

report di sintesi

Il incontro tecnico ordini professionali



COMUNE DI
SCANDICCI



eco
UN PIANO
TANTE VOCI

Premessa

Il presente report restituisce la sintesi dei contributi emersi nel **secondo incontro tecnico di co-progettazione dedicato agli ordini professionali dell'area tecnica del territorio** — geometri, architetti, ingegneri, agronomi e periti industriali — tenutosi **mercoledì 1° luglio 2026, dalle ore 16.00 alle ore 19.00, presso l'ex Centro INU in piazza Matteotti 31 a Scandicci.**

Il documento si articola in due parti. Nella prima sono restituite le informazioni relative all'incontro, sul piano **organizzativo e metodologico**; nella seconda sono riportati gli **esiti del dibattito, riorganizzati per ambiti tematici** e orientati alla costruzione degli strumenti di pianificazione del territorio scandiccese. I materiali raccolti costituiscono parte integrante del **patrimonio conoscitivo** a supporto della redazione del nuovo Piano Operativo (PO) e dell'aggiornamento del Piano Strutturale (PS).

Il processo

L'incontro si inserisce nel ciclo di appuntamenti di co-progettazione del **processo partecipativo "ECO. Un piano, tante voci"**, promosso dal **Comune di Scandicci**, che accompagna l'**aggiornamento del Piano Strutturale** e la **redazione del nuovo Piano Operativo** attraverso il coinvolgimento attivo degli attori locali, inclusi gli ordini professionali.

Il presente appuntamento costituisce un **incontro aggiuntivo rispetto al calendario originario** degli incontri tecnici. La sua organizzazione si è resa necessaria a seguito del **primo incontro con gli ordini professionali del 20 maggio 2026**, nel corso del quale, anche in risposta alle richieste avanzate dai partecipanti di un confronto diretto con l'amministrazione e di risposte puntuali ai quesiti tecnici posti, si è convenuto di **ampliare il confronto con le rappresentanze professionali** attraverso una sessione dedicata, estesa a tutti gli ordini dell'area tecnica e alla presenza dei referenti tecnici comunali.

Il Incontro tecnico ordini professionali

1° luglio 2026 ore 16.00 – 19.00

Obiettivo

L'incontro aveva l'obiettivo di **approfondire, in un formato di dialogo diretto con l'amministrazione, le questioni tecniche e normative sollevate nel primo appuntamento**, mettendo in relazione la conoscenza professionale dei e delle partecipanti con lo stato di avanzamento del procedimento urbanistico. La finalità era

duplice: da un lato, **restituire agli ordini il quadro conoscitivo e strategico** su cui si fonda il documento di avvio del Piano Operativo; dall'altro, **raccogliere contributi tecnici puntuali**: dalle norme di attuazione alla gestione del territorio aperto, fino al rischio idraulico, da tradurre in indicazioni operative per la redazione del nuovo strumento.

Svolgimento

L'incontro si è tenuto **mercoledì 1° luglio 2026, dalle ore 16.00 alle ore 19.00, presso l'ex Centro INU in piazza Matteotti 31**, e ha visto la partecipazione di **circa dieci persone**, in rappresentanza degli **ordini e colleghi professionali dell'area tecnica**: geometri, architetti, ingegneri, agronomi e periti industriali.

L'incontro ha visto la **partecipazione attiva del Dirigente del settore 4 Governo del Territorio, arch. Luca Nespolo**, che ha guidato la discussione sugli aspetti più tecnici del procedimento, illustrando lo stato di avanzamento degli strumenti, il quadro conoscitivo disponibile e i vincoli sopravvenuti. Questa impostazione ha consentito un **confronto diretto e operativo tra la dirigenza tecnica e i professionisti/e**, con uno scambio serrato di domande, chiarimenti e proposte che ha caratterizzato l'intera durata dei lavori.

Principali questioni emerse

Questa sezione restituisce in forma integrata gli **esiti del dibattito**, articolati per ambiti tematici. All'interno di ciascun ambito confluiscono sia gli aspetti diagnostici (criticità e lacune segnalate dai e dalle partecipanti) sia gli aspetti propositivi e le risposte tecniche fornite dall'amministrazione. Tali esiti non intendono fornire una rappresentazione esaustiva delle posizioni delle categorie professionali, ma propongono una lettura interpretativa del confronto, capace di rendere visibili risorse e potenzialità per il futuro Piano Operativo.

Il senso generale dell'intervento

Dal confronto è emersa una **convergenza sostanziale** tra dirigenza e ordini professionali sulla necessità di aggiornare gli strumenti urbanistici **senza stravolgerne l'impianto esistente**, affrontando con pragmatismo le nuove sfide socio-ambientali, economiche e idrauliche del territorio. I professionisti e le professioniste hanno rivendicato per le proprie categorie un ruolo di **mediazione culturale e di supporto tecnico-scientifico alla governance**, superando la logica del confronto episodico o rivendicativo, e hanno accolto l'invito della dirigenza a **produrre contributi tematici scritti** sulle criticità affrontate.

Visione strategica e impianto normativo del piano

La dirigenza ha illustrato il quadro entro cui si colloca il nuovo strumento: un percorso che si innesta su una **realtà urbanistica già molto strutturata**, giunta al suo **quarto strumento operativo**, e che assume la scelta della **continuità normativa** — mantenere il "frame" del Piano Operativo vigente del 2019, modificando e razionalizzando solo gli articoli che richiedono aggiornamenti o correzioni pratiche.

Il documento di avvio si fonda su **cinque pilastri socio-ambientali**: la **città della transizione climatica**; la **città compatta, densa e della prossimità**, in una rilettura dei principi dello Schema Rogers per quartieri autosufficienti nei servizi fondamentali; **l'abitare e l'accesso alla casa**, in risposta alle tensioni del mercato immobiliare; il **territorio rurale e l'agricoltura**; il **lavoro, l'innovazione ambientale e l'integrazione sociale** nei distretti produttivi.

Sul piano normativo, i e le partecipanti hanno condiviso una posizione netta: l'obiettivo non deve essere la "semplificazione", che nell'esperienza legislativa recente ha spesso generato ulteriore complessità, ma la **razionalizzazione** dell'apparato regolamentare. In questa direzione è stata avanzata la proposta di un lavoro concreto di **unificazione e riduzione delle classi di intervento**, attualmente articolate in quindici categorie, per agevolare gli interventi diffusi di **rigenerazione urbana**. È stata inoltre espressa una critica di metodo verso l'urbanistica "meramente disegnata" e accademica: senza

l'intercettazione dei **bisogni sociali ed economici reali** della città, gli strumenti rischiano di produrre previsioni destinate a rimanere inattuato.

Città della prossimità, rigenerazione e Living Lab

Il primo tema sollevato dai partecipanti ha riguardato lo **Scandicci Living Lab**, in merito a questa questione la dirigenza ha specificato che si tratta di un'iniziativa incardinata nell'Assessorato alla Rigenerazione Urbana e Transizione Ecologica, che supporta il raggiungimento degli obiettivi europei di decarbonizzazione al 2030 e la redazione del **PAESC** (Piano delle Azioni per la Sostenibilità Energetica e il Clima), la cui approvazione è prevista tra ottobre e novembre. Il Living Lab si avvale di **quattro canali di collaborazione scientifica** con l'Università di Firenze, dedicati alla pianificazione, agli spazi pubblici di prossimità, al piano del verde e della biodiversità e ai temi energetici.

Tra gli strumenti conoscitivi è stata illustrata la **mappa del calore urbano**, redatta nell'ambito di una convenzione di ricerca: sulle aree critiche individuate, il nuovo Piano intende introdurre **incentivi volumetrici per interventi di rigenerazione ecologica**, demolizione e ricostruzione con riduzione della superficie coperta, depavimentazione dei lotti, inserimento di alberature.

Sul fronte della prossimità, i e le partecipanti hanno posto con forza il tema della **crisi del commercio di vicinato**, eroso dall'e-commerce, proponendo di individuare strumenti urbanistici capaci di **tutelare i fondi commerciali di quartiere** e, laddove la salvaguardia non risulti possibile, di consentire il **cambio di destinazione d'uso a residenziale** solo a fronte di **elevati standard di qualità progettuale**, superando il fenomeno dei fondi improvvisati ai piani terra. Le categorie professionali si sono rese

disponibili a collaborare attivamente con il Living Lab per la definizione di norme applicabili.

Abitare e dimensione socioeconomica

Un passaggio centrale del confronto ha riguardato la presentazione dei primi esiti dello studio socioeconomico commissionato dal Comune all'**Istituto di Ricerca Sociale (IRS)**, finalizzato ad ancorare le previsioni del Piano ai bisogni reali del territorio.

Il dato più significativo emerso dall'incrocio delle banche dati comunali riguarda la presenza di circa 3.200 unità immobiliari residenziali formalmente "spente", ovvero prive di residenti stabili — un dato che interroga la previsione convenzionale di consumo di suolo per circa 500 nuovi alloggi e dietro il quale si ipotizzano locazioni non regolarizzate, studi professionali non dichiarati o utilizzi impropri.

Sul fronte delle locazioni turistiche brevi, il territorio registra attualmente circa 200 unità, ma è stato segnalato il rischio di un effetto di traboccamento da Firenze: le restrizioni introdotte nel capoluogo potrebbero spingere i flussi turistici lungo la linea della tramvia fino a Scandicci. **Questi dati costituiranno la base conoscitiva per le politiche dell'abitare del nuovo Piano.**

Zona industriale e tessuto produttivo

Il confronto ha registrato la **trasformazione strutturale in corso nel distretto produttivo**: le piccole aziende manifatturiere contoterziste vengono progressivamente assorbite e integrate nelle filiere dei grandi marchi del lusso. In questo quadro, emerge una domanda crescente di **servizi alle persone che lavorano nel distretto** per otto-dieci ore al giorno quali ristorazione, palestre, centri benessere, servizi di prossimità.

I e le partecipanti hanno indicato come principale barriera all'insediamento di tali attività la **rigidità dei parametri urbanistici vigenti**, in particolare gli **standard minimi di parcheggio** e i **limiti di frazionamento** delle unità immobiliari, attualmente bloccati sotto la soglia dei 250 mq. È stata quindi richiesta una revisione delle norme che agevolino

i **cambi di destinazione d'uso orientati ai servizi alla persona**, anche attraverso deroghe parziali o meccanismi di monetizzazione dei parcheggi.

Sul piano impiantistico ed energetico, è stata segnalata l'esigenza di risolvere i **conflitti normativi micro-tecnici** che incidono sull'operatività quotidiana: è il caso delle norme di sicurezza sulle coperture (linee vita, ganci di sicurezza) che collidono con le prescrizioni paesaggistiche o con i regolamenti sull'installazione degli impianti fotovoltaici. La richiesta è di evitare la **sovra-normazione tecnica** e definire **regole di ingaggio chiare e neutre**, anche attraverso un coordinamento multidisciplinare tra ordini.

Territorio aperto, agricoltura e gestione del paesaggio collinare

Il tema del territorio aperto ha occupato una parte rilevante del confronto, con la richiesta di superare una visione **"bucolica" e mezzadrile** delle colline che non corrisponde più alla realtà economica delle aziende agricole, fondando la disciplina su **dati tecnico-scientifici**.

Tre le criticità principali segnalate, la prima riguarda le **recinzioni agricole**: i danni provocati dalla fauna selvatica (cinghiali e caprioli) rendono le recinzioni una necessità strutturale per la sopravvivenza di vigneti e colture, ma la disciplina vigente le consente ai soli **agricoltori professionali**, escludendo l'**agricoltura amatoriale** che rappresenta gran parte del presidio collinare scandiccese; anche le **tipologie ammesse** (reti a maglia sciolta, altezze limitate a 1,20 m) risultano strutturalmente inefficaci, laddove sarebbero necessarie reti annodate, ancorate a terra e alte fino a 2 metri. Viene proposto di conciliare il diritto a recintare i fondi con la **fruibilità pubblica delle colline** attraverso una **mappatura dei percorsi vicinali ed escursionistici** da mantenere aperti e accessibili.

La seconda criticità riguarda gli **annessi agricoli per conduttori amatoriali**: i limiti dimensionali attuali (tra 5 e 20 mq) risultano insufficienti al ricovero di piccoli trattori e attrezzature necessarie alla manutenzione dei fondi, e se ne chiede la revisione.

La terza riguarda la definizione del **bosco come entità dinamica**: la vegetazione spontanea si espande naturalmente sui terreni agricoli abbandonati, ma la rigidità delle cartografie urbanistiche, che considera boscati terreni catastalmente seminativi, blocca gli interventi ed espone i proprietari a rischi anche di natura penale. Si propone di

consentire l'**aggiornamento dello stato di fatto tramite asseverazione agronomica** o di stabilire **perimetri cartografici bloccati** fino alla revisione dello strumento.

Rischio idraulico e nuovo PGRI

La dirigenza ha illustrato quello che costituisce il **nodo più critico per la tempistica del nuovo Piano**: la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, il 12 maggio, delle **nuove mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Idraulico (PGRI)** da parte dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale.

La nuova **modellazione idraulica del torrente Greve** configura uno scenario di esondazione con tempo di ritorno trentennale di forte impatto: il battente d'acqua raggiungerebbe **Piazza Boccaccio e l'area delle Bagnese**, con livelli paragonabili all'evento alluvionale del 1967. Tale scenario mette in discussione la fattibilità di **infrastrutture pubbliche esistenti** e delle principali **aree di trasformazione strategica**. Pur non essendo le mappe ancora formalmente inserite in una disciplina di salvaguardia, con la conseguente condizione di incertezza normativa, è verosimile che il Genio Civile applichi in sede di conferenza dei servizi il **principio di precauzione**, con effetti potenzialmente paralizzanti sulle trasformazioni.

La **strategia dell'amministrazione** si articola su due fronti: la presentazione, entro i termini di legge, di **osservazioni tecniche** all'Autorità di Bacino, supportate da contro modellazioni idrauliche affidate a propri tecnici; e l'accelerazione della progettazione e realizzazione delle **casse di espansione** previste lungo le aste della Greve, per mitigare la pericolosità e sbloccare i quadri di fattibilità urbanistica.

Partecipazione, comunicazione delle trasformazioni e ruolo degli ordini

Un ambito trasversale del confronto ha riguardato il **rapporto tra amministrazione, tecnici e cittadinanza**. È stato segnalato il fenomeno per cui la collettività percepisce la reale consistenza delle grandi trasformazioni private solo alla “rimozione dei ponteggi”, generando **reazioni avverse tardive** dovute alla mancanza di informazione preventiva. La proposta è di **istituzionalizzare percorsi informativi preventivi** sugli interventi privati di rilevante impatto, anche attraverso la costituzione di un **Urban Center** come luogo stabile di partecipazione, sul modello di esperienze europee in cui le proposte

progettuali vengono discusse pubblicamente e sottoposte al confronto con la cittadinanza prima dell'approvazione.

In questo quadro, gli ordini professionali si sono proposti non come semplici esecutori, ma come **mediatori culturali e attori di governance**, in grado di supportare l'amministrazione con basi scientifico-tecniche nel rapporto con committenze private e collettività.

Proposte operative

Dal confronto emergono alcune **indicazioni operative prioritarie**, condivise tra dirigenza e ordini professionali:

- **Razionalizzazione dell'apparato normativo** del Piano Operativo, con unificazione e riduzione delle classi di intervento (dalle attuali quindici categorie) per agevolare la rigenerazione urbana diffusa.
- **Collaborazione strutturata degli ordini con lo Scandicci Living Lab** per la traduzione dei principi di prossimità e transizione ecologica in norme applicabili.
- **Strumenti di tutela del commercio di vicinato**, con disciplina dei cambi di destinazione d'uso a residenziale condizionata a elevati standard di qualità progettuale.
- **Incentivi volumetrici per la rigenerazione ecologica** nelle aree critiche individuate dalla mappa del calore urbano (riduzione della superficie coperta, depavimentazione, alberature).
- **Revisione dei parametri urbanistici nel distretto produttivo** (standard di parcheggio, limiti di frazionamento) per favorire l'insediamento di servizi alla persona.
- **Revisione della disciplina del territorio aperto**: estensione della possibilità di recinzione all'agricoltura amatoriale con tipologie efficaci contro la fauna selvatica; adeguamento dei limiti dimensionali degli annessi agricoli amatoriali; gestione dinamica del perimetro del bosco tramite asseverazione agronomica o perimetri bloccati.
- **Mappatura dei percorsi vicinali ed escursionistici collinari** da mantenere aperti e fruibili, in equilibrio con il diritto di recinzione dei fondi.
- **Coordinamento multidisciplinare tra ordini** per la risoluzione dei conflitti normativi micro-tecnici (impianti fotovoltaici, linee vita, prescrizioni paesaggistiche).
- **Gestione della partita idraulica del PGRI** attraverso osservazioni tecniche all'Autorità di Bacino e accelerazione delle casse di espansione su Greve.
- **Percorsi informativi preventivi sulle trasformazioni di rilevante impatto** e valutazione di un Urban Center come presidio stabile di partecipazione.

Quanto ai **prossimi passaggi** gli ordini sono stati invitati a produrre **entro l'autunno brevi contributi tematici scritti**, con proposte puntuali di modifica delle Norme Tecniche di Attuazione.

Luglio 2026