965, gli interventi di trasformazione sono consentiti purché non compromettano negativamente le visuali panoramiche, né le occludano o si sovrappongano in modo incongruo con gli elementi paesaggistici significativi.

In questo contesto, si può notare che l'unica struttura visibile è l'edificio situato sulla destra, mentre gli altri interventi di Piano non interferiscono con la visuale sulle colline, rispettando così le prescrizioni normative e preservando la qualità del paesaggio.



Figura 78. Foto 4 Ante operam



Figura 79. Foto 4 Post operam

Per quanto sopra illustrato , per gli interventi previsti dal Piano non si attendono interferenze significative con le visuali panoramiche, non solo perchè dall'area non si godono visuali apprezzabili, ma anche per la limitazione dettata per l'altezza della costruzione che non supererà quella dell'edificato esistente nei pressi del fiume, in modo tale da non emergere né dai punti di vista ordinari (il fiume ed i ponti che lo attraversano) né da quelli occasionali (il tratto rialzato della SGC FI-PI-LI).

5.1.3 Modificazioni dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico

La trasformazione del territorio di Scandicci, avvenuta nel corso dei decenni, ha comportato una progressiva e radicale perdita degli assetti paesaggistici originari.

L'intensa urbanizzazione della piana ha determinato la rarefazione delle matrici agricole e naturali, oggi ridotte a frammenti residuali , piccoli lembi di campagna sopravvissuti tra i tessuti edificati, e ai pochi corsi d'acqua ancora leggibili nel paesaggio.

Il Piano si inserisce in un ambito periurbano profondamente segnato da alterazioni morfologiche, semplificazioni spaziali, perdita di riferimenti identitari e riduzione della qualità ambientale. In questo contesto compromesso, l'intervento assume un duplice ruolo: da un lato riconosce e si confronta con la condizione esistente, dall'altro intende proporre un nuovo modello di qualità urbana e ambientale, capace di reinterpretare il paesaggio contemporaneo in chiave propositiva.

Come già anticipato nella tabella riassuntiva sopra riportata, il Piano rappresenta dunque un "segno" del paesaggio futuro, contribuendo alla ridefinizione dei caratteri insediativi e funzionali di un territorio segnato da infrastrutture pesanti, capannoni industriali e viabilità a scala extraurbana che hanno compromesso la percezione umana dell'identità dei luoghi.

Di fatto, nei limiti posti dalle prescrizioni, il Piano adotta un linguaggio architettonico contemporaneo, volto a costruire un'edilizia innovativa, ma coerente con la necessità di rigenerazione del paesaggio. L'edificio principale, sviluppato in forma sinuosa attorno alla fermata "Aldo Moro" della tramvia, valorizza la centralità urbana dell'area e instaura una forte relazione con il sistema infrastrutturale esistente, migliorandone la permeabilità e l'accessibilità.

Una particolare attenzione è stata riservata all'integrazione paesaggistica dell'intervento, intesa non come semplice mitigazione, ma come costruzione consapevole di un nuovo equilibrio visivo, ambientale e funzionale. L'architettura che ne deriva è libera da schematismi formali e fortemente ibridata con elementi naturalistici, contribuendo alla definizione di una nuova "emergenza urbana": un punto di riferimento paesaggistico capace di qualificare uno degli ingressi principali alla città e di esprimere una nuova idea di spazio pubblico.

La coerenza del Piano con il contesto si esprime attraverso una serie di accorgimenti progettuali che rafforzano l'integrazione tra costruito e paesaggio:

- I percorsi pedonali interni sono progettati con materiali e finiture coerenti con l'identità percettiva del paesaggio circostante, al fine di garantire continuità sensoriale e funzionale;
- I parcheggi di superficie seguono criteri omogenei di qualità costruttiva e inserimento ambientale, evitando soluzioni frammentarie o impattanti;
- Gli impianti tecnologici e le strutture in copertura sono pensati come parte integrante della composizione architettonica, in modo da garantire un'immagine unitaria e armonica del complesso.

Gli edifici previsti si integrano armonicamente all'interno del parco urbano, contribuendo alla costruzione di un paesaggio unitario e accessibile. Le facciate trasparenti instaurano un dialogo diretto tra interno ed esterno, favorendo la continuità visiva e funzionale tra gli spazi costruiti e quelli aperti. Tetti giardino, terrazze alberate e superfici vegetali non solo amplificano il contatto con la natura, ma svolgono anche un ruolo attivo nella regolazione microclimatica, nel miglioramento della qualità dell'aria e nella riduzione dell'effetto isola di calore.

Il linguaggio architettonico adottato è sobrio, contemporaneo e coerente con i principi della sostenibilità ambientale, nonché con il carattere aperto e collettivo del contesto. La sostenibilità, infatti, non è affrontata come elemento accessorio o puramente tecnico, ma come tema trasversale che permea l'intero impianto progettuale. Le nuove architetture incorporano soluzioni bioclimatiche e adottano tecnologie volte all'efficienza energetica, alla riduzione dei consumi, all'uso di materiali a basso impatto e alla promozione della salute e del benessere degli utenti.
Dal punto di vista compositivo e urbano, il Piano rifiuta il modello della verticalità isolata, spesso generatrice di discontinuità e segregazione spaziale. Al contrario, si privilegia uno sviluppo orizzontale e continuo, che si articola in volumi accessibili, relazionati tra loro e permeabili al contesto. Questa scelta esprime una precisa volontà culturale e progettuale: dare forma a un ambiente costruito che rispecchi i valori della cooperazione, dell'inclusione e della condivisione dello spazio pubblico.

In definitiva, il Piano non si limita a rispondere alle esigenze funzionali dell'oggi, ma si propone come un progetto di visione, coerente con le trasformazioni avvenute e capace di restituire al paesaggio un nuovo significato urbano, architettonico e ambientale.

5.2 Compatibilità con le disposizioni di tutela

Sotto il profilo paesaggistico, il Piano attuativo si conforma alle disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), assumendo come criteri progettuali le prescrizioni contenute nella scheda della Sezione 4 dell'Elaborato 3b, relativa all'area soggetta a vincolo paesaggistico per la sua rilevanza di interesse pubblico.

In particolare, si evidenzia che:

- **Non vengono alterati i caratteri fondativi della trama viaria storica**, né si interviene su patrimonio edilizio di valore storico-culturale, assente sia nell'area d'intervento che nelle sue immediate vicinanze *(rif. 3.c.11)*;
- **Non si determinano interferenze sui caratteri morfologici della città storica o su tessuti di impianto storico**, poiché il Piano si sviluppa in un contesto urbano recente, disorganico e parzialmente incompiuto, privo di stratificazioni storiche rilevanti *(rif. 3.c.11)*;

- **Gli impianti fotovoltaici sono pienamente integrati nella composizione architettonica**, in coerenza con i criteri di sostenibilità e con le prescrizioni paesaggistiche *(rif. 3.c.11)*;
- **Non è previsto alcun intervento di recupero su serre o manufatti temporanei**, in quanto assenti nell'area interessata *(rif. 3.c.12)*;
- **L'edificazione proposta non costituisce un corpo isolato** rispetto al tessuto urbanizzato esistente, ma si configura come **intervento di ricucitura urbana**, finalizzato alla valorizzazione funzionale e formale di un vuoto urbano residuale, originato dall'espansione novecentesca della città *(rif. 3.c.13)*;
- **Il Piano non interferisce con visuali panoramiche di rilievo**, sia per la limitata qualità percettiva delle visuali attuali, sia per il contenimento delle altezze edilizie, che si mantengono inferiori a quelle dell'edificato esistente lungo il fiume. L'intervento non risulta pertanto visibile né dai punti di osservazione ordinari (come il fiume o i ponti), né da quelli occasionali (come il tratto sopraelevato della SGC FI-PI-LI) *(rif. 4.c.1)*;
- **Non è prevista cartellonistica suscettibile di generare impatti paesaggistici negativi** *(rif. 4.c.2)*;
- **I sistemi di illuminazione pubblica e privata evitano qualsiasi enfatizzazione scenografica dell'edificio**, nel rispetto del contesto paesaggistico *(rif. 4.c.2)*;
- **Non sono interessati punti di vista riconosciuti come belvedere**, né aree adibite a deposito a cielo aperto *(rif. 4.c.3)*;
- **Il progetto non occlude varchi visuali** verso elementi di rilievo paesaggistico, né ostacola la percezione delle emergenze valoriali individuate dalla scheda di vincolo *(rif. 4.c.4)*;
- **Non è prevista segnaletica o cartellonistica diversa da quella strettamente funzionale alla sicurezza stradale** *(rif. 4.c.5)*.

Per quanto riguarda le aree perifluviali, il Piano adotta una serie di misure progettuali volte a garantire la piena compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento:

- **Vengono conservate le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale**, senza interventi che ne compromettano il funzionamento ecologico;
- **Le caratteristiche morfologiche dell'area vengono rispettate**, assicurando il mantenimento dei tratti distintivi e dei valori paesaggistici attuali;
- **Non si compromette alcuna visuale connotata da elevato valore estetico-percettivo**, né si introducono elementi che possano degradare la qualità visiva del contesto;
- **Il progetto non prevede la formazione di fronti urbani continui** e non occlude varchi o visuali da e verso il corso d'acqua, salvaguardando la permeabilità visiva e l'identità del paesaggio fluviale;
- **Eventuali strutture temporanee e rimovibili** saranno realizzate con tecnologie a basso impatto ambientale e materiali ecocompatibili, garantendo il pieno ripristino dello stato dei luoghi al termine della loro funzione. Le componenti utilizzate saranno riciclabili o recuperabili, in linea con i principi dell'economia circolare.

6 Il progetto degli interventi di mitigazione e inserimento paesaggistico ambientale

Di seguito si riportano i Masterplan riguardanti gli interventi di mitigazione e di inserimento paesaggistico.



Figura 80. Masterplan - Attacco a terra



Figura 81. Masterplan - Planivolumetrico

6.1 Impianto vegetale

Il progetto del verde prevede l'inserimento di nuove alberature con l'obiettivo di creare un sistema articolato e coerente, in grado di conferire continuità al paesaggio circostante e rafforzare l'identità ecologica e percettiva dell'area.
Il nuovo impianto vegetale è stato concepito in armonia con le caratteristiche del contesto, tenendo conto delle sue componenti naturali e antropiche.

La scelta delle specie arboree è stata guidata da criteri paesaggistici, funzionali ed ecologici. In particolare, si è privilegiato l'inserimento di un equilibrato mix tra sempreverdi e caducifoglie, con particolare attenzione alle specie autoctone o naturalizzate, selezionate per il loro adattamento al contesto climatico di Scandicci, la loro compatibilità con il suolo e il ridotto fabbisogno idrico. Tra le specie previste si includono *Acer campestre, Arbutus unedo, Olea europaea, Quercus ilex, Salix babylonica, Cinnamomum camphora, Cupressus sempervirens* e *Populus alba* 'Bolleana', selezionate in relazione alle specifiche funzioni ecologiche e paesaggistiche del progetto.

È stata inoltre posta attenzione all'esclusione di specie invasive, prevedendo la rimozione delle essenze esotiche presenti (come *Ailanthus altissima*) e la loro sostituzione con piante meglio integrate all'habitat locale.

Nella definizione dell'impianto arboreo sono stati considerati anche aspetti funzionali e compositivi: sono state scelte specie con portamento colonnare per la formazione di filari e assi visuali, così come specie a chioma aperta idonee alla costituzione di gruppi arborei naturalistici. Le distanze di impianto, le interazioni con il costruito e con la viabilità, nonché le condizioni di crescita a lungo termine, sono state valutate in conformità con quanto previsto dal Regolamento del Verde del Comune di Scandicci, nel rispetto delle norme relative a distanze minime da fabbricati, recinzioni, marciapiedi e infrastrutture.

Arbusti e tappezzanti sono stati scelti secondo le stesse logiche: rispondere a esigenze funzionali e contribuire alla qualità paesaggistica, con macchie ornamentali collocate in prossimità degli edifici o dei percorsi.

Per arricchire la biodiversità e migliorare la qualità ambientale, sono state inserite anche specie ornamentali selezionate per la loro fioritura, tessitura fogliare e capacità di creare effetti cromatici stagionali.

Un principio progettuale fondamentale è la differenziazione del verde in base alla morfologia e alle funzioni attribuite a ciascuna area. In particolare:

- **Corridoi verdi**: realizzati tramite filari di *Populus alba* 'Bolleana', selezionati per il loro portamento colonnare, che consente di definire visivamente assi di connessione e accompagnare i percorsi principali, contribuendo alla permeabilità ecologica del sito.
- **Aree verdi depresse**: localizzate in prossimità degli edifici, a quota inferiore rispetto al piano di campagna, con funzione di raccolta e gestione delle acque meteoriche. In queste zone sono previste specie resistenti a periodi di sommersione temporanea, come *Salix babylonica* e arbusti adattabili a condizioni umide.
- **Aree parcheggio:** sono state integrate con soluzioni a verde permeabile, che combinano la presenza di alberature ombreggianti e superfici drenanti, contribuendo a mitigare l'impatto delle superfici asfaltate.
- **Scarpate:** sistemate mediante arbusti ornamentali e tappezzanti, con effetti estetici garantiti da fioriture stagionali.
- **Aree in ombra**: individuate nelle porzioni di suolo situate al di sotto del volume dell'edificio di progetto, e quindi caratterizzate da ombreggiamento permanente. In questi ambiti sono previste sistemazioni a verde con specie erbacee e arbustive tolleranti l'ombra, selezionate per la loro capacità di svilupparsi in condizioni di luce ridotta e contribuire alla continuità vegetale e paesaggistica anche in spazi coperti. Queste aree assumono anche un ruolo funzionale nel mitigare l'impatto del costruito.
- **Aree boscate**: lungo i margini sud-ovest e sud-est, sono previste aree boscate a struttura libera, che fungono da filtro visivo.
- **Aree a prato fiorito:** all'interno del progetto sono state individuate porzioni di terreno da destinare a prati fioriti, composti da essenze erbacee perenni e annuali selezionate per la loro rusticità e adattabilità al clima locale. Questa scelta risponde a criteri di sostenibilità ambientale e manutentiva, in quanto tali aree non richiedono irrigazione regolare e comportano un ridotto fabbisogno idrico complessivo. Inoltre, i prati fioriti contribuiscono all'incremento della biodiversità, favorendo la presenza di impollinatori e migliorando la qualità ecologica del sito.



Figura 82. Prato fiorito

- **Verde pensile:** il progetto prevede la realizzazione di **verde pensile** sugli edifici, sia in copertura che su terrazze. Tali interventi mirano a migliorare il comfort ambientale, aumentare la superficie vegetale fruibile, e contribuire alla regolazione microclimatica dell'area. Sono previsti impianti a

Olea europaea e specie arbustive mediterranee, in linea con il paesaggio toscano e la sostenibilità manutentiva.

Nel complesso, il progetto del verde assume un ruolo strategico per la qualificazione dell'intero masterplan, contribuendo al miglioramento ecologico, funzionale e paesaggistico dell'area, rafforzando al tempo stesso il legame con il territorio e con l'identità ambientale di Scandicci.

Alberature proposte:



Acer campestre



Arbutus unedo



Cinnamomum camphora



Cupressus sempervirens



Olea europaea



Populus alba 'Bolleana'



Quecus ilex



Salix babylonica

6.2 Pavimentazioni

Per le pavimentazioni si prevede l'impiego di materiali drenanti e permeabili, coerenti con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, gestione delle acque meteoriche e integrazione paesaggistica. I materiali specifici e le cromie saranno definiti nelle successive fasi progettuali, in relazione alla scala e al contesto architettonico e ambientale di riferimento.

In prossimità degli edifici sono previste pavimentazioni in materiali drenanti, con finiture e colorazioni da definire nei successivi livelli di dettaglio. Queste superfici saranno alternate a sedute, elementi di arredo urbano e sistemazioni a verde, che verranno progettate in modo coordinato nelle fasi esecutive.

Anche i percorsi previsti sul tetto pensile saranno realizzati con materiali permeabili, prevedendo ad esempio l'utilizzo di ghiaia, in modo da garantire la continuità del sistema drenante e il corretto deflusso delle acque.

All'interno dell'area, i percorsi pedonali saranno realizzati con materiali naturali e permeabili, come la terra battuta stabilizzata o la cosiddetta "terra solida", che garantiscono un buon equilibrio tra funzionalità, estetica e sostenibilità.

Per i parcheggi privati e alcune strade secondarie, si ipotizza l'utilizzo di materiali drenanti come i masselli autobloccanti o l'asfalto drenante con inerti colorati. Tali soluzioni permettono di incrementare la permeabilità complessiva del comparto, contribuendo efficacemente alla gestione sostenibile delle acque meteoriche e alla riduzione dell'effetto isola di calore.

Infine, nell'area a parco situata a est, è prevista una pavimentazione drenante, progettata in modo da garantire una fruizione flessibile degli spazi, anche in occasione di eventi temporanei o attività collettive all'aperto.



Figura 83. Pavimentazioni drenanti



Figura 84. Pavimentazioni in ghiaia



Figura 85. Pavimentazione drenanti parcheggi

6.3 Arredi

L'inserimento degli arredi urbani è stato concepito come parte integrante della strategia di qualificazione paesaggistica e funzionale del progetto. Gli elementi di arredo saranno selezionati e distribuiti in modo da garantire comfort, fruibilità e coerenza estetica, rispondendo al tempo stesso a criteri di durabilità, sostenibilità e integrazione con il contesto ambientale e architettonico.

Gli arredi saranno disposti principalmente lungo i percorsi pedonali, in prossimità degli edifici, nelle aree di sosta e all'interno delle zone a verde, con particolare attenzione alla relazione tra spazio costruito e paesaggio. Le tipologie previste comprendono: sedute e panche, portabiciclette, cestini porta rifiuti e sistemi di illuminazione.

Tutti gli elementi in legno, ove previsti, saranno realizzati con legno certificato FSC®, proveniente da foreste gestite in modo sostenibile, e trattati con oli naturali a bassa manutenzione. Inoltre, ove compatibile con le scelte progettuali, si prevede l'adozione di prodotti realizzati con acciaio privo di fossili e accompagnati da dichiarazioni ambientali di prodotto (EPD), in linea con i criteri ambientali minimi (CAM) e gli obiettivi di trasparenza ambientale.

Il disegno degli arredi sarà sviluppato nei successivi livelli di dettaglio, con l'obiettivo di garantire comfort, fruibilità e un'identità visiva coerente con il progetto complessivo.



Figura 86. Panchine tipo

7 Conclusioni

Il Piano Attuativo proposto per l'area di Viale Aldo Moro a Scandicci rappresenta un intervento di rigenerazione urbana di grande rilevanza, volto a trasformare un'area oggi incolta e marginale in un nuovo polo direzionale, fortemente integrato con il contesto paesaggistico e infrastrutturale esistente.

Nonostante l'inevitabile trasformazione localizzata dello stato dei luoghi che prevede principalmente la rimozione della vegetazione attuale, il progetto si distingue per una visione ecologica avanzata, dove il verde non è solo elemento decorativo, ma componente strutturale e funzionale della nuova urbanizzazione. Le aree verdi previste – tra cui tetti giardino, parchi lineari, corridoi ecologici e spazi a prato fiorito – assolvono a molteplici funzioni: migliorano la qualità ambientale, favoriscono la biodiversità, mitigano l'impatto visivo delle nuove edificazioni e supportano la sostenibilità climatica ed energetica.



Figura 87. Vista a volo d'uccello dello stato post operam

Dal punto di vista paesaggistico e percettivo, l'intervento non genera alterazioni significative delle visuali panoramiche né interferenze con elementi di valore storico o identitario, grazie al contenimento delle altezze edilizie, all'integrazione architettonica e all'uso di materiali e forme coerenti con il contesto. I punti di osservazione analizzati evidenziano come il progetto mantenga o addirittura migliori la percezione dello spazio urbano, valorizzando aree oggi degradate o prive di qualità.

Sotto il profilo normativo, il Piano rispetta le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e dei vincoli paesaggistici vigenti. Non interessa aree di particolare pregio storico, non compromette l'identità del paesaggio fluviale del Torrente Greve e si configura come intervento di ricucitura urbana, volto a ridare coerenza e qualità a un ambito oggi residuale.

Per concludere, il progetto del verde si configura come uno degli elementi più strategici e qualificanti dell'intero intervento, assumendo un ruolo centrale nella ridefinizione del paesaggio urbano. Attraverso una selezione accurata delle specie vegetali, l'armoniosa integrazione con il costruito e la creazione di spazi verdi eterogenei, resilienti e funzionali, il Piano non solo mitiga l'impatto ambientale dell'intervento, ma restituisce valore ecologico, estetico e sociale all'area.

In tal modo, esso non si limita a ricucire un vuoto urbano, ma promuove un nuovo paradigma di città contemporanea: sostenibile, inclusiva, ecologicamente connessa e profondamente orientata al benessere umano e alla qualità della vita.

8 Allegati

Appendice 1: Dossier fotografico
Appendice 2: Fotoinserimenti

APPENDICE 1:

DOSSIER FOTOGRAFICO



Figura 1 Ortofoto con tutti i Punti di vista delle foto

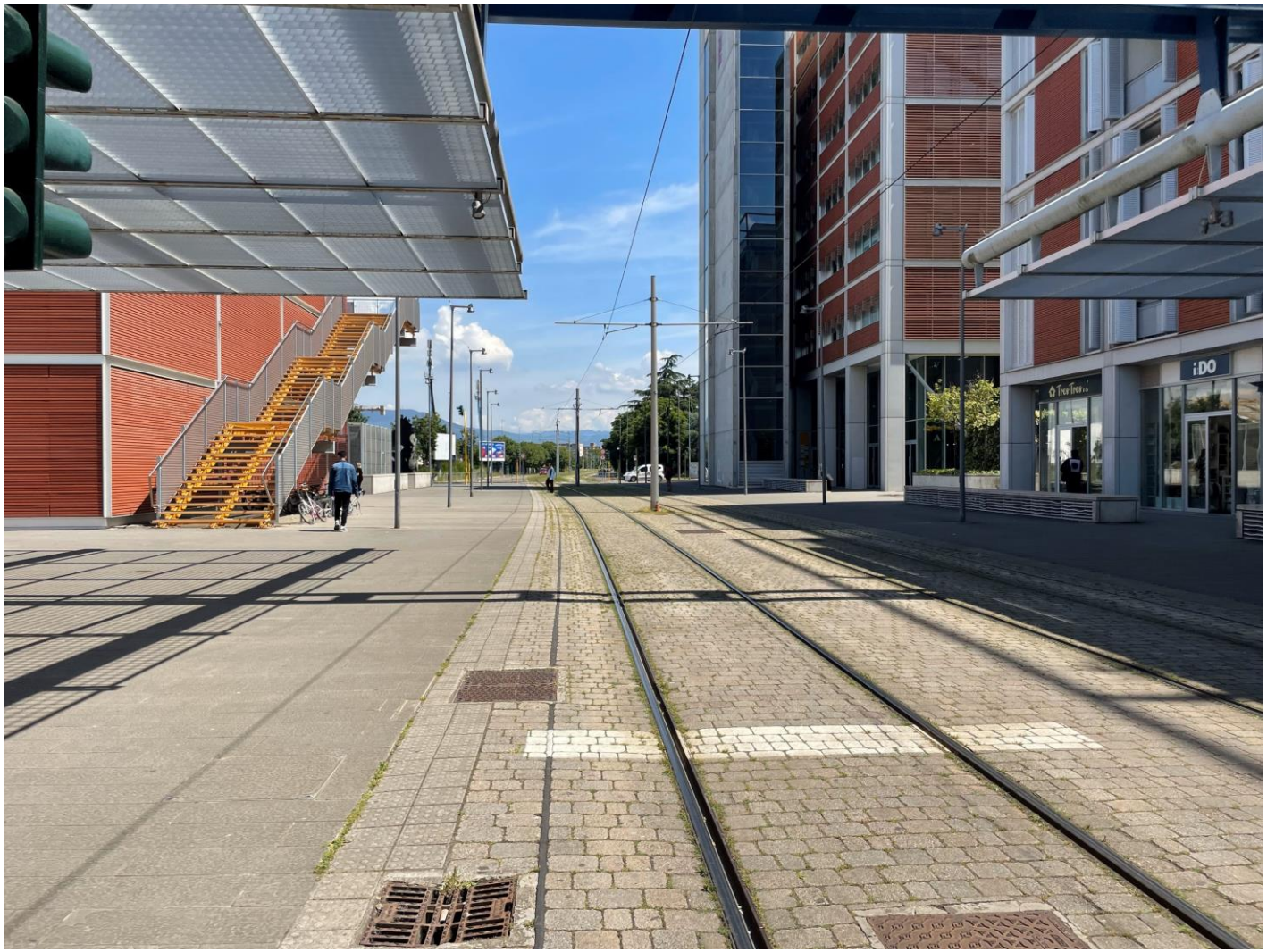


Figura 2 Punto di vista Foto 1



Figura 3 Punto di vista Foto 2



Figura 4 Punto di vista Foto 3



Figura 5 Punto di vista Foto 4



Figura 6 Punto di vista Foto 5



Figura 7 Punto di vista Foto 6



Figura 8 Punto di vista Foto 7



Figura 9 Punto di vista Foto 8



Figura 10 Punto di vista Foto 9



Figura 11 Punto di vista Foto 10



Figura 12 Punto di vista Foto 11



Figura 13 Punto di vista Foto 12



Figura 14 Punto di vista Foto 13



Figura 15 Punto di vista Foto 14



Figura 16 Punto di vista Foto 15



Figura 17 Punto di vista Foto 16



Figura 18 Punto di vista Foto 17

APPENDICE 2:

FOTOINSERIMENTI



Figura 1 Ortofoto con i Punti di vista dei fotoinserimenti



Figura 2 Foto 1 Ante Operam



Figura 3 Foto 1 Post Operam



Figura 4 Foto 2 Ante Operam



Figura 5 Foto 2 Post Operam



Figura 6 Foto 3 Ante Operam



Figura 7 Foto 3 Post Operam



Figura 8 Foto 4 Ante Operam



Figura 9 Foto 4 Post Operam