

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
GIUNTA COMUNALE
del 24/06/2025 n. 94**

ORIGINALE

Oggetto: Formazione di una variante semplificata al Piano Strutturale e al Piano Operativo relativa all'Area di Trasformazione TR 04d - Viale Aldo Moro. Indirizzi.

L'anno duemilaventicinque il giorno ventiquattro del mese di giugno alle ore 14:30 in Scandicci, Sala della Giunta Comunale previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede La Sindaca Claudia Sereni

Risultano:

Presente Assente

	Presente	Assente	
SERENI CLAUDIA	X		
KASHI ZADEH YUNA	X		
MECCA SAVERIO		X	
POLI FIORENZA	X		
TOMASSOLI LORENZO	X		
PACINI FEDERICA	X		
SALTARELLO SALVATORE	X		
VIGNOZZI LORENZO	X		

Partecipa Il Vicesegretario Dr.ssa Cristina Buti.

LA GIUNTA COMUNALE

DATO ATTO della propria competenza all'emanazione del presente provvedimento;

VISTA la conforme proposta di deliberazione n. 11/2025 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, come da documentazione agli atti dell'U.O. 4.2. Pianificazione Territoriale e Urbanistica;

UDITA l'illustrazione della Sindaca Claudia Sereni;

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 04d - un vasto comparto situato sui due lati del Viale Aldo Moro, costituente la principale direttrice di ingresso alla città - la cui attuazione è subordinata alla previa approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata;
- detta Area di Trasformazione, ricompresa, per intero, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e facente parte della UTOE n. 4 – Scandicci Nuovo Centro – del vigente Piano Strutturale, risulta dotata di facoltà edificatorie massime di 14.500 mq di superficie edificabile (SE), così ripartite per singole destinazioni d'uso:
 - residenza, 4.000 mq di SE;
 - attività direzionali e di servizio, 6.500 mq di SE;
 - commercio al dettaglio (medie strutture di vendita), 4.000 mq di SE;
- 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;
- con successiva deliberazione n. 171 del 3/12/2024 la Giunta Comunale ha stabilito che costituiscono obiettivo strategico del nuovo mandato amministrativo l'aggiornamento del Piano Strutturale e la formazione del secondo Piano Operativo, al fine di effettuare una revisione generale delle politiche di programmazione territoriale ed urbanistica:

- in attuazione delle linee guida espresse nel Programma elettorale e nel Programma di mandato della Sindaca;
 - introducendo considerazioni ambientali innovative negli strumenti generali di programmazione territoriale ed urbanistica ed integrando negli stessi le riflessioni sviluppate in attuazione delle politiche di transizione ecologica;
- la società Unicoop Firenze SC, con nota del 14/6/2025, prott. 25376-25377-25379-25380-25381-25382-25383-25384, ha formulato una proposta di Piano Attuativo relativa all'Area di Trasformazione TR 04d in variante ai vigenti strumenti generali di pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune, comportante:
- eliminazione della destinazione d'uso residenziale, riduzione delle facoltà edificatorie con destinazione commerciale ed incremento di quelle con destinazione direzionale e di servizio;
 - aumento, per effetto di quanto sopra, del dimensionamento complessivo previsto per l'Area di Trasformazione;

PRESO ATTO degli elaborati progettuali costituenti la proposta di Piano Attuativo pervenuta da parte di Unicoop Firenze SC;

VALUTATO che tale proposta si pone in sostanziale coerenza con gli indirizzi pianificatori dell'Ente, anticipandone i contenuti nel contesto di riferimento, in quanto:

- prevede l'insediamento di un complesso direzionale e di servizio, con limitati spazi commerciali, inserito in un ampio sistema di aree verdi pubbliche e/o di uso pubblico, lungo la principale direttrice di ingresso alla città, riducendo l'impegno di suolo fuori terra per aree a parcheggio, in favore di una prevalente realizzazione di posti auto interrati;
- favorisce il superamento dell'attuale divisione fra le porzioni di territorio ai due lati del Viale Aldo Moro, utilizzando il tracciato tranviario come elemento di connessione delle medesime ed 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;
- contribuisce al rafforzamento del sistema delle connessioni della rete ecologica comunale definite dall'asta fluviale del Fiume Greve e dalle aree verdi lungo l'asse della tramvia;

RITENUTO, pertanto, di dare mandato al Dirigente del Settore 4 per gli adempimenti necessari alla formazione di una variante puntuale ai vigenti Piano Strutturale e Piano Operativo correlata alla proposta di Piano Attuativo pervenuta da parte del privato, effettuando preliminarmente tutti gli approfondimenti necessari in ordine alla compatibilità tecnica della stessa;

PRECISATO che il procedimento di formazione della variante agli strumenti generali di pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune deve svolgersi nel rispetto dei seguenti obiettivi e criteri direttivi:

- contenimento dell'aumento del dimensionamento dell'Area di Trasformazione TR 04d nel limite massimo di 21.500 mq di superficie edificabile (SE), così ripartiti per destinazioni d'uso:
 - non oltre 20.000 mq di SE per attività direzionali e di servizio come definite dall'art. 6 della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'Allegato C alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo;
 - non oltre 2.500 mq di SE per attività di commercio al dettaglio come definite dall'art. 4 della medesima Disciplina, con esclusione delle grandi strutture di vendita e fermo restando il limite di 600 mq di superficie di vendita (SV) per esercizio di cui all'art. 11 della stessa;

- mantenimento del dimensionamento complessivo del Piano strutturale per singole destinazioni d'uso e dei relativi standard;
- reperimento del dimensionamento aggiuntivo per la destinazione direzionale e di servizio, in primo luogo, mediante utilizzo del dimensionamento direzionale residuo del Piano Strutturale relativo alla medesima UTOE n. 4 e, per la parte rimanente, attraverso trasferimento dei dimensionamenti direzionali residui delle altre UTOE, comunque all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- conservazione delle prescrizioni, discipline e condizioni attualmente recate dalla vigente scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione, compatibilmente con la proposta di Piano Attuativo pervenuta, ivi compresa la corresponsione degli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP);
- conveniente adeguamento del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001, alla valutazione del maggior valore generato dalla variante urbanistica;

ATTESO che la variante di cui trattasi risulta riconducibile a quelle definite all'art. 30, commi 1 e 2, della L.R. n. 65/2014, per le quali non sono dovuti gli adempimenti relativi all'avvio del procedimento, di cui all'art. 17 della medesima;

CONSIDERATO, tuttavia, che la variante interessa 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 medesimo D.Lgs. 42/2004, di cui al vincolo apposto con D.M. 20 gennaio 1965, nonché aree di interesse paesaggistico tutelate per Legge (art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio);

RICHIAMATO 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 risulta necessaria la predisposizione di 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 ed 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;

CONSIDERATO che le varianti al Piano strutturale o al Piano Operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate dal Consiglio Comunale contestualmente al relativo Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 107, comma 3, della L.R. 65/2014;

CONSIDERATO, altresì, che il Comune individua le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini in ragione dell'entità e dei potenziali effetti:

- delle previsioni oggetto della variante semplificata (art. 32, comma 2, L.R. 65/2014);
- degli interventi previsti dal piano attuativo (art. 36, comma 2, L.R. 65/2014);

RICHIAMATA l'ulteriore 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. 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 del Piano Attuativo e della correlata variante di cui trattasi, la cui attuazione compete al Garante, nominato con atto del Dirigente del Settore 4 n. 45 del 30/1/2025;

ATTESO che tale programma, formulato in considerazione della significatività degli interventi previsti dal Piano Attuativo e della natura puntuale della correlata variante, prevede:

- pubblicazione sul sito web dell'Ente, nella specifica pagina del Garante dell'informazione e della partecipazione:
 - di specifico 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;
- informazione giornalistica;
- almeno due incontri pubblici adeguatamente pubblicizzati, da tenersi in presenza (dei quali uno dedicato agli abitanti del quartiere);
- una forma di partecipazione digitale che il Garante attuerà mediante il proprio sito web;

SPECIFICATO che il procedimento di formazione del Piano Attuativo di cui trattasi in variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo risulta soggetto, ai sensi della L.R.T. n. 10 del 12.02.2010, a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), da svolgersi preventivamente alla relativa adozione da parte del Consiglio Comunale;

PRECISATO che, ove si rendesse necessario sottoporre la proposta di Piano Attuativo e della correlata variante agli atti di governo del territorio, al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, occorrerà coordinare le attività di informazione e partecipazione previste dalla L.R. 10/2010 con quelle disciplinate dalla L.R. 65/2014, nel rispetto del principio di non duplicazione;

RICHIAMATO l'Allegato 2, Misure di prevenzione – Eventi rischiosi medio alti, del vigente Piano Integrato di Attività ed Organizzazione adottato con propria deliberazione n. 40 del 31/3/2025 e gli specifici eventi rischiosi, con le correlate misure di prevenzione, associati al processo di elaborazione della variante agli strumenti generali di pianificazione territoriale ed urbanistica;

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

DATO ATTO che, a tale riguardo, 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;

DATO ATTO che, inoltre, ai sensi dell'art. 39, secondo comma, D.Lgs. n. 33/2013, 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;

RICHIAMATI:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*;
- il Decreto Legislativo 14 marzo 2013 n. 33, *Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*;
- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65, *Norme per il governo del territorio*;
- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*;
- la Deliberazione del Consiglio Regionale 27 marzo 2015 n. 37, approvazione del *Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico* e successivi aggiornamenti ed integrazioni;
- l'Accordo del 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*;

RAVVISATA, infine, la necessità di assumere con urgenza la presente deliberazione al fine di dare celere corso al procedimento di adozione della proposta di Piano attuativo e della correlata variante di cui trattasi;

VISTI i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica ed alla non rilevanza contabile della proposta, non comportando la presente deliberazione riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, 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 di predisporre quanto necessario per sottoporre all'esame del Consiglio Comunale la proposta di Piano Attuativo presentata ai sensi dell'art. 107 c. 3 della L.R. 65/2014 da Unicoop Firenze SC, contestualmente alla correlata variante ai vigenti strumenti generali di pianificazione territoriale ed urbanistica, effettuando preliminarmente tutti gli approfondimenti necessari in ordine alla compatibilità tecnica della proposta, nel rispetto degli obiettivi e dei criteri direttivi dettagliati in narrativa.
- 2) Di dare avvio, per le motivazioni riportate in narrativa, al procedimento di conformazione al PIT/PPR della variante, 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.
- 3) Di dare, altresì, mandato al Dirigente del Settore 4 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, per

consentire lo 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.

- 4) Di approvare il Programma delle attività di informazione e partecipazione al procedimento di formazione del Piano Attuativo e della correlata variante di cui trattasi, elaborato dal Responsabile del Procedimento, depositato in atti nel fascicolo d'ufficio.
- 5) Di disporre la pubblicazione della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 39, secondo comma, D.Lgs. n. 33/2013, unitamente alla 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.
- 6) 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

per le motivazioni richiamate in narrativa, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

... omissis ...

La seduta della Giunta Comunale termina alle ore 18:00.

Del che si è redatto il presente verbale

**Il Vicesegretario
Dr.ssa Cristina Buti**

**La Sindaca
Claudia Sereni**

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.