



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

**VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA CONVERSIONE DELLE  
UNITÀ DI MISURA DEL DIMENSIONAMENTO SECONDO IL REGOLAMENTO REGIONALE 3/R DEL 2007**

PREMESSA

Il comune di Lastra a Signa è dotato di Piano strutturale (Ps), approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 21/11/2003, e di Regolamento urbanistico (Ru), approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008. Entrambi gli strumenti urbanistici sono stati in seguito sottoposti ad alcune varianti che non ne hanno alterato gli elementi fondanti.

Nel 2010 la Giunta comunale ha fornito agli uffici preposti l'indirizzo politico-amministrativo per la revisione della strumentazione urbanistica comunale e pertanto sia del Ps che del Ru. Nella volontà dell'amministrazione la variante al Ps consiste in un adeguamento / aggiornamento / revisione dello stesso nel rispetto dei propri obiettivi programmatici e non in una rielaborazione. Infatti è necessario adeguare il Ps alla pianificazione e normativa sovraordinate e aggiornarlo rispetto alle recenti dinamiche territoriali e demografiche. Questo adeguamento determinerà, tra le altre modifiche, un nuovo dimensionamento degli insediamenti, infrastrutture e servizi. La variante del Ps sarà seguita da quella del Ru.

In concomitanza alla procedura di revisione viene svolto – per volontà dell'amministrazione – un processo partecipativo ex legge regionale n. 69/2007, al fine di coinvolgere maggiormente la cittadinanza.

A seguito dei primi studi effettuati per la formazione delle varianti sopra descritte, il gruppo di lavoro incaricato ha rilevato che la discrepanza esistente tra i "parametri" (ossia le unità di misura) in cui attualmente è espresso il dimensionamento delle funzioni nel Ps e nel Ru vigenti (consistenti nel numero degli alloggi per la funzione residenziale, nei mq di superficie totale per la funzione produttiva, nei posti letto per gli alberghi e nei mq di superficie territoriale per i campeggi) e quella in cui dovrà essere espresso ai sensi del regolamento regionale 3/R del 2007 (consistenti nell'indicazione dei mq di superficie utile lorda o SUL per tutte le funzioni con l'eccezione delle attività ricettive, che possono essere espresse anche in posti letto) rende di difficile attuazione la revisione del dimensionamento degli insediamenti. Questa discrepanza è dovuta al fatto che la legge regionale n. 5/1995 – ai sensi della quale è stato redatto e approvato il Ps vigente – lasciava ai comuni la scelta delle unità di misura in cui esprimere il dimensionamento delle varie funzioni. Solo in seguito all'entrata in vigore del regolamento regionale 3/R del 2007, la regione Toscana ha imposto – per omogeneità di elaborazione – i parametri in cui deve essere espresso il



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

dimensionamento specificando che lo stesso debba necessariamente riguardare – quale ambito di riferimento – l'UTOE nella sua interezza, con esclusione di ogni ulteriore gradazione di dettaglio. Pertanto prima di affrontare la revisione della strumentazione urbanistica comunale, è stato deciso di redigere varianti al Ps e al Ru per convertirne le unità di misura secondo la volontà del legislatore ed eliminare eventuali ambiti di dettaglio (ultronei rispetto alla UTOE); con ciò anticipando parzialmente l'adeguamento ai regolamenti attuativi della legge regionale n. 1/2005. Questo anche al fine di rendere coerente e chiara l'attività di monitoraggio che necessariamente anticiperà le varianti al Ps e al Ru.

Va sottolineato che l'operazione di conversione delle unità di misura non tocca le classi delle funzioni in cui è articolato il dimensionamento (che rimangono quelle già indicate nel Ps e nel Ru sebbene parzialmente diverse da quelle previste nel regolamento regionale 3/R del 2007) né le quantità previste dal Ps e dal Ru per ciascuna classe di funzione, mantenendo inalterato quanto attualmente vigente.

Scopo della varianti infatti non è quello di modificare nella sostanza il dimensionamento in essere (operazione questa che verrà effettuata solo al termine del futuro processo di revisione / adeguamento del Ps e del Ru di cui si è detto sopra) ma semplicemente di adeguare i parametri in cui è espresso allineandoli alla normativa regionale, in modo da disporre di strumenti "aggiornati" in vista della futura revisione dei medesimi.

Invero va specificato che questa conversione è funzionale ad una migliore valutazione delle nuove dimensioni massime sostenibili del Ps e delle nuove quantità da rispettare nel Ru, che saranno individuate al termine del predetto processo di revisione della strumentazione urbanistica di Lastra a Signa. I valori oggetto della conversione delle unità di misura, di cui trattano le presenti varianti, costituiranno la base "riallineata" per la definizione del nuovo dimensionamento, che verrà articolato secondo le classi di funzioni previste nel regolamento regionale.

Pertanto le presenti varianti possono a tutti gli effetti essere considerate di "manutenzione".



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

Riguardo la funzione **residenziale**, l'art. 33 delle "Norme" del Ps utilizzava quale parametro per l'espressione del dimensionamento quello del il numero degli "alloggi", che venivano computati se "aggiuntivi" a quelli legittimamente esistenti, precisando quelli derivanti da "nuova edificazione in lotti liberi". Gli stessi erano ripartiti tra le diverse UTOE secondo la seguente tabella:

UTOE	Numero alloggi aggiuntivi	di cui mediante nuova edificazione in lotti liberi
1	490	215
2	15	
3	30	
4	165	135
5	40	20
Totale	740	370

mentre la "Relazione" del Ps individuava ulteriori ambiti di dettaglio, consistenti in "Aree critiche", "Capacità residue di Prg" e "Ristrutturazioni e frazionamenti" :

<i>Aree critiche</i>		<i>Capacità residue di Prg</i>	<i>di Ristrutturazioni e frazionamenti</i>	<i>e TOTALE</i>
Utoe	n.	n.	n.	n.
1	176	149	165	490
2	10	-	5	15
3	10	-	20	30
4	30	105	30	165
5	12	-	28	40
<b>totale</b>	<b>238</b>	<b>214 254<sup>1</sup></b>	<b>288 248<sup>2</sup></b>	<b>740</b>

La variante modifica il parametro utilizzato (numero alloggi) per esprimere il dimensionamento adeguandolo a quello indicato nell'art. 7 del regolamento regionale 3/R del 2007, che impone invece di utilizzare la SUL. In detta operazione di conversione è stata specificata quindi la superficie utile lorda massima ammissibile. Poiché il dato dimensionale espresso dal Ps vigente si riferiva al numero degli alloggi "aggiuntivi" a quelli legittimamente esistenti e comprendeva anche

<sup>1</sup> Addizione errata per mero errore materiale e pertanto corretta

<sup>2</sup> Addizione errata per mero errore materiale e pertanto corretta



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

gli alloggi derivanti da operazioni di ristrutturazione o recupero ed ampliamento purché “comportanti comunque incremento del numero degli alloggi presenti” è stato specificato, per mantenere il dimensionamento in essere, che la SUL che concorre a formare il dimensionamento è quella che (anche se connessa ad operazioni di recupero) comporta incremento del numero degli alloggi.

Conformemente a quanto previsto nell’art. 8 c. 1 del regolamento regionale 3/R del 2007 che individua nella UTOE l’ambito di riferimento per il dimensionamento, nella conversione dell’unità di misura da n° alloggi a superficie utile lorda le dimensioni massime sostenibili vengono articolate unicamente per UTOE (escludendo ulteriori ambiti di dettaglio). Ai fini della conversione la stima della superficie per alloggio (pari a 115 mq) è avvenuta sulla scorta di quanto indicato nella relazione al Ps ed ai dati desunti dalla prassi urbanistica e dal DM 1444 del 1968.

In particolare il dato dimensionale è stato desunto facendo riferimento alle indagini socio-economiche condotte a supporto del Ps, che avevano individuato la dimensione media degli appartamenti in 4,6 stanze (“Relazione” Ps paragrafo 5.2.2 pag. 64), alla prassi urbanistica che indica in circa 1 abitante per vano/stanza l’indice di affollamento medio per alloggio (per un totale di 4,6 abitanti ad alloggio) ed alle previsioni del DM 2 aprile 1968, che assumono che ad ogni abitante corrispondano 25 mq di superficie lorda abitabile.

Pertanto l’operazione di traduzione si risolve in una mera operazione matematica di moltiplicazione del numero degli alloggi aggiuntivi per la superficie come sopra stimata.

UTOE	Superficie utile lorda aggiuntiva
1	56.350
2	1.725
3	3.450
4	18.975
5	4.600
Totale	85.100

Pur ritenendo inopportuno declinare la funzione residenziale in ulteriori ambiti di dettaglio, un discorso a parte deve essere fatto riguardo le capacità residue di Prg. Queste, intese come previsioni del previgente Prg approvate o in corso di approvazione durante la redazione del Ps, sono state assorbite nel suo dimensionamento, come si può vedere nella tabella 9.4.3 della “Relazione” (sopra riportata), e concorrono quindi a formare i tetti massimi stabiliti. Si precisa che



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

alla data di efficacia del Ru la SUL complessiva della capacità residua di Prg già realizzata ed assorbita nel dimensionamento risultava pari a 24.707 mq (vedi all. 1). Trattandosi di previsioni già localizzate e individuate dal Prg, ai fini del calcolo di tale capacità residua è stato fatto riferimento ai dati effettivi piuttosto che al numero degli alloggi, come estrapolati dalle pratiche edilizie. In particolare si è fatto riferimento a quanto indicato ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione (sintesi rappresentativa e confrontabile dei dati indicati negli elaborati tecnici delle pratiche edilizie) convertendo il volume in superficie.

Pertanto il dimensionamento del Ps comprende anche la quota parte corrispondente alle capacità residue del Prg, ad oggi realizzate pari a 24.707 di SUL.

Per le **attività produttive** di beni e servizi (con esclusione unicamente dei servizi della grande struttura di vendita e delle attività ricettive) l'unità di misura individuata nel succitato art. 33 delle "Norme" del Ps è la "superficie totale", intesa come somma degli spazi edificati e di quelli scoperti di pertinenza (quindi di fatto la superficie fondiaria), secondo le quantità della seguente tabella:

UTOE	Superficie totale (in mq) per attività produttive
1	60.000
2	20.000
3	10.000
4	35.000
5	10.000
Totale	135.000

Per convertire la superficie totale in SUL si fa riferimento alle indagini socio-economiche condotte a supporto del Ps, che avevano individuato la superficie coperta e quella scoperta delle varie attività produttive previste ("Relazione" tabella 5.4.3 pag. 76). Da questi valori è possibile desumere che la quota parte della superficie coperta rispetto a quella totale è pari a circa 52%. Pertanto la superficie totale prevista nel Ps viene trasformata in SUL calcolandone il 52% per ottenere la superficie coperta e moltiplicandola per 2 (media tra il valore minimo e massimo dei piani realizzabili e cioè tra 1 e 3 piani):



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

UTOE	Superficie utile lorda (in mq) per attività produttive
1	62.400
2	20.800
3	10.400
4	36.400
5	10.400
Totale	140.400

Anche le **grandi strutture di vendita** sono dimensionate, nel Ps vigente, in superficie totale:

UTOE	Superficie totale (in mq) per grandi strutture di vendita
1	35.000
Totale	35.000

Detta superficie si riferisce alla grande struttura di vendita di S. Maria a Castagnolo, l'unica esistente e per la quale era prevista, come sopra detto, una superficie aggiuntiva a quella esistente pari a 35.000 mq di superficie totale. Lo stesso Ps all'art. 33 comma 6 prevedeva che il Ru avrebbe potuto destinare, in sequenza temporale, la grande struttura di vendita a strutture per attività produttive di beni e servizi e ciò però entro i limiti quantitativi previsti dallo stesso Ps per il dimensionamento di tali funzioni (spazi produttivi). Ed infatti le prospettive di utilizzazione della grande struttura di vendita di Santa Maria a Castagnolo erano disciplinate da un Accordo quadro approvato con deliberazione C.C. n. 61 del 2/10/2000 e siglato dal comune di Lastra a Signa e dall'Unicoop Firenze in data 20/09/2001, che prevedeva due fasi di realizzazione: la prima di ampliamento dell'esistente struttura, fase questa già conclusa precedentemente all'efficacia del Ru; la seconda di riconversione della attuale struttura commerciale in struttura destinata alla produzione di beni e servizi, con ampliamento di 4.500 mq di superficie coperta (corrispondenti a 9.000 mq di SUL).

Stante tale situazione e considerato il fatto che la previsione del Ps relativa all'ampliamento della grande struttura di vendita è già stata attuata, nella presente variante al Ps si prevede il suo mantenimento, nei limiti della SUL esistente alla data di efficacia del RU (10/09/2008) e/o derivante da eventuali ristrutturazioni, precisandosi che ad oggi la SUL esistente è stimata in circa 24.635



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

mq comprese le porzioni destinate ad attività commerciali al dettaglio ed attività accessorie, stima questa desunta dai titoli edilizi agli atti del Comune (come da successiva tabella all. 2).

UTOE	Superficie utile lorda (in mq) esistente di grandi strutture di vendita
1	24.635
Totale	24.635

E' stata comunque mantenuta la previsione del comma 6 dell'art. 33 del vigente Ps, che prevede la possibilità di riconvertire la grande struttura in insediamento per attività produttive previsto dall'Accordo quadro sopra citato.

Le **attività ricettive** nel Ps sono individuate per posti letto (alberghi, motel, ecc) e per superficie territoriale secondo la seguente tabella:

UTOE	Alberghi, motel, villaggi-albergo; residenze turistico-alberghiere; case per ferie; residence (posti letto)	Campeggi (superficie territoriale in mq)
1	300	30.000
2		
3	50	
4	250	60.000
5		
Totale	600	90.000

In riferimento al comma 2 dell'art. 7 del regolamento regionale 3/R del 2007, la funzione turistico-ricettiva viene espressa in posti letto; pertanto la superficie territoriale utilizzata per il dimensionamento dei campeggi deve essere convertita. Ai fini della conversione è stato fatto riferimento al DPGR 18/R del 2001 che detta i requisiti dimensionali per le piazzole e le aree a servizi, alla natura dell'area in cui sono previsti i campeggi (distinguendo quelli da realizzarsi in pianura da quelli da realizzarsi in collina), nonché al fatto che le analisi socio-economiche del Ps hanno condotto a prevedere strutture ricettive soprattutto di alto livello (Relazione Ps par. 5.1 pag. 57).

In particolare per le UTOE 1 e 2, che sono zone urbane e di pianura, la dimensione media della piazzola, corredata della quota parte dei relativi servizi e aree libere, è stata individuata in mq 100



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

di cui 70 mq quale dimensione della piazzola di un campeggio di classifica pari a tre stelle e 30 mq quale quota parte dell'area destinata ai servizi e alle aree libere. Questo in riferimento al fatto che il campeggio ricade in area urbana e pianeggiante, dove la minore quantità di superficie può essere compensata dall'abbondanza di servizi limitrofi e dalle caratteristiche geomorfologiche.

Per le UTOE 4 e 5, che sono zone aperte e di collina, la dimensione media della piazzola corredata della quota parte dei relativi servizi e aree libere è stata individuata in mq 250 raddoppiando la consistenza di una piazzola di un campeggio di classifica pari a quattro stelle incrementata della sosta auto (80+10 mq) e tenendo conto della necessità di dotare la struttura di maggiori spazi per servizi ed attrezzature non esistenti sul territorio (trattandosi di territorio aperto collinare).

La capacità ricettiva è calcolata moltiplicando per quattro il numero delle piazzole, conformemente a quanto disciplinato dal regolamento regionale 18/R del 2001. Pertanto la conversione viene realizzata dividendo la superficie territoriale per la superficie della piazzola corredata della quota parte dei relativi servizi e aree libere e moltiplicando per 4 utenti:

UTOE	Alberghi, motel, villaggi-albergo; residenze turistico-alberghiere; case per ferie; residence (posti letto)	Campeggi (posti letto)
1	300	1.200
2		
3	50	-
4	250	960
5		
Totale	600	2.160

#### VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il dimensionamento del Ru risultava individuato nel paragrafo 1.2 della "Relazione" allegata all'atto di governo del territorio. Data l'importanza di tali previsioni si è ritenuto opportuno dedicare al dimensionamento un apposito articolo che è stato inserito nel corpo normativo delle "Norme – Disciplina generale" del Ru (Art. 3 bis).





COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

La nuova norma, coerentemente agli scopi della variante, adegua i parametri in cui risultava espresso il dimensionamento a quelli sanciti dal regolamento regionale 3/R del 2007, mantenendo le scelte dimensionali e quindi le strategie già definite nel paragrafo 1.2. della "Relazione" al Ru.

Riguardo la funzione **residenziale**, la tabella 1.3 individuava il numero degli alloggi aggiuntivi per UTOE, ripartendoli tra "Capacità residue di Prg", "Ambiti a progettazione unitaria" e "Tessuti" come segue:

Utoe	Nuovi alloggi					Prescrizioni PS (norme)	
	cap.res.Prg (1)	ambiti a prog. unitaria (2)	tessuti (3)	<b>totale</b>	di cui max. di nuova localizz.	nuovi alloggi	di cui max. di nuova localizz.
1	149	74-83	112	<b>335-344</b>	165	490	215
2	-	-	10	<b>10</b>	-	15	-
3	-	14	15	<b>29</b>	-	30	-
4	105	37-50	11-17	<b>153-172</b>	110	165	135
5	-	18-26	8	<b>26-34</b>	8	40	20
	<b>254</b>	<b>143-173</b>	<b>156-162</b>	<b>553-589</b>	<b>283</b>	<b>740</b>	<b>370</b>

(1) Capacità residua del PRG, confluita nel RU

(2) Ambiti a progettazione unitaria; vedi elenchi allegati

(3) Capacità edificatoria stimata nelle zone di RU derivante dalle norme di zona

La presente variante, coerentemente con quella apportata al Ps, modifica il parametro utilizzato (numero alloggi) per esprimere il dimensionamento adeguandolo a quello indicato nell'art. 7 del regolamento regionale 3/R del 2007, che impone invece di utilizzare la SUL. In detta operazione di conversione è stata specificata quindi la superficie utile lorda massima ammissibile. Poiché il dato dimensionale espresso dal Ps vigente si riferiva al numero degli alloggi "aggiuntivi" a quelli legittimamente esistenti e comprendeva anche gli alloggi derivanti da operazioni di ristrutturazione o recupero ed ampliamento purché "comportanti comunque incremento del numero degli alloggi presenti" è stato specificato, per mantenere il dimensionamento in essere, che la SUL che concorre a formare il dimensionamento è quella che (anche se connessa ad operazioni di recupero) comporta incremento del numero degli alloggi.

Conformemente a quanto previsto nell'art. 8 c. 1 del regolamento regionale 3/R del 2007 che individua nella UTOE l'ambito di riferimento per il dimensionamento, nella conversione dell'unità di misura da n° alloggi a superficie utile lorda le quantità da rispettare vengono articolate unicamente per UTOE (escludendo ulteriori ambiti di dettaglio). Ai fini della conversione la stima della



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

superficie per alloggio (pari a 115 mq) è avvenuta sulla scorta di quanto indicato nella relazione al Ps e ai dati desunti dalla prassi urbanistica e dal DM 1444 del 1968.

In particolare il dato dimensionale è stato desunto facendo riferimento alle indagini socio-economiche condotte a supporto del Ps, che avevano individuato la dimensione media degli appartamenti in 4,6 stanze ("Relazione" Ps paragrafo 5.2.2 pag. 64), alla prassi urbanistica che indica in circa 1 abitante per vano/stanza l'indice di affollamento medio per alloggio (per un totale di 4,6 abitanti ad alloggio) ed alle previsioni del DM 2 aprile 1968, che assumono che ad ogni abitante corrispondano 25 mq di superficie lorda abitabile.

Pertanto l'operazione di traduzione si risolve in una mera operazione matematica di moltiplicazione del numero degli alloggi aggiuntivi per la superficie come sopra stimata.

La superficie utile lorda massima ammissibile in ogni UTOE è riportata nella sottostante tabella:

UTOE	Superficie utile lorda aggiuntiva	Prescrizioni Ps
		Superficie utile lorda aggiuntiva
1	38.525-39.560	56.350
2	1.150	1.725
3	3.335	3.450
4	17.595-19.780 <sup>3</sup>	18.975
5	2.990-3.910	4.600
<b>Totale</b>	<b>63.595-67.735</b>	<b>85.100</b>

Pur ritenendo inopportuno declinare la funzione residenziale in ulteriori ambiti di dettaglio, un discorso a parte deve essere fatto riguardo le capacità residue di Prg. Queste, intese come previsioni del previgente Prg approvate o in corso di approvazione durante la redazione del Ps, sono state assorbite nel suo dimensionamento e concorrono quindi a formare i tetti massimi stabiliti. Si precisa che alla data di efficacia del Ru la SUL complessiva della capacità residua di Prg già realizzata ed assorbita nel dimensionamento risultava pari a 24.707 mq (vedi all. 1).

<sup>3</sup> È stata applicata l'opzione prevista dal piano strutturale per variare fino ad un massimo del 20% le quantità attribuite ad ogni singola unità territoriale organica elementare, essendo vincolanti i totali



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

Trattandosi di previsioni già localizzate e individuate dal Prg, ai fini del calcolo di tale capacità residua è stato fatto riferimento ai dati effettivi piuttosto che al numero degli alloggi, come estrapolati dalle pratiche edilizie. In particolare si è fatto riferimento a quanto indicato ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione (sintesi rappresentativa e confrontabile dei dati indicati negli elaborati tecnici delle pratiche edilizie) convertendo il volume in superficie.

Pertanto il dimensionamento del Ru comprende anche la quota parte corrispondente alle capacità residue del PRG, ad oggi realizzate.

L'operazione di conversione non comporta naturalmente modifiche alle altre norme del Ru né all'Appendice 1 e all'Appendice 2, disciplinanti rispettivamente gli ambiti assoggettati a progettazione unitaria e le unità di spazio di interesse storico. In particolare non state modificate le puntuali previsioni urbanistiche laddove imponevano limiti al numero di alloggi ammissibili in determinati organismi edilizi in quanto non si tratta di dati espressivi del dimensionamento, ma di previsioni di dettaglio di carattere conformativo, volte ad individuare il carico urbanistico ammissibile per ciascun organismo edilizio in ragione delle sue caratteristiche formali, funzionali ed architettoniche.

Per le **attività produttive** di beni e servizi (con esclusione unicamente dei servizi della grande struttura di vendita e delle attività ricettive) le quantità massime da rispettare in mq di superficie totale, intesa come somma degli spazi edificati e di quelli scoperti di pertinenza, erano individuate nella tabella 1.4 della "Relazione" e ripartite per UTOE, "Ambiti a progettazione unitaria" e "Zonizzazione" come segue:

Utoe	Nuove superfici				Prescrizioni PS	
	ambiti a prog. unit.		zonizzazione			sup. terr.
	sup. terr.	localizz. (1)	sup. terr.	localizz.		
1	4.420	Area 34 v.Gramsci Area 43 La Lisca	35.000(2)	In area IPERCOOP	<b>39.420</b>	60.000
2	3.310	Area 80 Stagno	12.000	Aree produttive Stagno	<b>15.310</b>	20.000
3	12.000	Area 60 Convento Le Selve	-		<b>12.000</b>	10.000
4	5.000	Area 59 S. Ippolito	11.300	Lott Le Macine (8700) Lott Faggioli (2600)	<b>16.300</b>	35.000
5	-		10.000	PMU Morelli (attuato)	<b>10.000</b>	10.000
	<b>24.730</b>		<b>68.300</b>		<b>93.030</b>	<b>135.000</b>



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio

Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

- (1) Ambiti a progettazione unitaria – Utilizzazioni produttive  
Area 34: servizi nell'ex fornace;  
Area 43: riorganizzazione dell'area La Lisca;  
Area 80: produttivo, Stagno;  
Area 60: centro congressi nel convento delle Selve;  
Area 59: produttivo e servizi a S. Ippolito.
- (2) Superficie eventualmente realizzabile con il recupero della superficie della grande struttura di vendita già legittimamente esistente

Conformemente a quanto previsto nell'art. 8 c. 1 del regolamento regionale 3/R del 2007, nella conversione dell'unità di misura le quantità da rispettare vengono articolate unicamente per UTOE. Per convertire la superficie totale in SUL si fa riferimento alle indagini socio-economiche condotte a supporto del Ps, che avevano individuato la superficie coperta e quella scoperta delle varie attività produttive previste ("Relazione" tabella 5.4.3 pag. 76). Da questi valori è possibile desumere che la quota parte della superficie coperta rispetto a quella totale è pari a circa 52%. Pertanto la superficie totale prevista nel Ru viene trasformata in SUL calcolandone il 52% per ottenere la superficie coperta e moltiplicandola per 2 (media tra il valore minimo e massimo dei piani realizzabili e cioè tra 1 e 3 piani):

UTOE	Superficie utile lorda per attività produttive	Prescrizioni Ps
1	38.232	62.400
2	15.922	28.000
3	12.480 <sup>4</sup>	10.400
4	16.952	36.400
5	10.400	10.400
<b>Totale</b>	<b>93.986</b>	<b>140.400</b>

I dati dimensionali sopra esposti sono stati riportati nel nuovo art. 3 bis del regolamento urbanistico. Per mantenere inalterati i dati dimensionali già indicati nella relazione al Ru e nel Ps si è specificato che le superfici indicate non comprendono gli spazi per le attività di produzione di beni e servizi ricavati da processi di trasformazione attuati nei tessuti prevalentemente residenziali nonché negli ambiti a progettazione unitaria. E' stato altresì specificato che non rientrano nel dimensionamento le superfici che non comportano aumento della superficie totale, quindi di fatto della superficie fondiaria.

Per le attività produttive nell'UTOE 1 è stata aggiunta anche la superficie della grande struttura di vendita di Santa Maria a Castagnolo, già legittimamente esistente alla data dell'efficacia del

<sup>4</sup> È stata applicata l'opzione prevista dal piano strutturale per variare fino ad un massimo del 20% le quantità attribuite ad ogni singola unità territoriale organica elementare, essendo vincolanti i totali



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

regolamento urbanistico (10/09/2008) e stimata in circa mq. 24.635 (vedi all. 2), che in conformità alle previsioni del Ps può eventualmente essere utilizzata, anche in sequenza temporale, come centri commerciali al dettaglio o come strutture per attività produttive di beni o servizi concorrendo, in tali ultime due ipotesi, a formarne i limiti dimensionali individuati nella precedente tabella. Sono inoltre conteggiati 9.000 mq già previsti nel vigente Ru e derivanti dall'Accordo quadro approvato con deliberazione C.C. n. 61 del 2/10/2000 e siglato dal comune di Lastra a Signa e l'Unicoop Firenze in data 20/09/2001, anche se gli stessi non determinerebbero aumento della superficie fondiaria.

Le **attività ricettive** sono individuate nel Ru per posti letto (alberghi, motel, ecc) e per superficie territoriale secondo la tabella 1.5 della "Relazione":

Utoe	Campeggi		Alberghi		Prescrizioni PS	
	sup. terr.	localizzazione(1)	posti letto	localizzazione(2)	Campeggi [s.t.]	Alberghi [p.l.]
1	30.000	Area 44 Stagno	240	Area 52 = 140	30.000	300
2				Area 44 = 100		
3	-	-	130	Area 6 = 130	-	50
4	15.000	Area 12 Il Casone	210	Area 16 = 60	60.000	250
5				Area 26 = 40		
				Area 74 = 110		
	<b>45.000</b>		<b>580</b>		<b>90.000</b>	<b>600</b>

- (1) Area 44: in pianura, anche per roulotte (n. max. piazzole: 250-300);  
Area 12: su crinale per sole tende (n. max. piazzole: 40-60);  
(2) Area 52: Lastra, via Castruccio, albergo;  
Area 44: Stagno, via del Piano, ostello e camping coerenti con il parco;  
Area 6: S. Lucia, prende 60 posti (20%) dall'UTOE 1-2 e 19 posti (8%) dall'UTOE 4; eventuale Centro convegni;  
Aree 16, 26, 74: S. Ippolito, Villa Martorelli, via Maremmana, alberghi di campagna.

In riferimento al comma 2 dell'art. 7 del regolamento regionale 3/R del 2007, la funzione turistico-ricettiva viene espressa in posti letto; pertanto la superficie territoriale utilizzata per il dimensionamento dei campeggi deve essere convertita. Ai fini della conversione è stato utilizzato il medesimo criterio assunto nella variante al Ps e cioè è stato fatto riferimento al DPGR 18/R del 2001 che detta i requisiti dimensionali per le piazzole e le aree a servizi, alla natura dell'area in cui sono previsti i campeggi (distinguendo quelli da realizzarsi in pianura da quelli da realizzarsi in collina), nonché al fatto che le analisi socio-economiche del Ps hanno condotto a prevedere strutture ricettive soprattutto di alto livello (Relazione Ps par. 5.1 pag. 57),



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

In particolare per le UTOE 1 e 2, che sono zone urbane e di pianura, la dimensione media della piazzola, corredata della quota parte dei relativi servizi e aree libere, è stata individuata in mq 100, di cui 70 mq quale dimensione della piazzola di un campeggio di classifica pari a tre stelle e 30 mq quale quota parte dell'area destinata ai servizi e alle aree libere. Questo in riferimento al fatto che il campeggio ricade in area urbana e pianeggiante, dove la minore quantità di superficie può essere compensata dall'abbondanza di servizi limitrofi e dalle caratteristiche geomorfologiche.

Per le UTOE 4 e 5, che sono zone aperte e di collina, la dimensione media della piazzola corredata della quota parte dei relativi servizi e aree libere è stata individuata in mq 250 raddoppiando la consistenza di una piazzola di un campeggio di classifica pari a quattro stelle incrementata della sosta auto (80+10 mq) e tenendo conto della necessità di dotare la struttura di maggiori spazi per servizi ed attrezzature non esistenti sul territorio (trattandosi di territorio aperto collinare).

La capacità ricettiva è calcolata moltiplicando per quattro il numero delle piazzole, conformemente a quanto disciplinato dal regolamento regionale 18/R del 2001. Pertanto la conversione viene realizzata dividendo la superficie territoriale per la superficie della piazzola corredata della quota parte dei relativi servizi e aree libere e moltiplicando per 4 utenti:

UTOE	Campeggi	Alberghi	Prescrizioni Ps	
			Campeggi	Alberghi
1	1.200	240	1.200	300
2				
3	-	130 <sup>5</sup>	-	50
4	240	210	960	250
5		-		
<b>Totale</b>	<b>1.440</b>	<b>580</b>	<b>2.160</b>	<b>600</b>

Lastra a Signa, 29/11/2012

Il Responsabile del Procedimento e  
dell'Area 1 – Servizi tecnici e al territorio  
Geom. Luca Betti

Il Responsabile del Servizio  
Pianificazione e gestione dei piani  
Arch. Marina Gargiulo



<sup>5</sup> È stata applicata l'opzione prevista dal piano strutturale per variare fino ad un massimo del 20% le quantità attribuite ad ogni singola unità territoriale organica elementare, essendo vincolanti i totali



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

All. 1

**CAPACITA' RESIDUE PRG**

Piano/concessione PRG	UTOE	indirizzo	catasto foglio	catasto p.lla	Volume (mc)	SUL (mq)= volume/3
Concessione edilizia 42 del 29/10/2001	1	turati	6	612	6.448	
PdL Il Casone						
lotto A	1	le sodole	2	782	3.369	
lotto B	1	le sodole	2	718	9.132	
PdL La Guardiania	1	landucci	9	1851, 1872, 1883	6.289	
PdL Le Sodole	1	le sodole	2	735, 737		
lotto B					2.759	
lotto A					2.759	
PdR Castelvecchio	1	leccio	5	1105	4.809	
PdR Squilloni	1	manzoni	7	40	2.788	
PMU ex fabbrica Cei	1	XXIV maggio	7	259	3.715	
PMU Le Sodole	1	le sodole	2	216, 710, 711	3.946	
PMU via Puccini	1	puccini	4	287	1.823	
				<b>totale</b>	<b>47.836</b>	<b>15.945</b>
PdL Inno	4	carcheri	37	380, 388, 390, 392, 396 e altre		
lotti A e B					6.175	
lotti C e D					5.297	
PdL Le Macine	4	macine	27	572, 648, 649, 650, 651, 661, 662, 663, 664, 662 e altre	4.481	
PdR San Salvatore	4	san salvadore	19	62, 753, 923	2.404	
PMU Inno	4	carcheri	41	334	4.926	
PMU Terzani	4	vecchia pisana	19	115, 355, 810, 811, 933, 934 e altre	3.004	
				<b>totale</b>	<b>26.287</b>	<b>8.762</b>

UTOE	Superficie utile lorda (mq)
1	15.945
4	8.762
<b>Totale</b>	<b>24.707</b>



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 1 - Servizi tecnici e al territorio  
Servizio Pianificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it

All. 2

**GRANDE STRUTTURA DI VENDITA**

<b>Atto</b>	<b>Superficie utile lorda (mq)</b>
Conc. edilizia n. 10 del 21/05/2002 (P.E. 2015)	22.901
Conc. edilizia n. 3 del 14/01/2005 (P.E. 2537) Conc. in sanatoria n. 23 del 23/06/2008 (P.E. 2890)	967
Conc. edilizia n. 24 del 9/11/2005 (P.E. 2658) V.C.O. del 30/06/2006 (P.E. 2698)	732
DIA 3553 del 28/09/2007	35
<b>TOTALE</b>	<b>24.635</b>