

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



Procedimento di conformazione al PIT / PPR
ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e
dell'art 20, comma 4, della disciplina del Piano” del PIT

Febbraio 2024

Progettista e responsabile del procedimento
Arch. Luca Nespolo

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

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

Aspetti tecnici
Arch. Palma Di Fidio

Vicesindaco / Assessore all'Urbanistica
Andrea Giorgi

Garante della informazione
e della partecipazione
Dr.ssa Cinzia Rettori

INDICE

1. Premessa	pag. 1
2. Contenuto della variante	pag. 5
3. Inquadramento normativo	pag. 7
4. Coerenza con il PIT	pag. 8

1. Premessa

Gli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Scandicci (Variante 2 al Piano Strutturale e Piano Operativo, approvati rispettivamente con Deliberazioni di C.C. nn° 33 e 34 in data 10/04/2019) risultano conformi al Piano Paesaggistico Regionale, come accertato dalla Conferenza Paesaggistica (seduta conclusiva in data 6.05.2019), ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Nelle pagine a seguire si riportano le tavole dello Statuto del Territorio, desunte dall'individuazione delle invarianti strutturali e dall'applicazione delle direttive per la tutela dei beni paesaggistici dettate dal PIT / PPR:

- *Pt1 - Patrimonio territoriale: carta di sintesi degli elementi valoriali emergenti* (vedi estratto a pag. 2);
- *Pt3 - Componenti identitarie del patrimonio territoriale* (vedi estratto a pag. 3);
- *Pt4 - Discipline speciali di tutela, valorizzazione, riqualificazione paesaggistico-ambientale e insediativa del patrimonio territoriale* (vedi estratto a pag. 4).

Con deliberazione consiliare n. 84 del 26.10.2023, adottata ai sensi dell'art. 95 c. 12 della L.R. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio", è stata prorogata per un ulteriore quinquennio, con decorrenza dall'8.06.2024, l'efficacia delle previsioni con valenza quinquennale contenute nel Piano Operativo.

Fra le Aree di Trasformazione principalmente destinate 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 sono poste, per intero, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e fanno parte della UTOE n. 9 - Capannuccia Viottolone - del vigente Piano Strutturale.

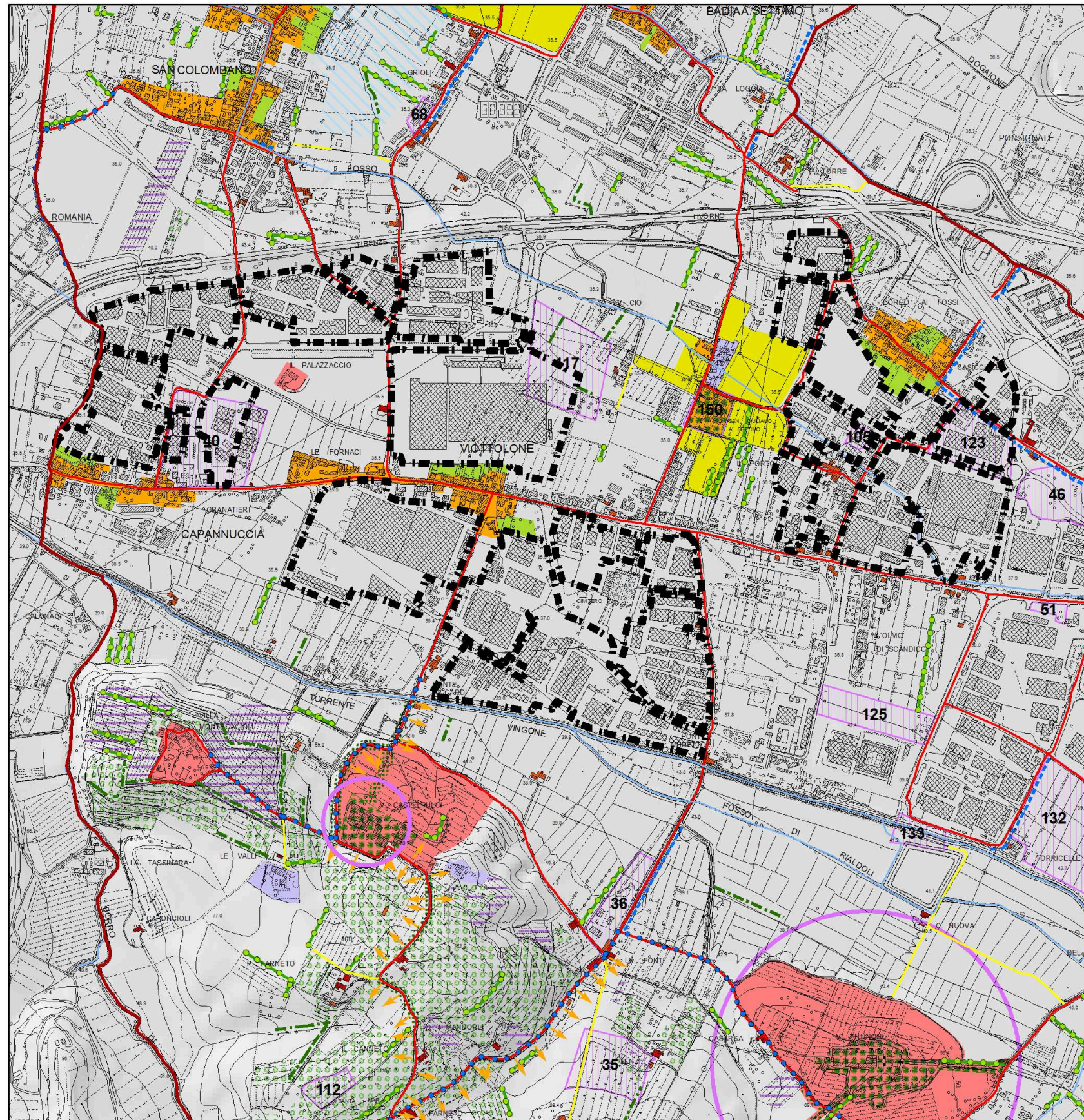
La società Dior S.p.a. con nota in data 04.12.2023, prot. 47838, ha formulato una proposta di variante urbanistica relativa alla U.I. n. 2 dell'Area di Trasformazione TR 09c, finalizzata a consentire lo sfruttamento delle correlate facoltà edificatorie in una porzione di terreno limitrofa all'Area di 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, peraltro permettendo di intervenire su una struttura industriale all'interno di un tessuto produttivo già esistente. La proposta, inoltre, 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.

In coerenza con tali valutazioni la Giunta Comunale ha pertanto stabilito, con la suddetta deliberazione n. 6 del 30/1/2024:



- di sottoporre all'esame del Consiglio Comunale una variante urbanistica puntuale per consentire la realizzazione 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 all'esterno di tale perimetro;
- di consentire inoltre, per ragioni di uniformità e di parità di trattamento, alle medesime condizioni, analoghi trasferimenti ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato anche per le U.I. 1 e U.I. 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;
- di non variare, in sede di trasferimento delle facoltà edificatorie, le destinazioni e i dimensionamenti previsti dalle schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di Trasformazione TR 09c e TR 09c-bis;
- di dare 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 (vedi Variante 2 PS – estratto Tav. Pae 1 "Immobili ed aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici").

Variante 2 PS : estratto Tav. Pt1 "Patrimonio territoriale: carta di sintesi degli elementi valoriali emergenti"

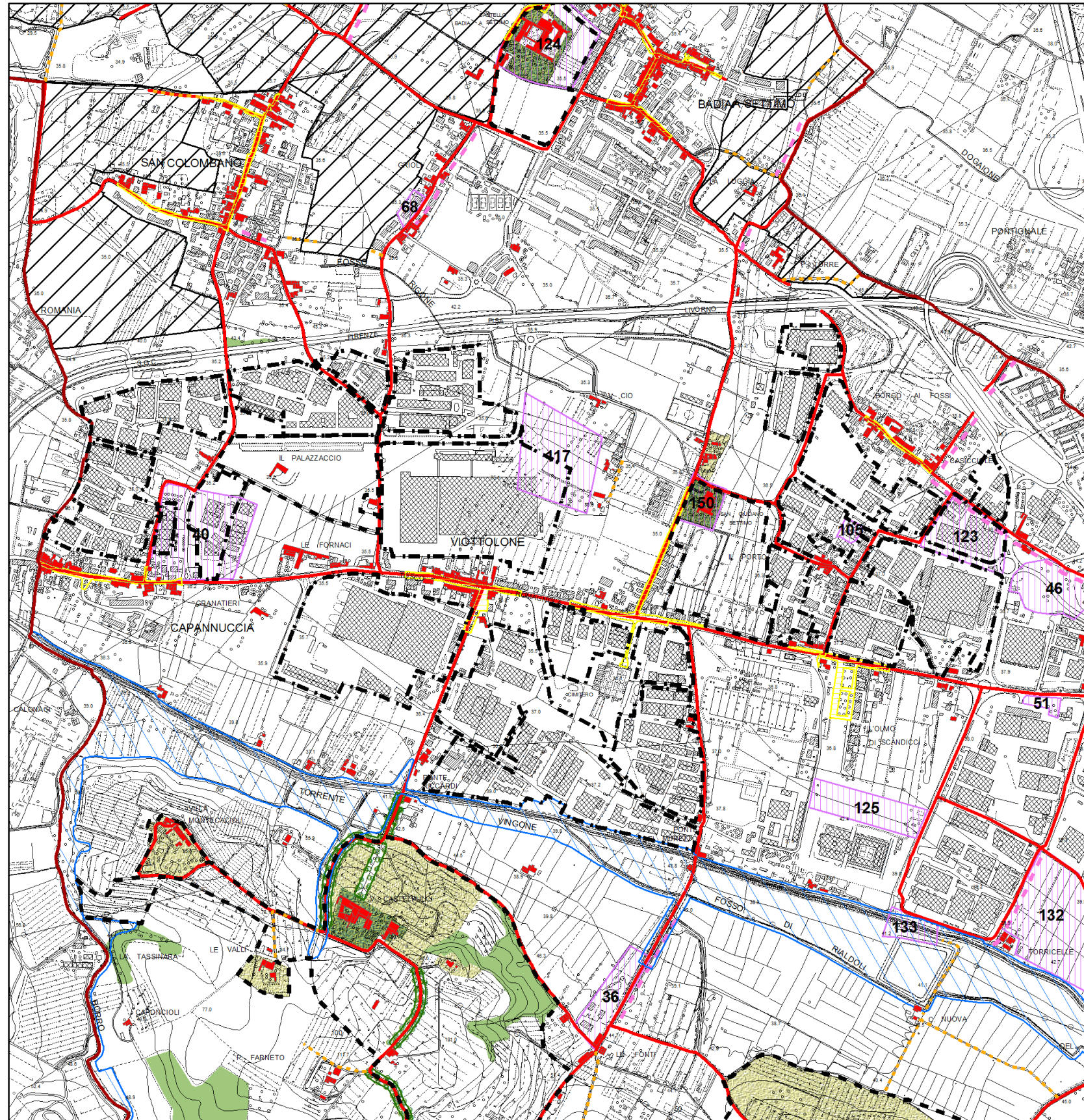


Estratto LEGENDA

ELEMENTI VALORIALI DEL PATRIMONIO TERRITORIALE


-  Aree con evidenze archeologiche
-  Aree interessate dalla Variante


Variante 2 PS : estratto Tav. Pt3 "Componenti identitarie del patrimonio territoriale"



Estratto LEGENDA

Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa

 Aree con evidenze archeologiche

 Aree interessate dalla Variante

2. Contenuto della variante

Come anticipato in premessa la variante urbanistica riguarda la possibilità di realizzare le facoltà edificatorie, principalmente destinate ad attività industriali ed artigianali, afferenti alle Aree di Trasformazione TR 09c / TR 09 c-bis nell'ambito di tessuti produttivi già esistenti nella UTOE n. 9 e/o della limitrofa UTOE n. 7, comunque ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Nello specifico:

- 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), e 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 ospitanti le facoltà edificatorie.

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 (vedi estratto a pag. 10), aggiornato con deliberazione consiliare n. 58 in data 30/6/2020.

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 dei 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 incremento di volumi né diminuzione degli standard. Si limita ad integrare la disciplina contenuta nelle schede normative e di indirizzo progettuale relative alle citate Aree di Trasformazione, allegate 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 della L.R. n. 65/2014, per le quali non risultano dovuti gli adempimenti relativi all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della medesima L.R. n. 65/2014. L'avvio del procedimento è dovuto 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.

3. Inquadramento normativo

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e dell'art 20, comma 4, della "Disciplina del Piano" del PIT, la variante di cui trattasi è soggetta al procedimento di conformazione al PIT.

Tale procedimento risulta articolato, ai sensi delle vigenti disposizioni normative e degli Accordi stipulati, come segue:

- l'atto di avvio del procedimento di conformazione al PIT deve essere trasmesso alla Regione, al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, che hanno la possibilità di far prevenire i propri contributi ed elementi conoscitivi (ex rt 6 dell'Accordo fra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione, sottoscritto nel 2018) nel termine di trenta giorni dal ricevimento della documentazione, come stabilito con la citata deliberazione G.C. n° 6/2024;
- l'atto di adozione della variante, completo di tutti gli elaborati, deve essere trasmesso ai medesimi Soggetti i quali possono formulare eventuali osservazioni, proposte integrative o correttive;
- la Conferenza Paesaggistica viene convocata dopo che l'Amministrazione procedente ha completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e che ha trasmesso ai Soggetti coinvolti il riferimento puntuale a tutte le osservazioni formulate e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate. La Regione convoca, entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione, la prima seduta della Conferenza Paesaggistica a cui partecipano la Regione stessa, gli organi ministeriali competenti, le province interessate o la città metropolitana e i comuni;
- la Regione entro 15 giorni dal ricevimento dell'atto di definitiva approvazione dello strumento urbanistico, prima della sua pubblicazione sul B.U.R.T., convoca nuovamente la Conferenza Paesaggistica. A tal fine l'Amministrazione procedente dovrà trasmettere ai Soggetti coinvolti l'atto di approvazione, dando conto di aver dato adeguata applicazione a quanto richiesto nel corso della prima seduta della Conferenza Paesaggistica;
- la Conferenza Paesaggistica dovrà concludersi entro 60 giorni, salvo sospensioni eventualmente resesi necessarie per integrazioni documentali, svolgimento di accertamenti tecnici, ecc.

Per quanto di interesse ai fini delle verifiche di natura paesaggistica si evidenzia che gli ambiti territoriali potenzialmente interessati dalla variante sono soggetti ad ulteriori discipline, quali:

- i tessuti produttivi interessati dal trasferimento delle facoltà edificatorie, in parte ricompresi fra quelli soggetti a tutela paesaggistica, risultano qualificati - come detto - 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*. In tali ambiti opera dunque la semplificazione procedimentale prevista per gli interventi elencati nell'Allegato 9 al PIT/PPR per i quali non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, in quanto volti alla riqualificazione dell'edificato esistente;

- nell'ambito delle UTOE n° 9 e n° 7 sono individuate "Aree con evidenze archeologiche". Ove le stesse risultassero interessate da interventi correlati al detto trasferimento di facoltà edificatorie, tali interventi sarebbero soggetti alle disposizioni di cui all'art. 47 delle "Norme per l'Attuazione" del Piano Operativo, che recita (comma 6):

"6. Fermo restando quanto specificato al successivo punto 7, ogni azione di trasformazione del suolo nelle aree di cui al presente articolo, sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte. A tal fine:

a) gli interventi soggetti a Piano Attuativo o a Progetto Unitario, o comunque comportanti la previa stipula di convenzione, sono subordinati al rispetto di specifiche pattuizioni da definire in accordo con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore 'Archeologia'. Quest'ultima, sulla base di una ponderata valutazione del rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, anche finalizzati ad acquisire elementi utili alla progettazione dell'opera così da scongiurare - sia nell'interesse del privato che ai fini della tutela del patrimonio archeologico - la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento o di danneggiamento di strutture e reperti archeologici;

... omissis ..."

- l'inserimento di manufatti non deve interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale devono armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.

"Aree gravemente compromesse e degradate" (prevalentemente), individuate dal P.I.T. /Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 143, comma 4, lett. b), del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, (vedi Variante 2 PS, a pag. 10, estratto Tav. Pae 2 "Ipotesi di individuazione validata dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. Aree gravemente compromesse o degradate", approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 30.06.2020).

Coerenza con il PIT: sintesi

Le aree oggetto di variante risultano già riconosciute dal PIT/PPR quali ambiti connotati da una diffusa presenza produttiva. In particolare la variante garantisce il recupero (e/o il mantenimento) delle funzioni produttive in coerenza con l'Obiettivo 1.6 della Scheda d'Ambito, con l'art. 28 della Disciplina del PIT. Le aree oggetto di possibile destinazione delle facoltà edificatorie risultano già oggetto di specifica disciplina adottata al fine di garantire la conformazione del Piano Operativo al PIT/PPR, con particolare riferimento al mantenimento dei varchi visuali negli interventi di ampliamento, al ricorso a soluzioni attuative rispondenti a criteri di qualità architettonica e integrazione paesaggistica, al recupero di visuali verso i contesti di valore, al divieto di soluzioni costruttive banalizzanti quali prefabbricati privi di qualità, all'integrazione delle soluzioni impiantistiche per la produzione da fonti rinnovabili, alla valorizzazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali, nonché alla tutela delle visuali principali anche con riferimento all'installazione di strutture a carattere pubblicitario. Tali prescrizioni costituiranno disciplina di riferimento anche per l'attuazione della variante di cui trattasi.

