

Variante al vigente Piano Operativo, ai sensi dell'art. 38 del Codice dei Contratti Pubblici D.L. 36/2023, per la riorganizzazione della viabilità pubblica tra via Vittorio Masiani e via del Chese, quali opere di urbanizzazione correlate all'area di riqualificazione RQ08e.

Relazione tecnica degli aspetti urbanistici

Premessa

L'area oggetto di intervento è ubicata nella fascia territoriale compresa tra l'argine del Fiume Arno e la frazione di San Colombano, nei pressi del depuratore, in adiacenza all'impianto di lavorazione inerti per la costruzione e manutenzione stradale; tale impianto è oggetto di un progetto di riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica in attuazione di quanto previsto dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale RQ 08e soggetta a Progetto Unitario (prima proposta di PU presentata in data 29/07/2025 con prott. 31516, 31518, 31519, 31523, 31524, 31525, 31526, 31528, 31529, 31530, 31531, 31532, 31533, 31534, 31535, 31536, 31537 e 31538 e successive integrazioni).

In data 16/03/2026 con protocolli nn. 11638, 11642, 11644, 11645, 11651, 11652, 11653, 11655, 11656, 11657, 11658, 11659, 11660, 11661, 11663, 11664, 11666, 11749 i soggetti attuatori del predetto PU hanno trasmesso proposta di Progetto di Fattibilità Tecnico Economica in variante al vigente Piano Operativo, relativo alla riorganizzazione della viabilità pubblica tra via Vittorio Masiani e via del Chese. L'intervento in esame consiste nelle opere di urbanizzazione correlate all'attuazione del PU, e precisamente:

- nella realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria lungo via Vittorio Masiani, in corrispondenza dell'intersezione con via del Chese;
- nel riassetto del tratto di viabilità vicinale corrispondente al tracciato di via del Chese ad ovest del comparto RQ 08e.



PFTE – planimetria generale stato di progetto

Inquadramento urbanistico

Il Comune di Scandicci è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 33 del 10/04/2019 e di Piano Operativo approvato con DCC n. 34 del 10/04/2019.

Successivamente, con DCC 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 con decorrenza dall'08/06/2024 e 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, di iniziativa pubblica;
- piani attuativi, progetti unitari convenzionati o interventi di rigenerazione urbana, di iniziativa privata;
- interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato diversi dai precedenti.

Tale proroga non interessa:

- i vincoli preordinati all'esproprio apposti a mezzo del Piano Operativo. Gli stessi, infatti, perdono efficacia se entro l'08/06/2024 non sia stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica;
- le previsioni relative a nuova edificazione attuabile, mediante intervento urbanistico-diretto, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, nel caso in cui, alla data dell'08/06/2024 non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Inoltre, per quanto di interesse ai fini della presente, con DCC n. 86 del 03/10/2024, il Consiglio Comunale ha recepito nel Piano Operativo la variante correlata al progetto di fattibilità tecnico economica dei *"lavori di sistemazione della cassa di San Vincenzo nel Comune di Scandicci e adeguamento della viabilità di servizio funzionale alla manutenzione"*. Inoltre, con successiva Determinazione n. 153 del 20/03/2026 del Dirigente del Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno, inerente *"l'Adeguamento viabilità di servizio in prossimità del Ponte 28 Febbraio, nel Comune di Scandicci"*, ai sensi di quanto disposto dall'art 11 della L.R. 80/2015, è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate da tale progetto.

Infine, in data 31/07/2025, con DCC n. 83/2025 è stato dato Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per l'aggiornamento del Piano Strutturale e la redazione del nuovo Piano Operativo.

Dall'esame degli elaborati del **Piano Operativo vigente** si evince che l'area interessata dall'intervento è adiacente all'area di riqualificazione RQ 08e S. Colombano / via del Chese ed è destinata come segue.

Livello A | Disciplina dei suoli e degli insediamenti. L'area ricade in parte in art. 79 NA PO "Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori" e in parte in art. 142 "Ambito territoriale AT1 – fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno".

Livello B1 | Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: componenti identitarie. L'area di intervento a sud del fosso Rigone, oggetto di localizzazione della nuova rotatoria, ricade in art. 62 "Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali".

Via del Chese nel tratto a sud del medesimo torrente è classificata come "Tracciati viari fondativi" di cui all'art. 49 NA PO, mentre nel tratto a nord come "Strada vicinale" di cui all'art. 50 NA PO.

Livello B2 | Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salvaguardie. L'area di intervento a nord del fosso Rigone ricade in art. 71 "Parco fluviale dell'Arno" e, in parte, in art. 165 "Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale" (comma 1 lettera b): Aree bonificate o certificate con vincolo di destinazione d'uso.

Dall'esame degli elaborati di **Piano Strutturale** si evince che l'area in oggetto (esterna al territorio urbanizzato secondo l'art. 4 della L.R. 65/2014) ricade in:

Fi6 - Carta dei battenti idraulici di esondazione per tempi di ritorno di 200 anni: l'area di intervento è interessata da battenti idraulici maggiori di 2,00 m.

Fi 10 - Carta della pericolosità geologica: area con pericolosità geologica in parte media - G2 ed in parte elevata G3 di cui all'art. 59 delle Norme di PS.

Fi 11 - Carta della pericolosità idraulica: area con pericolosità idraulica in parte per alluvioni frequenti/I4/P3 ed in parte per alluvioni poco frequenti/I3/P2 di cui all'art. 60 delle Norme di PS. Il quadro della pericolosità idraulica non varia nel progetto di variante alle mappe della pericolosità da alluvione sul reticolo principale del PGRA del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale come adottato con delibera n. 62 del 28/04/2026 della Conferenza Istituzionale Permanente (successiva pubblicazione in GU n. 108 del 12/05/2026).

Fi12- Carta della magnitudo idraulica: l'area di intervento presenta una classe di magnitudo idraulica molto severa di cui all'art. 58 delle Norme di PS.

Fi 13- Carta della pericolosità sismica: l'area di intervento presenta in parte una classe di pericolosità sismica elevata S.3 ed in parte una classe di pericolosità sismica media S.2. Area interessata dallo studio di Microzonazione Sismica di livello 1.

Tavola Pt1 - Patrimonio territoriale: carta di sintesi degli elementi valoriali emergenti: la parte a nord del fosso Rigone ricade in *Parco fluviale dell'Arno*; via del Chese in parte è classificata come *Tracciati viari fondativi* ed in parte come *Strade vicinali*.

Tavola Pt3 - Componenti identitarie del patrimonio territoriale: la parte a sud del fosso Rigone ricade in *Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali*, mentre via del Chese, in parte, è classificata come *Tracciati viari fondativi* ed in parte come *Strade vicinali*.

Str 1 - Sistemi territoriali: l'area oggetto di variante urbanistica è individuata nella tavola *Str 1 sistemi territoriali* del PS come *Pianura alluvionale del fiume Arnodi* cui all'art. 69 delle Norme di PS.

Sintesi delle modifiche

La variante urbanistica, disciplinata dall'art. 38 del Codice dei Contratti Pubblici D.L. 36/2023, al fine di dare conformità al progetto di opera pubblica, modifica i seguenti elaborati:

- Livello A - Disciplina dei suoli e degli insediamenti

La modifica si rende necessaria in quanto parte dell'area oggetto di intervento ricade, nel livello A - Disciplina dei suoli e degli insediamenti, in art. 142 *"Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno"*.

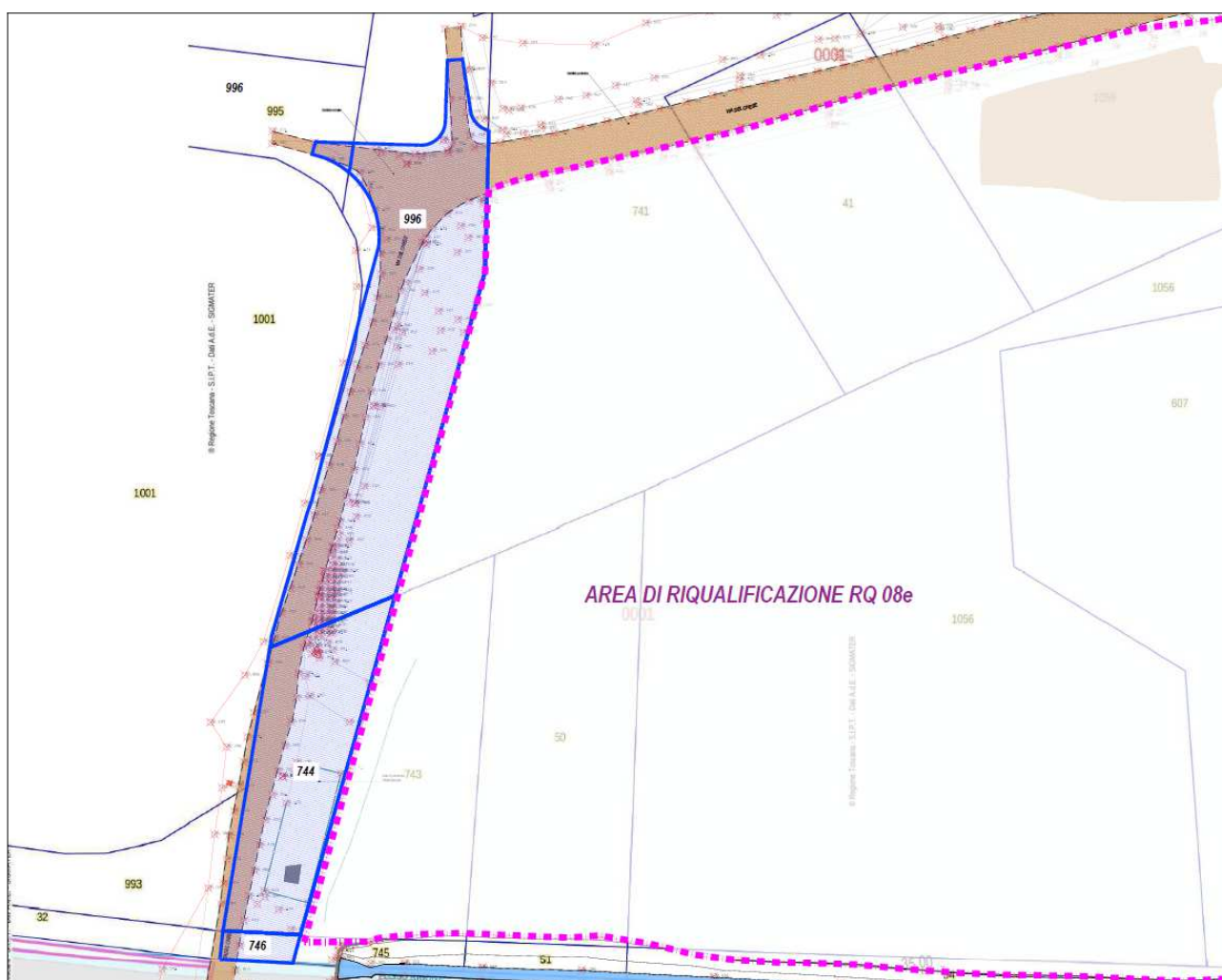
Tali porzioni vengono destinate in parte ad *Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori* di cui all'art. 79 NA PO ed in parte ad *Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune)* di cui all'art. 86 NA PO, come meglio rappresentato negli estratti allegati alla presente relazione.

- Aree con vincolo preordinato all'esproprio

La variante in oggetto si rende necessaria, inoltre, per apporre il vincolo preordinato all'esproprio in quanto parte dell'area di intervento non è di proprietà comunale, come si evince dal piano particellare di esproprio allegato al PFTE (elaborato L1001PFTEH.03 Relazione Piano Particellare di Esproprio r00).

Nello specifico le particelle 746, 744, 996 e 995 del foglio 1 sono intestate al Comune di Firenze.

Verrà pertanto modificato l'elaborato *Aree con vincolo preordinato all'esproprio* approvato con DCC n. 86 del 03/10/2024, coerentemente con gli esiti della Conferenza di Servizi da svolgersi in applicazione dell'art. 38 del D.Lgs. 36/2023.



PFTE – estratto planimetria piano particellare di esproprio – stato attuale

Profili di coerenza interna ed esterna della variante

1. La variante riguarda un'area ricadente nella Pianura alluvionale del fiume Arno, come individuata nella tavola *Str 1 sistemi territoriali* del Piano Strutturale. L'art. 75 delle Norme PS *"strategie per la Pianura alluvionale del fiume Arno"* riporta le strategie per tale ambito:

All'interno del Sistema territoriale denominato "la pianura alluvionale del fiume Arno" ogni azione di governo, oltre a garantire la salvaguardia del patrimonio territoriale, ed in particolare la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

[...]

- rafforzamento del rapporto con il fiume mediante creazione del segmento comunale del Parco Fluviale dell'Arno e realizzazione delle relative infrastrutture;

[...]

- *riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale, mediante riordino della attività insediate e superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale.*

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 75 delle Norme di PS sopra riportati e in attuazione di quanto previsto dalla disciplina del Parco Fluviale dell'Arno all'art. 71 NA PO, la sistemazione di via del Chese nel tratto a nord del fosso Rigone, prevede la realizzazione di un varco attrezzato a verde con piccolo parcheggio pubblico al fine di una migliore accessibilità e fruibilità del futuro Parco.

Si fa presente, inoltre, in riferimento alla disciplina di cui all'art. 31 delle norme di PS e alla corrispondente disciplina riportata nell'art. 49 NA PO *Tracciati viari fondativi*, che via del Chese è stata significativamente alterata all'epoca della realizzazione di via Vittorio Masiani (come si evince dalle ortofoto del 1996 e del 2007 reperite sul portale Geoscopio della Regione Toscana), non risultando ad oggi apprezzabile la presenza di elementi qualificativi dell'infrastruttura storica del territorio che costituiva componente identitaria del patrimonio territoriale (es. manufatti di corredo, cippi, dotazioni vegetazionali, ecc.).



OFC 1996



OFC 2007

In ogni caso il progetto, al fine di mantenere comunque la continuità dell'originario tracciato prevede il mantenimento della porzione ancora esistente della strada, identificata attualmente come tracciato fondativo, e posta ad ovest della nuova rotatoria.

Analogamente, in relazione al riconoscimento a livello urbanistico quale tracciato vicinale di cui all'art. 50 NA PO *Strade vicinali*, via del Chese non presenta più particolari elementi qualitativi di rilevanza paesaggistica da sottoporre a tutela. In ogni caso il tracciato di cui trattasi risulta ormai estraneo alla definizione riconosciuta dal Piano Strutturale all'art. 32 delle Norme quale significativo elemento integrativo *“della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza*

paesaggistica ed ambientale)”. A tale riguardo si rileva peraltro come, ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 19/01/1995, contenente la ricognizione delle strade vicinali, il tratto viario di cui trattasi non risulta compreso fra i tracciati vicinali.

2. In ordine ai profili di coerenza con il PTCP vigente e il PTCM approvato di recente con Deliberazione del Consiglio Metropolitano di Firenze n. 91 del 08/07/2026, in corso di pubblicazione, l'area oggetto di variante posta a sud del fosso Rigone ricade in *Ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale* di cui all'art. 10 delle NTA PTCP. L'intervento previsto consiste nell'adeguamento dell'attuale sede stradale mediante inserimento di una rotatoria a raso, comportante l'uso di una piccola area a livello locale, che non pregiudica le finalità di istituzione di un futuro parco nell'area in questione. Peraltro la progettazione complessiva dell'opera pubblica pone in essere un intervento finalizzato alla predisposizione di un accesso al parco sistemandone un varco di accesso attrezzato a verde con piccolo parcheggio pubblico, come argomentato in precedenza.

3. Riguardo i profili di coerenza con le disposizioni vigenti in materia geologica, idraulica e sismica, definite da piani e norme statali (P.A.I. - Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica e PGRA – Piano di Gestione del Rischio di alluvioni), regionali (L.R. 41/2018) e comunali si rileva quanto segue.

L'area oggetto di variante ricade in classe di pericolosità:

- Geologica – in parte elevata G3, in parte media G2;
- Idraulica – in parte P3/I4/alluvioni frequenti e in parte P2/I3/alluvioni poco frequenti;
- Sismica – in parte elevata S.3 e in parte media S.2.

La categoria di fattibilità per la previsione introdotta comportante “[...] *aree destinate ad ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso*” ai sensi dell'art. 45 NA PO risulta:

- F.1/F.2 – Fattibilità geologica senza particolari limitazioni/fattibilità con normali vincoli;
- F.1 – Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni;
- F.2 – Fattibilità sismica senza particolari limitazioni/fattibilità con normali vincoli.

A tale riguardo il progetto è corredato dalle dichiarazioni del RUP in ordine al rispetto delle condizioni disposte dalle vigenti disposizioni in materia sismica e idraulica (art. 13, comma 3, L.R. n. 41/2018, “[...] *sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali*”).

Aspetti geologico-idraulici ed ambientali

Risulta necessario il deposito presso la struttura regionale competente degli elaborati di variante urbanistica in quanto la medesima è soggetta al controllo obbligatorio delle indagini ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera c) punto 3 del D.P.G.R. 5/R/2020 (realizzazione di opere pubbliche in aree a pericolosità per alluvione frequenti o poco frequenti).

Secondo l'art. 9 del medesimo DPGR, il deposito delle indagini e l'espressione del parere sono acquisiti in sede di conferenza di servizi.

La variante urbanistica non è soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 6 comma 1bis della L.R. 10/2010.

Settore 4 - Governo del Territorio
Il Dirigente
Arch. Luca Nespolo
Documento sottoscritto digitalmente D.Lgs. 82/05