

**Variente semplificata al PS e al PO relativa all'Area  
di Trasformazione TR 04d Viale Aldo Moro**



**Procedimento di conformazione al PIT/PPR**  
ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e  
dell'art. 20 comma 4 della Disciplina di Piano

**Agosto 2025**

Progettista e Responsabile del Procedimento  
Arch. Luca Nespolo

Sindaca e Assessora all'Urbanistica  
Claudia Sereni

Settore 4 Governo del Territorio | U.O. 4.2  
Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Garante dell'Informazione e della Partecipazione  
Arch. Alessandra Murgia

Aspetti Amministrativi  
Dr.ssa Cinzia Rettori  
Dr. Alessandro Pacchi  
Alessandra Chiarotti

Aspetti Tecnici  
Arch. Palma Di Fidio  
Arch. Ilaria Caprini

PS PO

2019 - 2024

**INDICE**

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| 1. Premessa                               | pagina 1 |
| 2. Contenuto della variante al PS e al PO | pagina 2 |
| 3. Inquadramento normativo                | pagina 3 |
| 4. Coerenza con il PIT/PPR                | pagina 4 |

## 1. Premessa

Il Comune di Scandicci è dotato dei seguenti atti generali di governo del territorio:

**Piano Strutturale (PS)** approvato con D.C.C. n. 74 del 31.05.2004 e aggiornato, ad eccezione degli interventi puntuali di adeguamento del quadro conoscitivo, con:

- varianti generali approvate con D.C.C. n. 57 dell'08.07.2013 e D.C.C. n. 33 del 10.04.2019;
- variante di adeguamento all'integrazione del Piano Paesaggistico Regionale, divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURT in data 02.09.2020.

**Piano Operativo (PO)** approvato con D.C.C. n. 34 del 10.04.2019 e aggiornato con:

- variante di adeguamento del Piano Operativo all'integrazione del Piano Paesaggistico Regionale, divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURT, in data 02.09.2020.

Con D.C.C. n. 84 del 26.10.2023, il Consiglio Comunale ha disposto la proroga, ai sensi dell'art. 95 comma 12 della L.R. 65/2014, per un ulteriore quinquennio (con decorrenza dall'08.06.2024 e pertanto fino all'08.06.2029) dell'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale contenute nel vigente Piano Operativo, che si realizzano mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati comunque denominati o mediante interventi di rigenerazione urbana, sia di iniziativa pubblica che privata e degli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato diversi dai precedenti.

Tale proroga non interessa i vincoli preordinati all'esproprio, che hanno conseguentemente perso efficacia se entro la data dell'08.06.2024 non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica, e se entro il medesimo termine non è stato rilasciato il titolo edilizio relativo agli interventi diretti di nuova edificazione da attuarsi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il Piano Operativo è stato altresì oggetto di variante semplificata relativa alle Aree di Trasformazione "TR 09c Via Vittorio Michelassi (prosecuzione)/ insediamenti produttivi e funzioni complementari" e "TR 09c-bis Via Vittorio Michelassi/nuovo stabilimento produttivo", approvata con D.C.C. n. 132 del 19.12.2024.

Infine, con D.C.C. n. 83 del 31.07.2025 il Consiglio Comunale ha dato avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per l'aggiornamento del Piano Strutturale e la formazione del nuovo Piano Operativo.

L'area di Trasformazione "TR 04d - Viale Aldo Moro", prevista dal vigente Piano Operativo, ubicata nella parte nord-est del territorio comunale in prossimità del fiume Greve e della fermata della tramvia Aldo Moro, è articolata in quattro porzioni, divisa dal tracciato tramviario in direzione est/ovest e da via dei Rossi/Pestalozzi e via don Facibeni/Allende in direzione nord/sud.

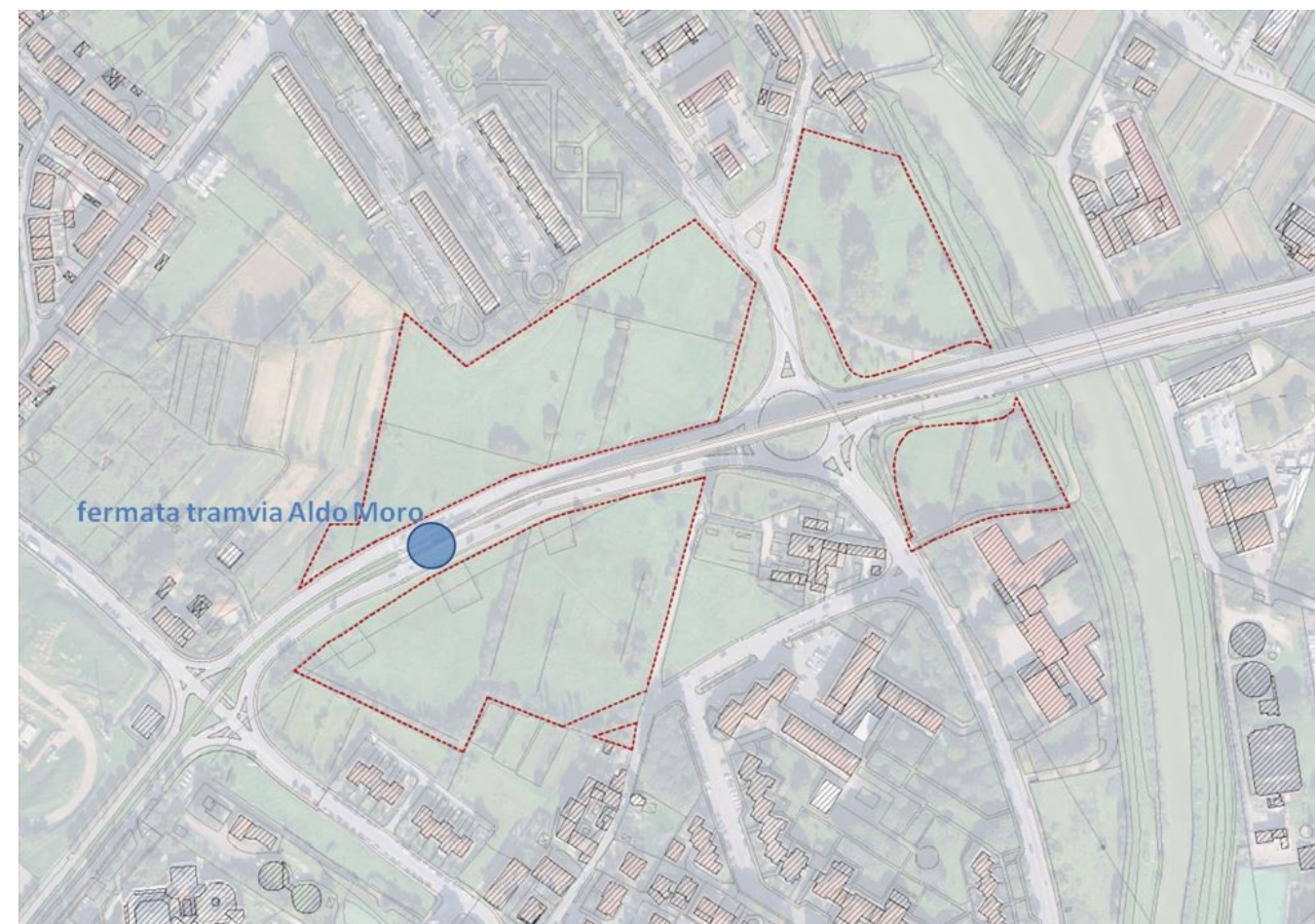


Figura 1 | inquadramento area di intervento | in rosso il perimetro della scheda TR04d

L'intervento previsto dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa a tale Area di Trasformazione persegue i seguenti obiettivi e finalità:

- caratterizzazione della principale direttrice di ingresso alla città con segni architettonici di elevata qualità, funzioni qualificate e spazi di verde pubblico attrezzato;
- definizione degli assetti insediativi in aree residuali di valenza strategica in quanto direttamente servite dal tracciato tramviario;
- integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi verdi attrezzati a servizio delle aree centrali della città;

- adeguamento della rete viaria urbana e integrazione del sistema di scambio intermodale interconnesso alle fermate tramviarie;
- rafforzamento del sistema lineare costituito dall'asta fluviale del Fiume Greve e delle aree verdi attrezzate ad esso correlate;
- reperimento di risorse per la programmazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

La medesima scheda normativa, al fine di perseguire tali obiettivi, prevede la realizzazione, previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata, di insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato con dimensionamento massimo di 14.500 mq SE, così ripartito per destinazioni d'uso:

**residenziale: 4.000 mq SE**

**direzionale / di servizio: 6.500 mq SE**

**commerciale al dettaglio (media distribuzione): 4.000 mq SE**

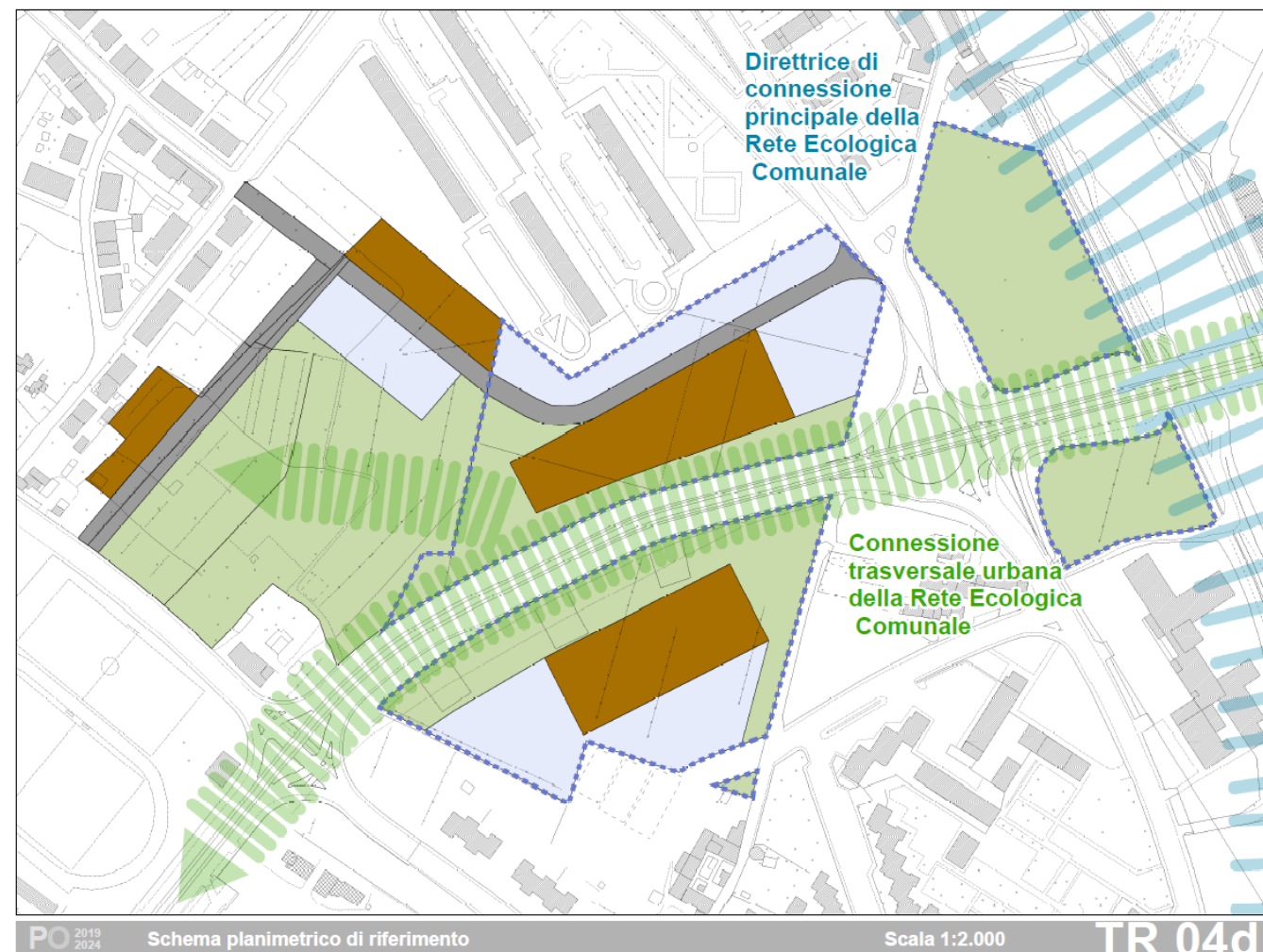


Figura 2 | schema planimetrico della TR04d vigente

Con nota pervenuta in data 14.06.2025, protocolli nn. 25376-25377-25379-25380-25381-25382-25383-25384 del 16.06.2025, Unicoop Firenze SC ha presentato una proposta di Piano Attuativo di iniziativa

privata per lo sviluppo dell'area, in variante ai vigenti strumenti generali di pianificazione territoriale ed urbanistica.



Figura 3 | fotoinserimento dell'intervento previsto dal piano attuativo (da Scandicci verso Firenze)

Con D.G.C. n. 94 del 24.06.2025 l'Amministrazione Comunale ha dato mandato al Settore 4 | Governo del Territorio di istruire la proposta di Piano Attuativo per sottoporla all'approvazione del Consiglio Comunale contestualmente alle correlate varianti urbanistiche.

Con la medesima Delibera viene altresì dato avvio al procedimento di conformazione al PIT/PPR delle varianti urbanistiche, ai sensi degli artt. 4, comma 2, lettera d) e 6, comma 3, dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana sottoscritto in data 17/5/2018. A tale fine è stata predisposta la presente Relazione tecnica per la trasmissione ai competenti enti ed organismi pubblici al fine di avere un loro contributo nel termine di trenta giorni dal ricevimento.

## 2. Contenuto della variante al PS e al PO

La proposta di Piano Attuativo prevede il seguente dimensionamento:

**SE massima realizzabile complessivamente: 21.500 mq;**

**direzionale e servizi privati: non oltre 20.000 mq SE;**

**commerciale al dettaglio: non oltre 2.500 mq SE.**

L'aumento del dimensionamento proposto per l'Area di Trasformazione - con eliminazione della destinazione residenziale e riduzione di quella commerciale, a vantaggio della funzione direzionale - comporta una variante al vigente Piano Strutturale, nel rispetto del dimensionamento complessivo dello stesso per singole destinazioni d'uso e dei relativi standard.

Il dimensionamento aggiuntivo necessario per la destinazione direzionale e di servizio viene reperito mediante utilizzo del dimensionamento direzionale residuo del Piano Strutturale relativo alla medesima UTOE 4 e, per la parte rimanente, attraverso trasferimento dei dimensionamenti direzionali residui di altre UTOE, comunque all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La conseguente variante al Piano Operativo si rende necessaria per l'adeguamento della scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione al nuovo dimensionamento e alla diversa ripartizione per destinazioni d'uso. Non risultano oggetto di sostanziali modifiche le vigenti prescrizioni, discipline e condizioni in quanto compatibili con la proposta di Piano Attuativo presentata. Le finalità e gli obiettivi dell'intervento proposto risultano infatti sostanzialmente coerenti con la previsione vigente e con gli indirizzi pianificatori dell'Ente.

La proposta di variante urbanistica è stata ritenuta meritevole di interesse dall'Amministrazione Comunale che, con la menzionata D.G.C. 94/2025, ne ha evidenziato i principali profili di interesse:

- dotazione di un ampio sistema di aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico lungo la principale direttrice di ingresso alla città, con la riduzione di impegno di suolo fuori terra per le aree a parcheggio, in favore di una prevalente realizzazione di posti auto interrati;
- conseguente rafforzamento del sistema delle connessioni ecologiche dovute alla presenza del fiume Greve e delle aree verdi lungo la tramvia;
- superamento della divisione fra le porzioni di territorio ai due lati di viale Aldo Moro, utilizzando il tracciato tramviario come elemento di connessione delle medesime e individuando nell'attuale fermata della tramvia una nuova centralità urbana nella quale confluiranno i flussi di percorrenza fra i due lati della città, nonché quelli generati dalle nuove funzioni previste.

La riorganizzazione dell'area intorno alla fermata della tramvia costituisce oltretutto obiettivo per la *Città compatta* che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con la nuova stagione pianificatoria (come riportato nel Documento di Avvio del procedimento per l'aggiornamento del Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo di cui alla D.C.C. n. 83 del 31.07.2025) nell'intento di riconfigurare la *nuova porta d'ingresso alla città*.

### 3. Inquadramento normativo

L'area di intervento ricade nel **territorio urbanizzato**, come delimitato nel Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, all'interno dell'UTOE n. 4 Scandicci Nuovo Centro.

L'art. 30 della L.R. 65/2014 ai commi 1 e 2 definisce *varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard*.

*Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.*

*2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.*

Pertanto la variante ai vigenti atti generali di governo del territorio correlata alla detta proposta di Piano Attuativo risulta di tipo semplificato e, come tale, disciplinata dall'art. 32 della L.R. 65/2014, che non prevede l'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della legge regionale medesima.

Inoltre, ai sensi dell'art. 107 comma 3 della L.R. 65/2014, le varianti al Piano Strutturale e al Piano Operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa - come nel caso in questione - possono essere adottate e approvate dal Consiglio Comunale contestualmente al relativo Piano Attuativo.

La previsione di cui trattasi ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 c. 1 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 (riconosciuta con D.M. 20/01/1965 - GU 36-1965 "Zona collinare e di parte della pianura sita nel comune di Scandicci"). Inoltre la parte est dell'Area di Trasformazione, posta in

prossimità del fiume Greve, è altresì sottoposta a tutela per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) del D.Lgs. 42/2004.

La variante agli atti generali di governo del territorio è soggetta pertanto, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 20, comma 4, della *"Disciplina del Piano"* del PIT/PPR, al procedimento di verifica di intervenuta conformazione al PIT-PPR, come disciplinato dall'art. 4 comma 2 lettera d) dell'Accordo tra la Regione Toscana e il Mibact sottoscritto in data 17.05.2018.

Ai sensi dell'art. 6 comma 3 di tale Accordo e dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR si rende necessario dare luogo ad apposito avvio del procedimento ai soli fini paesaggistici.

Le medesime disposizioni disciplinano la detta procedura di conformazione come segue:

- avvio del procedimento di conformazione al PIT/PPR: tale atto viene trasmesso alla Regione, al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, che hanno la facoltà di formulare propri contributi e apporti conoscitivi;
- adozione della variante urbanistica da parte del Comune e conseguente trasmissione della deliberazione di adozione completa di tutti gli elaborati ai medesimi Soggetti e alla Città Metropolitana, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, per la presentazione di eventuali osservazioni, proposte integrative o correttive;
- conferenza paesaggistica: convocazione della conferenza successivamente all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute da parte dell'Amministrazione. La Regione convoca, entro 15 giorni dal ricevimento della deliberazione di approvazione delle controdeduzioni, la prima seduta della Conferenza Paesaggistica a cui partecipano la Regione stessa, gli organi ministeriali competenti, la Città Metropolitana e il Comune;
- approvazione della variante urbanistica da parte del Comune con recepimento delle prescrizioni eventualmente formulate dalla Conferenza medesima;
- seduta conclusiva della Conferenza Paesaggistica: la Regione, entro 15 giorni dal ricevimento dell'atto di definitiva approvazione dello strumento urbanistico, prima della sua pubblicazione sul BURT, convoca nuovamente la Conferenza Paesaggistica. A tal fine l'Amministrazione procedente trasmetterà ai Soggetti coinvolti l'atto di approvazione, dando conto di avere adeguatamente recepito eventuali prescrizioni formulate nel corso della prima seduta della Conferenza Paesaggistica. La stessa dovrà concludersi entro 60 giorni dalla data di convocazione, salvo

sospensioni eventualmente resesi necessarie per integrazioni documentali, svolgimento di accertamenti tecnici, ecc.

In merito alla **Valutazione Ambientale Strategica**, il procedimento di formazione del Piano Attuativo in variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo risulta soggetto, ai sensi della L.R. 10/2010 a verifica di assoggettabilità a VAS, da svolgersi preventivamente alla relativa adozione da parte del Consiglio Comunale. Pertanto, il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della medesima L.R. 10/2010 verrà trasmesso all'Autorità Competente per la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e la valutazione di eventuali impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dell'intervento.

#### 4. Coerenza con il PIT/PPR

Come previsto dall'art. 4 comma 6 dell'Accordo Regione/Mibact, il procedimento di conformazione al PIT/PPR comporta:

- il perseguimento dei relativi obiettivi;
- l'applicazione degli indirizzi per le politiche e le direttive;
- il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso in esso contenute.

La coerenza al PIT-PPR della proposta di Piano Attuativo e delle correlate varianti agli atti generali di governo del territorio viene valutata analizzando:

- **gli obiettivi** | contenuti nella scheda d'ambito 6, nella scheda di vincolo DM 20/01/1965 elaborato 3B sezione 4 e nell'elaborato 8B art. 8;
- **le direttive** | contenuti nella scheda d'ambito 6 e nella scheda di vincolo DM 20/01/1965 elaborato 3B sezione 4;
- **le indicazioni per le azioni** | contenute nell'abaco delle invarianti strutturali II, III e IV;
- **le prescrizioni** | contenute nella scheda di vincolo DM 20/01/1965 elaborato 3B sezione 4 e nell'elaborato 8B art. 8.

Tutto ciò premesso, al fine di una maggiore illustrazione degli aspetti paesaggistici interessanti l'area oggetto di variante si trasmette, unitamente al presente documento, la Relazione Paesaggistica presentata dal soggetto attuatore Unicoop Firenze SC in data 14.06.2025.

Ad integrazione della Relazione allegata, si evidenzia che risulta pertinente per l'intervento in oggetto, anche l'applicazione della direttiva 1.2 correlata all'obiettivo 1 prevista dalla scheda d'ambito 6 Firenze-Prato-Pistoia (*assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva*). Anche a tale riguardo si rimanda, nella presente fase di avvio del procedimento, alla relazione sopra, citata con riferimento alle argomentazioni inerenti l'inserimento nel contesto del nuovo insediamento, con particolare riferimento a quelle inerenti la progettazione del verde e lo sviluppo altimetrico proposto.