

**Variante semplificata relativa alle Aree  
di Trasformazione TR ogc e TR ogc-bis**



**Relazione Responsabile del Procedimento**

**Aprile 2024**

Progettista e responsabile del procedimento  
Arch. Luca Nespolo

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

Aspetti amministrativi  
Dr. Cinzia Rettori  
Dr. Alessandro Pacchi  
Alessandra Chiarotti

Aspetti tecnici  
Arch. Palma Di Fidio

Aspetti ambientali  
Ing. Paolo Giambini

Vicesindaco / Assessore all'Urbanistica  
Andrea Giorgi

Garante della informazione  
e della partecipazione  
Dr. Cinzia Rettori

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO RELATIVA ALLE AREE DI  
TRASFORMAZIONE TR 09c e TR 09c-bis. ADOZIONE.  
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - art. 32, L.R. 65/2014.**

**Inquadramento generale e contenuto della variante**

La pianificazione urbanistica attualmente vigente nel Comune di Scandicci è disciplinata dal Piano Operativo, approvato con deliberazione consiliare n. 34 del 10/4/2019, efficace a far data dal 8/6/2019. Fra le Aree di Trasformazione principalmente destinate dal Piano Operativo ad attività industriali e artigianali, sono ricomprese:

- 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 dall'8/6/2024, l'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale contenute nel Piano Operativo, ivi comprese le suddette Aree di Trasformazione.

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, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato della UTOE n. 9, e già classificata dal vigente P.O. fra i tessuti produttivi consolidati (art. 116).

La Giunta Comunale, successivamente, con deliberazione n. 6 del 30/1/2024:

- ha valutato come tale proposta si ponga 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;
  - permette di intervenire su una struttura industriale all'interno di un tessuto produttivo già esistente;
  - 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;

- ha stabilito di sottoporre all'esame del Consiglio Comunale una variante urbanistica puntuale - in invarianza delle destinazioni e dei dimensionamenti previsti dalle relative schede normative e di indirizzo progettuale - per consentire:
  - il trasferimento delle facoltà edificatorie afferenti all'U.I. 2 dell'Area di Trasformazione TR 09c nell'ambito di tessuti produttivi già esistenti nella UTOE n. 9, comunque ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, al fine di evitare impegni di suolo non edificato esterni a tale perimetro;
  - analoghi trasferimenti, ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, - per ragioni di uniformità e di parità di trattamento, alle medesime condizioni - anche per le U.I. 1 e 3 della medesima Area di Trasformazione TR 09c e per l'Area di Trasformazione TR 09 c-bis, sempre nell'ambito della 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;
- ha dato avvio al procedimento di conformazione della variante al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), poiché la stessa interessa anche immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai fini 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.

La variante urbanistica in adozione da parte del competente Consiglio Comunale, nello specifico, prevede che:

- per l'Area di Trasformazione TR 09c le quantità di superficie edificabile (SE) riconosciute dal Piano Operativo - pari a mq 2.800 nell'U.I. n. 1, mq 1.800 nell'U.I. n. 2 e mq 900 nell'U.I. n. 3 - potranno essere trasferite:
  - per l' U.I. n. 1 e n. 2, in tessuti produttivi presenti nell'U.T.O.E. 9, già classificati come tali ai sensi degli artt. 115, 116 e 117 del vigente Piano Operativo;
  - per l'U.I. n. 3 in tessuti produttivi presenti nelle U.T.O.E. 7 e/o 9, già classificati come tali ai sensi degli artt. 115, 116 e 117 del vigente Piano Operativo;
- per l'Area di Trasformazione TR 09c-bis le quantità di superficie edificabile (SE) riconosciute dal Piano Operativo - pari a mq 700 - potranno essere trasferite in tessuti produttivi posti entro l'U.T.O.E. 9 e già classificati come tali ai sensi degli artt. 115, 116 e 117 del vigente Piano Operativo.

I suddetti trasferimenti di facoltà edificatorie - in invarianza delle destinazioni assentite dalle relative schede normative e di indirizzo progettuale:

- consentono, comunque, di riservare le porzioni di terreno ospitanti le Aree di Trasformazione a destinazioni di parcheggio privato e verde privato, fermi restando gli obblighi in merito alla realizzazione e/o cessione di opere e/o attrezzature pubbliche poste a carico delle unità di intervento;
- si aggiungono alle facoltà edificatorie riconosciute dalla disciplina del Piano Operativo per i medesimi ambiti (artt. 115 "Tessuti produttivi saturi", 116 "Tessuti produttivi consolidati" e 117 "Insediamenti produttivi di grande dimensione" delle Norme per l'Attuazione), fatto salvo, comunque, il rispetto dei limiti derivanti dalla disciplina operativa relativa a tali tessuti (ad es. superficie coperta, distanze minime, destinazioni d'uso ammesse, ecc);
- sono disciplinati da apposita convenzione urbanistica, nell'ambito della quale sono preventivamente individuate le aree riceventi le facoltà edificatorie.

La variante consente, peraltro, di superare problematiche derivanti dagli specifici vincoli insistenti sulle menzionate Aree di Trasformazione, quali, in particolare:

- la zona di rispetto determinata dalla vicina struttura cimiteriale, considerato che, nell'ambito della porzione sottoposta a vincolo cimiteriale, la realizzazione di edifici a destinazione privata è significativamente limitata dalle disposizioni vigenti in materia, anche alla luce degli orientamenti giurisprudenziali consolidatisi a seguito della novella all'art. 338 del R.D. 1265/1934, introdotta dall'art. 28 della L. 166/2002;
- la presenza di tracciati di gasdotto e dell'oleodotto, che attraversano l'U.I. 3 dell'Area di Trasformazione TR09c e le correlate distanze di sicurezza.

La variante non comporta, pertanto, incremento di volumi né diminuzione degli standard, limitandosi ad integrare la disciplina contenuta nelle schede normative e di indirizzo progettuale relative alle citate Aree di Trasformazione, allegata alle Norme per l'Attuazione del P.O.

Da un punto di vista prettamente procedurale si tratta, pertanto, di una variante normativa al Piano Operativo, rientrante, a pieno titolo fra le varianti semplificate definite all'art. 30 c. 2 della 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 Legge.

### **Aspetti paesaggistici**

L'avvio del procedimento è stato, pertanto, effettuato, con nota prot. 11533 del 16/2/2024, unicamente ai fini dello svolgimento del procedimento di conformazione al PIT/PPR - ai sensi degli artt. 4, comma 2, lettera d) e 6, comma 3, dell'Accordo, sottoscritto in data 17/5/2018, tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - e non sono pervenuti, nei termini, contributi tecnici da parte dei competenti Enti ed organismi pubblici.

Con riferimento alla disciplina paesaggistica, in particolare, i tessuti produttivi riceventi, in parte ricompresi fra quelli soggetti a tutela paesaggistica, risultano, comunque, qualificati quali "*aree gravemente compromesse o degradate*", come tali 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. Per gli stessi già operano le specifiche disposizioni di conformazione al PIT/PPR contenute negli artt. 115, 116 e 117 del vigente Piano Operativo, che debbono essere osservate in caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, unitamente alle disposizioni di cui ai titoli IV di tutela e valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale

La variante di cui trattasi non risulta soggetta all'espletamento di specifiche indagini geologico - tecniche, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del Regolamento n. 5/R del 30/1/2020 "*Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche*", in quanto:

- non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici rispetto a quanto già ammesso dalla disciplina vigente, non venendo modificati i dimensionamenti ed i parametri urbanistici complessivamente previsti dall'attuale disciplina operativa;
- viene, bensì, consentita una diversa allocazione di alcune facoltà edificatorie, nell'ambito di aree in cui è già ammessa la realizzazione di nuovi interventi e/o di ampliamento di edifici esistenti.

## Aspetti ambientali

Il procedimento di formazione della variante ha richiesto la verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)*", trattandosi di variante ascrivibile alle modifiche minori di piani e programmi di cui all'art. 5, c. 3, lett. b) della medesima Legge. La Città Metropolitana di Firenze - Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica del Comune di Scandicci - con proprio Atto Dirigenziale n. 746 del 22/3/2024, ha ritenuto di non assoggettare al relativo procedimento la variante di cui trattasi, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della L.R. 10/2010.

Alcuni degli Enti ed organismi coinvolti nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante hanno fornito contributi e raccomandazioni, in particolare:

- la Regione Toscana, ai sensi dell'art. 33, secondo comma, L.R. 10/2010, ha raccomandato di:
  - mantenere inalterata (nel complesso) la superficie impermeabilizzata e anzi, se possibile, di orientare verso un incremento delle superfici drenanti e della consistenza delle alberature anche al fine di mitigare l'effetto isola di calore e mitigare gli effetti sulla qualità dell'aria;
  - recepire, per gli aspetti pertinenti alla variante, le indicazioni riportate nel documento "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono" - Allegato 1 del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA) - al fine del raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria;
- Publiacqua S.p.A. ha raccomandato di prevedere il riutilizzo delle acque meteoriche nel ciclo produttivo o, comunque, per scopi non pregiati, vista l'assenza nella zona di condotte bianche; in alternativa di valutare la realizzazione di una condotta bianca al fine di scaricare le acque meteoriche all'interno del torrente Vingone;
- gli altri contributi hanno fornito indicazioni sul rispetto della disciplina di carattere ambientale, da tenere in considerazione non necessariamente e/o non esclusivamente nella fase di formazione della variante ma anche nelle successive fasi attuative;

Al riguardo si precisa che la variante in adozione fa proprie tali raccomandazioni, in quanto:

- le porzioni di terreno ospitanti le Aree di Trasformazione potranno essere adibite a sistemazioni a verde e parcheggi a raso, garantendo una superficie permeabile (SP) di pertinenza pari o superiore a quella legittimamente esistente, con un idoneo corredo di alberature con capacità di assorbimento di inquinanti critici - biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono - come prescritto dalle misure di mitigazione ambientale, al fine di mitigare l'effetto isola di calore e di raggiungere gli obiettivi di qualità dell'aria;
- è fatto obbligo di riutilizzare le acque meteoriche nel ciclo produttivo o comunque per scopi non pregiati, vista l'assenza nella zona di condotte bianche; in alternativa, è possibile valutare la realizzazione di condotte bianche al fine di scaricare le acque meteoriche all'interno del reticolo idrografico superficiale.

Si evidenzia inoltre, sempre con riferimento agli aspetti ambientali, che viene espressamente impedito il trasferimento di facoltà edificatorie all'interno delle aree "*di elevata letalità*" e "*di inizio letalità*" correlate alla presenza di uno stabilimento – situato nel limitrofo Comune di Lastra a Signa - a rischio di incidente rilevante individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, allo scopo di evitare ulteriori incrementi di carico urbanistico in tali aree, peraltro di estensione significativamente limitata rispetto al potenziale bacino delle aree riceventi.

## **Attività di informazione e partecipazione**

L'Amministrazione Comunale ha promosso un percorso partecipativo approvando, con la citata deliberazione G.C. n. 6/2024 il "Programma delle attività di informazione e partecipazione", cui ha dato attuazione il Garante dell'informazione e della partecipazione.

Quest'ultimo ha fornito il proprio "Rapporto sulle attività di informazione e partecipazione", contenente la descrizione delle attività svolte, degli esiti del percorso partecipativo e le motivate determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale riguardo alle proposte/contributi pervenuti.

Il Dirigente  
Settore 4 Governo del Territorio  
Arch. Luca Nespolo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate.