

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
GIUNTA COMUNALE  
del 30/01/2024 n. 6**

**COPIA**

**Oggetto: Piano Operativo. Indirizzi per la formazione di una variante semplificata relativa alle Aree di Trasformazione TR 09c e TR 09c-bis.**

L'anno duemilaventiquattro il giorno trenta del mese di gennaio alle ore 15:15 in Scandicci, Sala della Giunta Comunale previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede Il Sindaco Sandro Fallani

Risultano:

**Presente Assente**

	Presente	Assente	
FALLANI SANDRO	X		
GIORGI ANDREA	X		
NDIAYE DIYE	X		
SERENI CLAUDIA	X		
LOMBARDINI BARBARA	X		
FRANCESCHI ANDREA	X		
PALOMBA IVANA	X		
KASHI ZADEH YUNA	X		

Partecipa Il Segretario Comunale Dr.ssa Patrizia Landi.

## LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto della propria competenza all'emanazione del presente provvedimento;

Vista la conforme proposta di deliberazione n. 4/2024 presentata dal Dirigente del Settore 4 Governo del Territorio, Arch. Luca Nespolo, il quale ha provveduto a svolgere l'attività istruttoria in qualità di responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 241/1990, fino alla redazione della stessa, qui di seguito trascritta;

Preso atto che, in relazione al provvedimento in oggetto, il responsabile del procedimento ha dichiarato l'assenza di cause di incompatibilità e di non trovarsi in situazione di conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6/bis della legge 241/90;

Udita l'illustrazione dell'Assessore Andrea Giorgi, competente per materia;

Premesso che:

- il vigente Piano Operativo, approvato con deliberazione consiliare n. 34 del 10/4/2019, efficace a far data dal 8/6/2019, prevede:
  - l'Area di Trasformazione TR 09c Via Vittorio Michelassi (prosecuzione), articolata in tre Unità di Intervento, da realizzarsi congiuntamente o disgiuntamente, previa approvazione, rispettivamente, di un Piano Attuativo di iniziativa privata o di singoli Progetti Unitari convenzionati di iniziativa privata;
  - l'Area di Trasformazione TR 09c-bis Via Vittorio Michelassi, attuabile mediante intervento urbanistico-edilizio diretto subordinato a previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o stipula di convenzione, a garanzia delle correlate realizzazioni d'interesse pubblico;
- dette Aree di Trasformazione risultano ricomprese, per intero, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e fanno parte della UTOE n. 9 – Capannuccia Viottolone – del vigente Piano Strutturale;
- con deliberazione consiliare n. 84 del 26/10/2023, adottata ai sensi dell'art. 95 c. 12 della L.R. 65/2014, è stata prorogata per un ulteriore quinquennio, con decorrenza dal 8/6/2024, l'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale contenute nel 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 preclude il potere di intervenire in qualsiasi momento sulle previsioni pianificatorie, mediante innovazione, in tutto o in parte, delle medesime;
- la società Dior S.p.a. con nota in data 4/12/2023, prot. 47838, ha formulato una proposta di variante urbanistica relativa alla U.I. n. 2 dell'Area di Trasformazione TR 09c finalizzata a consentire lo sfruttamento delle correlate facoltà edificatorie in una porzione di terreno limitrofa all'Area di Trasformazione stessa - foglio n. 5 particelle nn. 157, 675, 893 e 894 - attualmente parzialmente occupata da un edificio industriale esistente, comunque ricadente nella parte della UTOE n. 9 ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

Valutato che tale proposta si pone in sostanziale continuità con le scelte pianificatorie dell'Ente, in quanto:

- favorisce l'insediamento di un'attività produttiva nel contesto di riferimento mantenendo immutati i benefici pubblici associati all'intervento;
- consente di riservare la porzione di terreno ospitante la U.I. 2 dell'Area di Trasformazione a destinazioni - parcheggi privati, verde privato - compatibili con la presenza della vicina struttura cimiteriale, ferma restando la necessaria acquisizione del parere previsto dall'art. 338, comma 5, R.D. 1265/1934;
- permette il recupero di una struttura industriale esistente, ancorché con ampliamento della stessa, in luogo della costruzione di un nuovo edificio, all'interno di un tessuto produttivo;

Ritenuto pertanto:

- di dare mandato al Settore 4 "Governo del Territorio" per la predisposizione degli elaborati necessari alla formazione di una variante puntuale al vigente Piano Operativo che consenta l'allocazione delle facoltà edificatorie previste dalle sopra menzionate aree di trasformazione nell'ambito di tessuti produttivi già esistenti, effettuando preliminarmente tutti gli approfondimenti necessari in ordine alla compatibilità tecnica della proposta;
- di consentire, per ragioni di uniformità e di parità di trattamento, alle medesime condizioni, la possibilità di effettuare analoghi trasferimenti di facoltà edificatorie anche per le UU.II. nn. 1 e 3 dell'Area di Trasformazione TR 09c e per l'Area di Trasformazione TR 09c-bis.

Richiamato l'Allegato 7 - Misure specifiche di prevenzione dell'area di rischio "Governo del Territorio" del vigente Piano Integrato di Attività ed Organizzazione adottato con propria deliberazione n. 43 in data 13/4/2023 e successivamente aggiornato con proprie deliberazioni nn. 138 - 152 rispettivamente in data 3/10/2023 e in data 9/11/2023, a norma del quale:

- i soggetti appartenenti al gruppo di lavoro interno all'Ente che predisporranno gli elaborati costituenti la variante di cui trattasi devono dichiarare l'assenza di cause di incompatibilità o casi di conflitto di interesse;
- anteriormente all'avvio del processo di redazione dell'atto di governo del territorio, l'organo politico competente deve individuare gli obiettivi e i criteri generali nonché le linee guida per la definizione delle conseguenti scelte di pianificazione;
- deve essere data ampia diffusione dei documenti di indirizzo tra la popolazione con la previsione di forme di partecipazione dei cittadini;

Ritenuto di dover formulare, ai fini della formazione della variante al Piano Operativo, i seguenti obiettivi e criteri, specificando che i detti trasferimenti di facoltà edificatorie debbano:

- avvenire - in invarianza delle destinazioni assentite dalle relative schede normative e di indirizzo progettuale - nella UTOE n. 9 e/o nella UTOE n. 7, limitatamente per quest'ultima, alla U.I. n. 3 dell'Area di Trasformazione TR 09c, risultando tale unità limitrofa alla UTOE n. 7, e debbano comunque essere ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, al fine di evitare impegni di suolo non edificato esterni a tale perimetro;
- consentire di riservare le porzioni di terreno ospitanti le Aree di Trasformazione a destinazioni di parcheggio privato e verde privato;

- essere disposti in favore di tessuti produttivi già riconosciuti dal vigente Piano Operativo, aggiungendosi alle facoltà edificatorie riconosciute dalla disciplina dei medesimi, e fatto salvo comunque il rispetto degli eventuali altri limiti derivanti dalla relativa disciplina operativa (ad es. destinazioni d'uso ammissibili, superficie coperta, distanze minime, ecc.);
- essere disciplinati da apposita convenzione urbanistica, nell'ambito della quale siano preventivamente individuate le aree riceventi;

Visto l'elaborato che rappresenta gli ambiti delle UTOE 9 e 7 interessati dalla variante di cui trattasi, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Atteso che la variante di cui trattasi rientra a pieno titolo fra quelle definite all'art. 30, secondo comma, L.R. n. 65/2014, per le quali non risultano dovuti gli adempimenti relativi all'avvio del procedimento, di cui all'art. 17 della medesima L.R. n. 65/2014;

Considerato, tuttavia, che la variante interessa anche immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, riconosciuti e disciplinati dal PIT/PPR ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. b del citato D.Lgs. 42/2004, di cui al vincolo apposto con D.M. 22 aprile 1969;

Precisato che i tessuti produttivi riceventi, qualora ricompresi fra quelli soggetti a tutela paesaggistica di cui al periodo precedente, risultano, comunque classificati quali *"Aree gravemente compromesse o degradate"* individuate dal PIT/PPR, ai sensi dell'art. 143, comma 4, lett. b), del Codice dei beni culturali e del paesaggio – rappresentate con apposito segno grafico nella tavola Pae 2 dello Statuto del Territorio del vigente Piano Strutturale, aggiornato con deliberazione consiliare n. 58 in data 30/6/2020;

Preso atto che, ai sensi degli artt. 4, comma 2, lettera d) e 6, comma 3, dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione, sottoscritto in data 17/5/2018, occorre assoggettare la variante al procedimento di conformazione al PIT/PPR, effettuando - limitatamente a tale fine - il correlato avvio del procedimento;

Precisato, pertanto, che dovrà essere predisposta una Relazione tecnica sull'avvio del procedimento con finalità paesaggistica, tenuto conto delle Definizioni di cui all'art. 6 della Disciplina del PIT/PPR, da inviare unitamente alla presente deliberazione:

- alla Regione Toscana;
- al Segretariato Regionale per la Toscana del MiC;
- alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato;

Precisato, altresì, che tali enti e gli organismi pubblici hanno facoltà di rendere il loro contributo tecnico, ai fini della valutazione della conformità paesaggistica della variante, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa richiesta;

Preso atto che per le varianti semplificate al Piano Operativo l'art. 32, comma 2, della L.R. 65/2014 dispone che *"Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata"*;

Richiamata la disciplina dell'attività di informazione e partecipazione relativa ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contenuta negli artt. 36, 37 e 38 della L.R.n. 65/2014, nel Regolamento

regionale approvato con D.P.G.R. 4/R del 14/2/2017, nelle Linee Guida, approvate con D.G.R n. 1112 del 16/10/2017 e nel Regolamento Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 130 del 30/11/2021;

Visto il programma relativo alle attività di informazione e partecipazione, depositato in atti nel fascicolo d'ufficio, redatto dal Responsabile del procedimento di formazione della variante di cui trattasi, la cui attuazione compete al Garante nominato, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65/2014, con determinazione del Dirigente del Settore 4 "Governo del Territorio" n. 12 del 4/4/2022;

Preso atto che tale programma, formulato in considerazione della modesta entità della variante e della natura puntuale della stessa, prevede:

- la pubblicazione sul sito web dell'Ente, nella specifica pagina del Garante dell'informazione e della partecipazione:
  - di avviso relativo al procedimento di formazione della variante medesima che consenta a quanti interessati di far pervenire, anche con modalità digitale, contributi/proposte al riguardo;
  - di un documento di sintesi dei contenuti dell'atto di governo del territorio, che ne favorisca la comprensione;
- l'informazione giornalistica;
- un incontro pubblico adeguatamente e tempestivamente pubblicizzato, da tenersi in presenza, con possibilità di collegamento da remoto per consentire una più ampia partecipazione;

Dato atto che, inoltre, ai sensi dell'art. 39, secondo comma, D.Lgs. n. 33/2013, tutta la documentazione relativa al procedimento di presentazione e approvazione della presente proposta di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, dovrà essere pubblicata in una parte apposita - continuamente aggiornata - della sezione Amministrazione Trasparente del sito web del Comune, anche al fine di stimolare l'attivazione di eventuali iniziative di partecipazione;

Atteso, altresì, che, prioritariamente all'adozione della variante di cui trattasi da parte del competente Consiglio Comunale, occorre espletare gli adempimenti relativi al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, trattandosi di variante ascrivibile alle modifiche minori di piani e programmi di cui all'art. 5, c. 3, lett. b) della menzionata L.R. n. 10/2010;

Precisato, ai sensi dell'art. 3, commi 2 e 3, del D.P.G.R n. 5R/2020, che la variante non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici rispetto a quanto già ammesso dalla disciplina vigente in quanto non vengono modificati i dimensionamenti ed i parametri urbanistici complessivamente previsti dall'attuale disciplina operativa, e che, pertanto:

- non risultano dovuti l'esecuzione delle indagini geologiche idrauliche e sismiche ed il deposito delle medesime presso la competente struttura regionale - Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
- nell'atto di adozione della relativa variante, il competente Consiglio Comunale indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione dello strumento della pianificazione urbanistica;

Considerato che la competente U.O. 4.2 Pianificazione Territoriale ed Urbanistica dispone delle risorse umane e tecniche necessarie per la predisposizione:

- della Relazione tecnica sull'avvio del procedimento con finalità paesaggistica, da inviare ai competenti enti ed organismi pubblici sopra individuati;

– degli elaborati da sottoporre all'esame:

- della Città Metropolitana di Firenze, Autorità Competente per il Comune di Scandicci in relazione al procedimento di VAS;
- del Consiglio Comunale, per l'adozione della variante di cui trattasi;

Precisato che ove, in esito alla verifica espletata dall'Autorità Competente per la VAS, il procedimento di formazione della variante risultasse soggetto a VAS, a norma dell'art. 8, c. 4, della L.R. 10/2010 occorrerà coordinare le attività di partecipazione dalla stessa previste, già in fase propedeutica all'adozione della variante, con quelle disciplinate dall'art. 36 della menzionata L.R. 65/2024, ai fini del rispetto del principio di non duplicazione;

Specificato che l'istruttoria della proposta di variante è stata condotta dalla U.O. 4.2 Pianificazione Territoriale e Urbanistica;

Dato atto che ognuno dei partecipanti alla suddetta istruttoria ha dichiarato l'assenza di cause di incompatibilità e di non trovarsi in situazione di conflitto d'interessi in riferimento al procedimento di cui trattasi, ai sensi dell'articolo 6-bis, Legge 7/8/1990, n. 241, dell'articolo 6, D.P.R. 16/4/2013, n. 62 - Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici - e dell'articolo 7 del Codice di comportamento del Comune di Scandicci approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 24/2/2022;

Richiamati:

- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, recante *Norme per il governo del territorio*;
- l'art. 48, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, recante *Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali*;

Ravvisata, infine, la necessità di assumere con urgenza la presente deliberazione al fine di avviare quanto prima il procedimento di adozione della variante di cui trattasi;

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta, inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con votazione unanime,

## DELIBERA

- 1) Di dare mandato al Dirigente del Settore 4 Governo del Territorio di predisporre quanto necessario per sottoporre all'esame del Consiglio Comunale una variante urbanistica per consentire il trasferimento delle facoltà edificatorie afferenti le Aree di Trasformazione TR 09c / TR 09 c-bis in altre porzioni della UTOE n. 9 e/o della limitrofa UTOE n. 7, comunque ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, secondo gli indirizzi formulati in dettaglio in narrativa, effettuando preliminarmente tutti gli approfondimenti necessari in ordine alla compatibilità tecnica della proposta.
- 2) Di prendere atto dell'elaborato che rappresenta gli ambiti delle UTOE 9 e 7 interessati dalla variante di cui trattasi, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.
- 3) Di avviare, pertanto, il procedimento di variante al fine della conformazione al PIT/PPR per le motivazioni riportate in premessa, ai sensi degli artt. 4, comma 2, lettera d) e 6, comma 3, dell'Accordo

tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione, sottoscritto in data 17/5/2018.

4) Di dare, altresì, mandato al medesimo Dirigente, a tal fine, di:

- elaborare una Relazione tecnica sull'avvio del procedimento con finalità paesaggistica, tenuto conto delle Definizioni di cui all'art. 6 della Disciplina del PIT/PPR, da inviare unitamente alla presente deliberazione ai competenti enti ed organismi pubblici individuati in narrativa, per consentire il correlato svolgimento del procedimento di conformazione al PIT/PPR della variante, precisando che gli stessi hanno facoltà di rendere il loro contributo tecnico nel termine di trenta giorni dal ricevimento della relativa richiesta;
- predisporre ed inviare alla Città Metropolitana di Firenze, Autorità Competente per il Comune di Scandicci in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica della variante, gli idonei documenti per espletare gli adempimenti del relativo procedimento.

5) Di approvare il Programma delle attività di informazione e partecipazione al procedimento di formazione della variante di cui trattasi, elaborato dal Responsabile del Procedimento, depositato in atti nel fascicolo d'ufficio, che prevede le iniziative descritte in narrativa, cui si rimanda.

6) Di disporre la pubblicazione della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 39, secondo comma, D.Lgs. n. 33/2013, unitamente a tutta la documentazione relativa al procedimento di presentazione e approvazione della proposta di trasformazione urbanistica d'iniziativa privata in variante allo strumento urbanistico generale vigente, in una parte apposita - continuamente aggiornata - della sezione Amministrazione Trasparente del sito web dell'Amministrazione.

7) Di dare atto che il Dirigente del Settore 4, in qualità di responsabile del procedimento, in relazione al presente provvedimento ha dichiarato l'assenza di cause di incompatibilità e di non trovarsi in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90, dell'art. 6 del DPR 62/2013 e dell'art 7 del Codice di Comportamento del Comune di Scandicci e che, ognuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento, ha reso la medesima dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità e di conflitti di interesse, ai sensi della stessa normativa.

Quindi

#### LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime,

#### DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

...omissis...

Del che si è redatto il presente verbale

**Il Sindaco**  
**Sandro Fallani**

**Il Segretario Comunale**  
**Dr.ssa Patrizia Landi**

*Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 07/3/2005 n. 82 e s.m.i. (C.A.D.). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici dell'ente, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n. 82/2005.*