



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

Provincia di Firenze

**DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

**N. 109 DEL 11/10/2016**

OGGETTO: RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA MEDIANTE SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014, FINALIZZATA AL RECUPERO DEL CONVENTO DI SANTA LUCIA - ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ADEGUAMENTO DELLA STESSA AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

L'anno **duemilasedici** e questo di' **undici** del mese di **Ottobre** alle ore **12:00** in Lastra a Signa nella Sala delle adunanze posta nella Sede Comunale, si e' riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

All'appello risultano:

BAGNI ANGELA	Sindaco	Presente
CAPPELLINI LEONARDO	Assessore	Presente
CALISTRI STEFANO	Assessore	Presente
LARI MASSIMO	Assessore	Presente
MANETTI LUCA	Assessore	Presente
SCARAFUGGI ELENA	Assessore	Presente

Presenti N. 6

Assenti N. 0

Assume la Presidenza il Sindaco Sig.ra **BAGNI ANGELA**.

Partecipa il sottoscritto **DOTT.SSA ANZILOTTA PAOLA**, Segretario Comunale, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

(Omissis il verbale fino alla presente deliberazione)



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
Provincia di Firenze

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta del Responsabile dell' Area 4, avente per oggetto: "RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA MEDIANTE SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014, FINALIZZATA AL RECUPERO DEL CONVENTO DI SANTA LUCIA - ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ADEGUAMENTO DELLA STESSA AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO", che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale (**All. n.1**);

VISTA la relazione allegata alla proposta (**All. n.1/A**);

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e il parere di non rilevanza contabile ai sensi del I comma dell'art.49 del D.Lgs. n.267 del 18/8/2000 rilasciato dal Responsabile del Servizio interessato e dal Responsabile del Servizio Finanziario (**All. nn. 2 e 3**);

Con voto favorevole reso, in forma palese, all'unanimità dei presenti;

DELIBERA

1) Di approvare integralmente la proposta di deliberazione in merito all'oggetto ed allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale (**All. n. 1**);

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Sindaco, e dato atto dell'urgenza

Visto l'art.134 comma 4° del D.Lgs. 18/08/2000 n.267;

Con votazione unanime

DELIBERA

2) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

.....Omissis il resto .....

La Giunta termina i propri lavori alle ore 14:00.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** Richiesta di variante urbanistica mediante Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014, finalizzata al recupero del Convento di Santa Lucia – Accoglimento della proposta di variante urbanistica e avvio del procedimento di adeguamento della stessa al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

### IL RESPONSABILE DELL'AREA 4

PREMESSO che:

- con prot. n. 11859 del 12/08/2016 (Pratica SUAP n. 183) e prot. 11940, 11942, 11947, 11957 e 11982 del 16/08/2016 (rispettivamente pratiche SUAP 184, 185, 186, 187 e 188) è stata presentata dall'arch. Alfio Barabani, in qualità di procuratore della proprietà Convento S. Lucia srl con sede a Napoli in via Pasquale Scura n. 8 CF e PI 01669790972, la richiesta di variante urbanistica al Regolamento urbanistico mediante Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014, inerente il complesso del Convento di Santa Lucia, sito in via del Serraglio n. 22 e individuato nel Catasto nel foglio di mappa n. 5 dalle p.lle F, 246, 247, 248, 249, 251 e 252
- la richiesta di cui al punto precedente è finalizzata al recupero del complesso del Convento di Santa Lucia con un ampliamento della struttura esistente, finalizzato al potenziamento della funzione turistico-ricettiva con la realizzazione di servizi annessi (sale per convegni e mostre, SPA, ecc), pari a mc 7.000 di volume lordo massimo in addizione
- risulta necessario verificare la rispondenza della proposta con gli obiettivi programmatici dell'attuale Amministrazione nonché della pianificazione comunale vigente, al fine di attivare la variante urbanistica al Regolamento urbanistico mediante SUAP ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014;

DATO ATTO che il Comune di Lastra a Signa è dotato di:

- Piano strutturale (PS) approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 21/11/2003, rettificato con deliberazione C.C. n. 28 del 26/04/2004 nonché variato con deliberazioni C.C. n. 5 del 27/02/2008, n. 18 del 31/03/2009, n. 37 del 30/06/2010, n. 17 del 11/06/2013 e n. 11 del 7/04/2014
- Regolamento urbanistico (RU) approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008 e variato con deliberazione C.C. n. 18 del 31/03/2009, n. 37 del 30/06/2010, n. 15 del 28/03/2011, n. 17 del 11/06/2013 e n. 35 del 28/05/2015;

DATO ATTO inoltre che il Convento di Santa Lucia è attualmente oggetto di un piano di recupero finalizzato al suo restauro e risanamento conservativo con riuso a fini turistico-ricettivi, approvato con deliberazione CC n. 7 del 30/01/2006, convenzionato il 23/04/2007 e vigente fino al 22/04/2017;

CONSIDERATO che:

- il comune di Lastra a Signa alla data dell'entrata in vigore della legge regionale 65/2014 risultava dotato di PS e RU approvati ed era scaduta l'efficacia delle previsioni di quest'ultimo ai sensi dell'art. 55 cc. 5 e 6 della legge regionale 01/2005
- per quanto detto al punto precedente, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 228 c. 2 della legge regionale 65/2014, il perimetro del territorio urbanizzato

del Comune è determinato ai sensi dell'art. 224 della stessa legge e pertanto come le parti non individuate quali aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nel PS vigente;

RILEVATO che il progetto corredato di proposta di variante urbanistica al RU di cui si tratta comporta nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato comunale, così come individuato ai sensi della vigente normativa in materia, e pertanto per lo svolgimento della relativa procedura è necessario l'accoglimento da parte del Comune della proposta di variante ai sensi dell'art. 35 c. 1 della legge regionale 65/2014 nonché il parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della stessa legge;

RILEVATO inoltre che la proposta di variante urbanistica al RU in oggetto:

- deve essere adeguata, per la parte di territorio interessata, al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), approvato con deliberazione CR n. 37 del 27 marzo 2015, ai sensi dell'art. 31 della legge regionale 65/2014 e dell'art. 20 c. 4 della Disciplina di piano del PIT-PPR, secondo quanto previsto dall'art. 21 della stessa disciplina
- rientra nell'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 5 c. 2 della legge regionale 10/2010;

DATO ATTO che il complesso di cui si tratta:

- è tutelato come bene culturale ai sensi dell'art. 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto n. 835 del 04/01/1996)
- ricade all'interno della zona collinare del territorio di Lastra a Signa, delimitata e dichiarata di interesse pubblico come bene paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DM 9 febbraio 1967)
- ricade in area interessata da vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923;

VISTA la documentazione allegata alla richiesta di cui si tratta, consistente in:

- elaborati finalizzati al permesso di costruire:
  - o tav. 01 - documentazione fotografica
  - o tav. 02 - planimetrie generali
  - o tav. 3.1 - stato attuale / piante
  - o tav. 3.2 - stato attuale / prospetti e sezioni
  - o tav. 4.1 - progetto / piante
  - o tav. 4.2 - progetto / planimetria
  - o tav. 4.3 - progetto / prospetti e sezioni
  - o tav. 4.4 - progetto / superamento barriere architettoniche
  - o tav. 4.5 - progetto / cucina
  - o tav. 5 - dati progettuali / planivolumetrico
  - o tav. 6.1 - tavole comparative / piante
  - o tav. 6.2 - tavole comparative / prospetti e sezioni
  - o tav. 07 - relazione tecnica
  - o tav. 09 - impianti
  - o tav. 10 - reti tecnologiche
  - o tav. 11 - relazione geologica
- elaborati finalizzati alla variante urbanistica:

- relazione illustrativa
- scheda n. 6 – proposta di variante
- modifica dell'assetto del territorio del RU
- studio di fattibilità geologica
- documento preliminare di VAS
- elaborati finalizzati all'autorizzazione idrogeologica:
  - relazione geologica
- elaborati finalizzati all'autorizzazione ai fini del vincolo culturale:
  - tav. 01 – documentazione fotografica
  - tav. 02 – relazione storico-artistica
  - tav. 03 – relazione tecnica
  - tav. 05 – planimetrie generali
  - tav. 6.1 rilievo geometrico / piano interrato
  - tav. 6.2 rilievo geometrico / piano terra
  - tav. 6.3 rilievo geometrico / piano primo
  - tav. 6.4 rilievo geometrico / piano coperture
  - tav. 6.5 rilievo geometrico / prospetti
  - tav. 6.6 rilievo geometrico / sezioni
  - tav. 7.1 – rilievo materico / piano interrato
  - tav. 7.2 – rilievo materico / piano terra
  - tav. 7.3 – rilievo materico / piano primo
  - tav. 7.4 – rilievo materico / piano coperture
  - tav. 7.5 – rilievo materico / prospetti
  - tav. 7.6 – rilievo materico / sezioni
  - tav. 8 – rilievo di dissesti statici e /o carenze strutturali
  - tav. 10 – progetto di consolidamento strutturale con particolari costruttivi
  - tav. 11.1 – progetto / piano interrato -2
  - tav. 11.2 – progetto / piano interrato -1
  - tav. 11.3 – progetto / piano terra
  - tav. 11.4 – progetto / piano primo
  - tav. 11.5 – progetto / piano coperture
  - tav. 11.6 – progetto / planimetria
  - tav. 11.7 – progetto / prospetti
  - tav. 11.8 – progetto / prospetti-sezioni
  - tav. 11.9 – progetto / sezioni
  - tav. 11.10 – progetto / particolari costruttivi
  - tav. 12.1 – tavole comparative / piante
  - tav. 12.2 – tavole comparative / prospetti-sezioni
  - tav. 13 – assonometrie e prospettive di progetto
  - tav. 14 – tavola storico-stratigrafica
  - tav. 15 – impianti
  - all. A (01 – 02) – analisi botanica
  - all. B1 – confronto SCIA / pianta piano interrato
  - all. B2 – confronto SCIA / pianta piano terra
  - all. B3 – confronto SCIA / pianta piano primo-intermedio
  - all. B4 – confronto SCIA / sezioni

- all. B5 – confronto SCIA / sezioni
- all. B6 – confronto SCIA / prospetti
- all. B7 – confronto SCIA / prospetti
- allegato C – progetto di restauro
- allegato C – relazione progetto di restauro
- allegato C – schede tecniche materiali
- elaborati finalizzati all'autorizzazione paesaggistica
  - tav. 01 – documentazione fotografica
  - tav. 02 - planimetrie generali
  - tav. 3.1 - stato attuale / piante
  - tav. 3.2 - stato attuale / prospetti e sezioni
  - tav. 4.1 - progetto / piante
  - tav. 4.2 - progetto / planimetria
  - tav. 4.3 - progetto / prospetti e sezioni
  - tav. 5 - dati progettuali / planivolumetrico
  - tav. 6.1 - tavole comparative / piante
  - tav. 6.2 – tavole comparative / prospetti e sezioni
  - tav. 07 – relazione tecnica
  - tav. 08 – relazione paesaggistica
  - tav. 08A – documentazione fotografica
  - tav. 08B – assonometrie e prospettive di progetto
  - tav. 09 – impianti
  - tav. 10 – reti tecnologiche
- elaborati archeologici:
  - saggi fondali – assistenza archeologica

VISTA l'allegata relazione del responsabile del procedimento (all. A), finalizzata alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 65/2014 e all'avvio del procedimento di adeguamento della variante urbanistica al RU al PIT-PPR ai sensi dell'art. 31 della legge regionale 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT-PPR;

CONSIDERATO che dalla documentazione allegata alla richiesta in oggetto e dalla relazione del responsabile del procedimento si evince che la proposta di variante urbanistica al RU mediante SUAP in oggetto è in linea con gli obiettivi programmatici dell'attuale Amministrazione nonché della pianificazione comunale vigente e che sussistono motivi di opportunità socio-economica ad attivarla ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014;

RITENUTO pertanto di dover provvedere:

- ad esprimersi in riferimento al nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato comunale previsto nella variante urbanistica al RU mediante SUAP ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014 in oggetto
- ad avviare il procedimento per l'adeguamento al PIT-PPR della variante urbanistica al RU di cui si tratta ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT-PPR;

VISTI:

- il D. Lgs. n. 267/2000 e s. m. e i.

- il vigente Statuto comunale
- il vigente Regolamento comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi
- il vigente Regolamento comunale sul sistema dei controlli interni;

VISTI inoltre:

- il RD 3267/1923 e s. m. e i.
- il D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i.
- la legge regionale 10/2010 e s. m. e i.
- la legge regionale 65/2014 e s. m. e i.;

RICHIAMATE:

- la disposizione del Sindaco n. 9 del 23/12/2015 di nomina dei Responsabili di Posizioni Organizzative;
- la determinazione del Responsabile di Area sull'assegnazione del personale R.G. n. 497 del 13/07/2015;

### **PROPONE**

- 1) di prendere atto della proposta di richiesta di variante urbanistica al RU mediante Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014, finalizzata al recupero del complesso del Convento di Santa Lucia e presentata dall'arch. Alfio Barabani, in qualità di procuratore della società Convento S. Lucia srl con sede a Napoli in via Pasquale Scura n. 8 CF e PI 01669790972, in data 12/08/2016 prot. 11859 (Pratica SUAP n. 183) e in data 16/08/2016 prot. 11940, 11942, 11947, 11957 e 11982 (rispettivamente pratiche SUAP 184, 185, 186, 187 e 188)
- 2) di condividere e far proprie le determinazioni espresse in premessa, quelle contenute nella documentazione allegata alla richiesta di cui al punto precedente e nella relazione del responsabile del procedimento (all. A), finalizzata alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 65/2014 e all'avvio del procedimento di adeguamento della variante urbanistica al RU in oggetto al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT-PPR, per i motivi indicati e pertanto:
  - di accogliere la proposta di variante urbanistica al RU con nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato comunale, ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014
  - di dare avvio al procedimento di adeguamento al PIT-PPR della proposta di variante al RU, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di piano del PIT-PPR;
- 3) di dare mandato al Responsabile dell'Area 4, ai sensi del D. Lgs. 267/2000 e s. m. e i.:
  - a richiedere alla Regione la convocazione della conferenza di copianificazione, così come previsto dall'art. 25 c. 3bis della legge regionale 65/2014
  - a trasmettere il presente atto con i relativi allegati alla Regione e ai competenti organi ministeriali, così come previsto dall'art. 21 c. 1 della Disciplina di piano del PIT-PPR
  - a procedere a tutti gli altri adempimenti necessari per l'approvazione della variante urbanistica al RU mediante SUAP di cui si tratta;

- 4) di dare atto che il responsabile del procedimento è l'arch. Susanna Taddei;
- 5) di dichiarare la deliberazione da adottare immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere ai sensi di legge.

Lastra a Signa, 10/10/2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA 4  
Territorio e Sviluppo economico  
F.to Arch. Susanna Taddei



Allegati:

- il proprio parere favorevole relativo alla regolarità tecnica del provvedimento espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267/2000.
- i documenti riportati in proposta.

Letto, approvato e sottoscritto:  
Firmato all'originale:

**IL PRESIDENTE**  
F.to BAGNI ANGELA F.to  
PAOLA

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
DOTT.SSA ANZILOTTA

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Rep. Albo pretorio informatico n.

Il sottoscritto Segretario Generale, ATTESTA che la presente deliberazione in data odierna viene affissa all'Albo Pretorio Informatico ove resterà pubblicata per 15 giorni consecutivi (art. 124, D.Lgs. 267/2000) dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Lastra a Signa,

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to DOTT.SSA ANZILOTTA

PAOLA

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Il Segretario Generale CERTIFICA che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_ decorsi 10 giorni della sua compiuta pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.lgs. 267/2000;
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile in data 11/10/2016 , ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.lgs. 267/2000;

Lastra a Signa,

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to DOTT.SSA ANZILOTTA

PAOLA

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale CERTIFICA che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Informatico per la pubblicazione nei termini sopra indicati, ai sensi dell'art. 124, comma 1, D.lgs. 267/2000.

Lastra a Signa,

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to DOTT.SSA ANZILOTTA PAOLA



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

Area 4 - Territorio e Sviluppo economico

RELAZIONE

**RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO MEDIANTE SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 65/2014, FINALIZZATA AL RECUPERO DEL CONVENTO DI SANTA LUCIA**

La richiesta di cui si tratta riguarda il complesso del Convento di Santa Lucia, sito in via del Serraglio 22 e consistente negli edifici del convento e della chiesa, in alcuni manufatti secondari e nell'area pertinenziale, in buona parte boscata.

Il complesso, di notevole impatto sia per il suo valore intrinseco che per la sua posizione, sorge su una preesistenza risalente al 1100 del monte Orlando; la costruzione del convento risale al 1579, a completamento di una chiesa dedicata a San Michele Arcangelo. In seguito il convento è stato ampliato e dotato di varie pertinenze e la chiesa è stata demolita e ricostruita nel '700.

Gli immobili succitati, identificati al Catasto nel foglio di mappa n. 5 dalle particelle n. 246, 247, 248, 249, 251, 252 e F, sono di proprietà della società Convento S. Lucia s.r.l. con sede a Napoli.

Il complesso è tutelato come bene culturale ai sensi dell'art. 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto n. 835 del 04/01/1996) e ricade all'interno della zona collinare del territorio di Lastra a Signa, delimitata e dichiarata di interesse pubblico come bene paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del succitato Codice (DM 9 febbraio 1967), nella fascia tutelata per legge del borro Rimaggio ai sensi dell'art. 142 dello stesso Codice e in area interessata da vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923.

Attualmente la situazione urbanistica del complesso del Convento di Santa Lucia è la seguente. Nel PS vigente appartiene all'Unità Territoriale organica elementare (UTOE) 1 – Capoluogo per la parte edificata e all'UTOE 3 – Colline nord per la parte boscata. Ricade in parte nel Sistema del territorio aperto e in parte nel Sistema del territorio a elevata valenza ecologica e più precisamente rispettivamente nel sub-sistema dei nuclei di interesse storico e nel sub-sistema delle aree boscate. Il complesso inoltre rientra, sia per la parte edificata che per quella boscata, nell'area critica n. 10, in quanto area di rilevante valore storico-architettonico sottoutilizzata e non valorizzata e pertanto contraddistinta da degrado socio-economico.

Nel RU vigente il complesso ricade in ambito a progettazione unitaria di cui alla scheda n. 6 Santa Lucia - via del Serraglio. Tale ambito rientra tra quelli di trasformazione paesistica, localizzati nel territorio aperto e caratterizzati dalla rilevanza paesistica degli spazi aperti, la cui scheda progetto persegue il corretto inserimento paesaggistico degli insediamenti e non prevede alcun ampliamento volumetrico. Le previsioni urbanistiche delle schede progetto degli ambiti a progettazione unitaria hanno perso efficacia l'11/09/2013 alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 95 c. 9 della legge regionale 65/2014 (ex art. 55 della LR 1/2005) e dell'art. 3 c. 8 delle Norme-Disciplina Generale del RU. Pertanto fino alla redazione del nuovo Piano operativo (PO) gli ambiti a progettazione unitaria sono disciplinati dall'art. 3 c. 9 delle Norme – Disciplina generale del RU.

Nel caso specifico l'ambito di cui si tratta è oggetto di un piano di recupero tuttora efficace. Infatti con deliberazione CC n. 7 del 30/01/2006 è stato approvato in vigenza del PRG un piano di



**COMUNE DI LASTRA A SIGNA**  
(Provincia di Firenze)

---

*Area 4 - Territorio e Sviluppo economico*

recupero della durata di 10 anni, da calcolare dalla sottoscrizione della relativa convenzione del 23/04/2007, che prevede il restauro e risanamento conservativo con riuso a fini turistico-ricettivi del convento. Pertanto nel complesso attualmente sono ammissibili solamente gli interventi previsti nel piano di recupero o in alternativa quelli previsti da una variante dello stesso secondo quanto disciplinato dal RU e cioè al netto di qualsivoglia ampliamento.

In ambito edilizio per l'attuazione del piano di recupero sono state rilasciate e depositate:

- l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico n. 22 del 08/07/2011
- l'autorizzazione paesaggistica n. 1146 del 08/08/2011 (P. 262/2011)
- l'autorizzazione a condizione ai fini del vincolo culturale prot. n. 2077 del 30/01/2012
- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 4970 del 16/05/2013.

Allo stato attuale, di quanto previsto nei sopra menzionati titoli abilitativi sono stati realizzati unicamente smontaggi di pavimenti con parziale rifacimento dei massetti, demolizioni di pareti interne e solai, rifacimenti di intonaci esterni e porzioni di tetto.

Mediante la richiesta art. 35 della legge regionale 65/2014, un progetto da presentare ai sensi del DPR 160/2010 per il procedimento unico delle attività produttive, nel caso non sia conforme alla pianificazione comunale, può essere inviato al relativo sportello unico corredato degli elaborati urbanistici per la concomitante variante urbanistica. In questo modo la conferenza di servizi (CdS) SUAP di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 – oltre che permettere l'acquisizione di tutti gli atti di assenso necessari - funziona da raccordo procedimentale con la strumentazione urbanistica.

Nel caso di cui si tratta, il progetto presentato riguarda il recupero del complesso del Convento di Santa Lucia mediante un ampliamento della struttura esistente, finalizzato al potenziamento della funzione turistico-ricettiva con la realizzazione di servizi annessi (sale per convegni e mostre, SPA, ecc), per un massimo di mc 7.000 di volume lordo in addizione fuori terra e mc 12.500 entro terra (ad esclusione dell'autorimessa di circa 4.000 mc).

Per quanto detto precedentemente, l'ampliamento del complesso di Santa Lucia richiede una variante urbanistica, la cui proposta è l'oggetto di questa procedura. Di seguito si delinea il percorso e i tempi per sviluppare il procedimento in argomento secondo la normativa vigente.

In prima istanza risulta necessario verificare la rispondenza della proposta di variante urbanistica con gli obiettivi programmatici dell'attuale Amministrazione nonché della pianificazione comunale vigente, in modo che il Comune possa valutare se accoglierla.

Considerato che l'ampliamento della struttura proposto insiste su suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato comunale, è necessario il parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale 65/2014. A riguardo va sottolineato che il territorio urbanizzato di Lastra a Signa è individuato in via transitoria (cioè fino all'adeguamento/conformazione degli strumenti urbanistici comunali al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico - PIT-PPR) come l'insieme delle aree non classificate ad esclusiva o prevalente funzione agricola nel PS vigente, secondo le disposizioni dell'art. 224 della legge regionale 65/2014. Tale individuazione è prescritta dall'art. 228 c. 2 in quanto il Comune – al momento dell'entrata in vigore della legge regionale – era dotato di PS e di RU approvati ma era scaduta l'efficacia delle previsioni di quest'ultimo ai sensi dell'art. 95 c. 9 (come già detto). La conferenza di copianificazione – cui partecipano anche la Città metropolitana e il Comune interessato - viene indetta dalla Regione entro 30 giorni dalla richiesta effettuata dal Comune, la prima seduta si svolge entro 60 giorni dalla stessa data e i lavori si concludono entro 30



**COMUNE DI LASTRA A SIGNA**  
(Provincia di Firenze)

---

*Area 4 - Territorio e Sviluppo economico*

giorni dalla prima seduta. Quest'ultimo termine può essere sospeso una sola volta per non più di 30 giorni per acquisire integrazioni.

L'ambito entro cui viene impostata la procedura in oggetto è una CdS SUAP, svolta ai sensi degli artt. da 14 a 14-quinquies della L. 241/1990, cui partecipano tutti gli enti che devono rilasciare atti di assenso di varia natura (Regione, Città metropolitana, Soprintendenza, ecc). La CdS nel caso di cui si tratta è del tipo decisorio e, in considerazione alla particolare complessità della determinazione da assumere, da svolgere in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14-bis c. 7. Pertanto la CdS viene indetta convocando la riunione entro i successivi 45 giorni, con un termine perentorio non superiore a 15 giorni per richiedere informazioni e chiarimenti e a 30 giorni di sospensione per la relativa acquisizione. Ai sensi dell'art. 14-ter c. 2 la CdS si conclude entro i 90 giorni successivi alla succitata riunione, in quanto vi sono coinvolte amministrazioni preposte alla tutela paesaggistico-territoriale e dei beni culturali.

La conferenza di servizi SUAP sostituirà a tutti gli effetti i seguenti atti:

- permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della legge regionale 65/2014
- l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 42 della legge regionale 39/2000
- l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio
- l'autorizzazione ai fini del vincolo culturale ai sensi dell'art. 21 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La proposta di variante urbanistica deve essere adeguata per la parte di territorio interessata al PIT-PPR, approvato con deliberazione CR n. 37 del 27 marzo 2015, ai sensi dell'art. 31 della legge regionale 65/2014 e dell'art. 20 c. 4 della Disciplina di piano del PIT-PPR. Questo adeguamento deve essere effettuato secondo quanto previsto dall'art. 21 della stessa disciplina e pertanto attraverso la conferenza paesaggistica. Il Comune trasmette l'avvio del procedimento della variante urbanistica e il provvedimento comunale di approvazione della stessa alla Regione e agli organi ministeriali competenti. La Regione convoca la conferenza paesaggistica, cui partecipano gli organi ministeriali competenti, la Città metropolitana e il Comune interessato e che deve concludere i lavori entro 60 giorni dalla convocazione.

Ai fini dello svolgimento dell'iter della variante urbanistica è necessario effettuare anche il deposito delle indagini geologiche di cui all'art. 104 c. 3 della legge regionale 65/2014, che definiscono le condizioni di fattibilità degli interventi di trasformazione di cui si tratta, e la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto ai sensi dell'art. 5 c. 2 della legge regionale 10/2010 la variante in oggetto rientra nell'ambito di applicazione della stessa.

Nel procedimento di VAS della variante urbanistica di cui si tratta il proponente è la società Convento S. Lucia s.r.l., l'autorità procedente è il Comune e l'autorità competente è la Città metropolitana, con cui il comune di Lastra a Signa si è convenzionato per usufruire di assistenza tecnica in materia di VAS. Il procedimento viene avviato con la trasmissione all'autorità competente del documento preliminare VAS. Secondo la legge regionale 10/2010, dall'avvio parte il termine massimo di 90 giorni per lo svolgimento delle consultazioni, finalizzate alla definizione dei contenuti del rapporto ambientale. In seguito alla pubblicazione della variante urbanistica, che contiene anche il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica VAS, e alle relative osservazioni, l'autorità competente esprime il proprio parere motivato entro 90 giorni dalla data di scadenza del deposito.



**COMUNE DI LASTRA A SIGNA**  
(Provincia di Firenze)

---

*Area 4 - Territorio e Sviluppo economico*

La proposta di progetto edilizio presentata è completata da una nuova scheda progetto, strutturata sulla falsariga di quella n. 06 del RU, inefficace per decadenza dei termini.

Il numero di fruitori della struttura alberghiera non cambia molto rispetto alla previsione del piano di recupero e dei titoli in atto: il progetto lo mantiene pressoché inalterato (126 contro 130 posti letti) mentre la scheda progetto proposta permette un piccolo incremento di 20 unità (150 posti letto).

L'accesso al complesso avviene attraverso la SP 72 Via Vecchia Pisana e la strada esistente nel bosco di proprietà, completata da un nuovo tratto realizzato a nord dell'area. Il progetto consiste nel restauro degli edifici esistenti e in un'addizione volumetrica entro e fuori terra. Il restauro viene impostato con l'utilizzo di materiali e tecniche la cui compatibilità con l'antica struttura sotto il profilo fisico-chimico dovrà essere testata con opportune diagnosi e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali delle unità edilizie e delle unità di spazio scoperte; anche le addizioni sono progettate in armonia con i caratteri architettonici e tipologici dell'ex convento ma ben differenziate e riconoscibili rispetto al contesto.

I nuovi volumi sono sviluppati in due aree di concentrazione volumetrica a nord e sud del complesso esistente per un massimo di mc 7.000 fuori terra e 12.500 entro terra (ad esclusione dell'autorimessa di circa 4.000 mc). A nord vengono realizzati spazi di servizio, locali tecnici, la cucina e l'autorimessa ai piani -1 e -2 entro terra; a sud vengono realizzate camere e locali della SPA a piano interrato e solo camere a piano terra e primo. La dotazione di posti macchina viene completata con la realizzazione di parcheggi scoperti, opportunamente schermati con scarpate inerbite. Sono previste 63 camere, un ristorante collocato nel refettorio dell'ex convento per uso interno e con circa 100 coperti per i clienti esterni e la già menzionata SPA, parzialmente aperta agli esterni. La struttura sarà corredata da due punti bar, dalla sala convegni/mostre/concerti ricavata nella chiesa e da una piscina; le aree esterne consistono nel giardino storico, nell'orto conventuale e nell'agrumeto, oltre all'ampia zona boscata.

Riguardo la scheda progetto, una prima differenza tra l'area critica/ambito a progettazione unitaria del RU e la proposta in oggetto è la perimetrazione. Il nuovo disegno è molto simile all'area critica n. 10 del PS e sfrutta l'opzione prevista all'art. 3 delle sue Norme, che consente nella redazione del RU di modificare le perimetrazioni individuate nel rispetto dei suoi principi, direttive e invarianti e in coerenza con le sue previsioni.

Lo strumento di attuazione e la categoria di intervento vengono collegati il primo alla destinazione d'uso prevista (procedimento unico SUAP) e la seconda alla natura di bene culturale del complesso, assoggettando tutte le opere, comprese le addizioni volumetriche, alle argomentazioni su cui si basa il decreto di vincolo. Alla previsione di un massimo di 7.000 mc di volume lordo in addizione fuori terra è connessa quella di un massimo di 4.000 mq di superficie coperta totale (rispetto ai circa 2.550 mq esistenti). La previsione massima di posti letto passa da 130 a 150 (come già riferito) e le destinazioni d'uso/funzioni ammissibili vengono limitate al turistico-ricettivo e ai servizi.

Il progetto presentato nasce - a detta del proponente - da una accurata verifica di quello approvato e convenzionato, da cui è conseguito che, per la natura monumentale del complesso e il numero di utenti previsti, la dotazione di spazi per i servizi e l'organizzazione distributiva risultavano carenti in riferimento agli attuali standard e livelli prestazionali in materia ricettiva. Inoltre viene messo in risalto che, per realizzare un'attività ricettiva fuori dal centro città che funzioni, è essenziale che la struttura diventi essa stessa una destinazione, ad esempio una struttura alberghiera con punto di forza in una SPA di lusso, circondata dal paesaggio collinare toscano a breve distanza da Firenze.



**COMUNE DI LASTRA A SIGNA**  
(Provincia di Firenze)

---

*Area 4 - Territorio e Sviluppo economico*

Pertanto è stato proposto un modello alberghiero di livello alto, più rispondente al valore del complesso edilizio e più competitivo nell'ambito dell'offerta di ospitalità nell'area fiorentina, e un ampliamento della struttura. In tal modo il proponente pensa sia possibile valorizzare il relativo contesto storico-paesaggistico e realizzare una struttura che sia in grado di attrarre flussi qualificati di turisti e offrire opportunità di lavoro altrettanto qualificate nel territorio di Lastra a Signa.

All'ampliamento è connessa la demolizione di due fabbricati moderni di nessun valore testimoniale e di un manufatto di scarso valore estraneo all'assetto originario, il cui recupero volumetrico non risulta sufficiente a dotare la nuova struttura alberghiera degli spazi necessari per la riorganizzazione e per l'innalzamento degli standard di qualità. L'addizione volumetrica è pertanto finalizzata alla dotazione di spazi di servizio aperti anche all'esterno, quali sale per convegni e mostre, SPA, ristorante, ecc, nonché di spazi per il personale, che nella fascia alta del ricettivo può arrivare al rapporto 1:1, evitando nel contempo un uso troppo intensivo dei locali esistenti.

La scelta di situare una buona parte dell'ampliamento previsto entro terra e di localizzare le aree di concentrazione volumetrica a nord e a sud del complesso sono dovute alla volontà di non limitare le visuali e di minimizzare gli impatti a livello ambientale e paesaggistico nonché le interferenze e le cesure percettive rispetto all'edificio storico.

In particolare le aree di concentrazione volumetrica sono collocate: a nord in una zona oggetto di interventi recenti (cioè i manufatti precedentemente richiamati, che vengono demoliti, e probabili sbancamenti di terreno); a sud nella zona prospiciente l'ala cinquecentesca del complesso (il "conventino"), a suo tempo interessata all'attività agricola della comunità conventuale. Nelle intenzioni del proponente l'intervento di ampliamento a nord (realizzazione di due piani entro terra per la localizzazione dell'autorimessa, della cucina e di locali tecnici) sarà attuato ripristinando la morfologia originaria con opere di ri-naturalizzazione e valorizzando il loggiato nord come facciata principale dell'albergo; l'ampliamento a sud (realizzazione della SPA e di camere al piano interrato più due piani di camere fuori terra) sarà attuato in continuità con l'ala cinquecentesca del complesso, ripristinando l'orto a seguito della sistemazione del piano interrato.

La collocazione dei nuovi volumi fuori terra, secondo il proponente, è stata studiata ruotando l'asse del nuovo corpo di fabbrica rispetto all'esistente e mantenendosi allo stesso tempo sui "segnii" territoriali esistenti, come i salti di quota e le scarpate. In tal modo i volumi interferiscono solo marginalmente con la vista del complesso e anche se percepibili dai poggi vicini sono posti in modo da non disturbare l'immagine consolidata del Convento.

Al progetto come finora descritto il proponente è giunto attraverso un processo che - come da lui descritto - si è sviluppato approfondendo varie alternative.

Punto di partenza sono state le camere, riguardo al loro numero e dimensioni. Il numero delle camere è derivato dalla necessità di assicurare la funzionalità dell'operazione mentre dalle dimensioni delle celle del convento, inadeguate alle attuali esigenze ricettive, è dipesa la scelta di collocare le camere nell'ampliamento previsto a sud. La volontà di dotare le camere di un ambiente esterno al fine di aumentarne il comfort è passata da una versione con balconi a quella definitiva con logge inserite nella sagoma del nuovo corpo di fabbrica.

Il ristorante era previsto dapprima nella chiesa con i relativi spazi di servizio (cucina, dispensa, depositi, ecc) entro terra sotto il giardino storico, in quanto dalla distanza tra di essi dipende la qualità e l'efficienza del servizio. Un'analisi più approfondita sulla chiesa ha permesso di valutare che gli impianti necessari per renderla funzionale a tale destinazione sarebbero stati troppo invasivi e pertanto è stata preferita la collocazione definitiva del ristorante nel refettorio e nei locali



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

---

Area 4 - Territorio e Sviluppo economico

adiacenti con i relativi servizi interrati sul lato nord del complesso. In tal modo il refettorio, con le opportune modifiche, perpetuerebbe la sua destinazione e la chiesa può essere utilizzata per attività più consone (concerti, mostre, ecc).

Il parcheggio in un primo momento era previsto unicamente a raso, ma la necessità di ampie aree destinate a tale uso ha consigliato di prevedere un locale al secondo piano interrato (sotto le cucine) di opportune dimensioni e limitare i posti macchina esterni in modo da poterli più efficacemente adattare ai luoghi.

Il winter garden, un padiglione interamente vetrato con copertura metallica, è stato ruotato di 90° rispetto alla collocazione originaria, parallela all'asse della chiesa, per liberare la vista del lato sud della stessa, cercando un collegamento con l'orto, la SPA e l'agrumeto.

Alcuni elementi, già presenti fin dalla prima versione dell'ipotesi progettuale quali la chiusura del chiostro e del loggiato sul giardino storico, sono stati elaborati e affinati nelle varie fasi della genesi sopra delineata.

In riferimento all'utilizzo di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato che il progetto propone, è possibile desumere da quanto argomentato dal proponente che un complesso come l'ex convento di Santa Lucia, per poter invertire il processo di degrado già avanzato in cui versa e mantenersi nel prosieguo della propria esistenza al proprio livello di qualità, deve ospitare un'attività dall'esito certo. Dando per assodata la destinazione d'uso, che risulta corretta e in quanto tale reiterata nel tempo come già detto, l'opzione di un albergo senza ampliamenti - il che significa senza servizi separati per ospiti e addetti e con interferenze tra servizi primari, come ad es. i parcheggi, e il bene culturale - non permetterebbe di recuperare a livello ambientale e funzionale il complesso restituendolo alla collettività né tanto meno di riqualificare l'assetto territoriale, come imposto dal comma 8 dell'art. 4 - *Tutela del territorio e condizioni delle trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato* della legge regionale 65/2014. L'ampliamento di cui si tratta è realizzato all'interno del resede di pertinenza di un insediamento già esistente e non riguarda l'occupazione di terreno destinato all'agricoltura o comunque non insediato e d'altro canto l'alternativa zero (non realizzare il progetto a Santa Lucia ma altrove) non risulta proponibile in quanto non esistono nel territorio comunale strutture della stessa natura e con le stesse caratteristiche da poter riorganizzare per le finalità del progetto (art. 4 c. 8 LR 65/2014).

Per quanto riguarda l'aumento del fabbisogno di dotazioni, necessario in seguito al cambio della destinazione d'uso del complesso, i servizi da integrare e le prestazioni da garantire per permettere la corretta riproduzione del patrimonio territoriale saranno oggetto di una convenzione da stipulare per garantire quanto in questa fase viene delineato a grandi linee e che, oggetto del processo di VAS, dovrà essere più approfonditamente analizzato e portato a soluzione, come richiesto al comma 10 dell'art. 4 della legge regionale 65/2014. Infatti l'area è servita dall'acquedotto ma l'approvvigionamento idrico necessario per la nuova attività, e in particolare per la SPA, richiede maggiori approfondimenti e opportune soluzioni. Come la problematica della depurazione, considerata la mancanza in loco della fognatura; l'impatto del progetto proposto su aria, acqua e suolo; la disponibilità dell'energia necessaria e così via.

In particolare nelle finalità del progetto è citata la valorizzazione del paesaggio, intesa come riqualificazione dell'insediamento e manutenzione e riproduzione del patrimonio territoriale, così come definito dalla succitata legge.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

---

Area 4 - Territorio e Sviluppo economico

Sin dalle prime battute della formazione del PS (1998) uno degli obiettivi programmatici è stata la *“incentivazione dello sviluppo economico-produttivo dei settori turistico-ricettivo, artigianale, commerciale e del terziario avanzato, anche attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio ambientale presente, tenendo conto della nostra realtà urbana come parte integrata in una più vasta area metropolitana”*. Tale obiettivo, perseguito parallelamente all’individuazione e analisi delle *“aree critiche”*, cioè di aree che presentavano vari problemi, al fine di recuperarle a livello ambientale, territoriale e urbanistico, ha portato alla redazione nel RU di alcune schede progetto per la realizzazione di strutture ricettive.

Tra queste rientra l’area critica del Convento di Santa Lucia, già individuata tra le 73 del PS e confermata tra i 42 ambiti a progettazione unitaria del RU, critica in quanto *“di rilevante valore storico-architettonico sottoutilizzata e non valorizzata”*. La forte volontà di perseguire il recupero di un complesso di così grande valore ha dettato la necessità di prevedere un riuso che da una parte salvaguardasse la natura delle strutture e dall’altra permettesse la loro *“vita”* a livello socio-economico. La destinazione turistico-ricettiva è sembrata la scelta più congrua. Pertanto la scheda progetto n. 6 Santa Lucia del RU ha previsto il restauro e risanamento conservativo del complesso attraverso la realizzazione di un albergo con un massimo di 130 posti letto.

In seguito la variante generale al PS del 2014, verificando come la riqualificazione del complesso tardasse a completarsi pur essendo stato approvato e convenzionato un piano di recupero e iniziate a livello edilizio le opere di restauro (come visto nella precedente trattazione), ha riconsiderato l’area decidendo di riproporla come critica.

Redatta secondo gli obiettivi originari del PS implementati in seguito ad un processo di partecipazione ad hoc, la variante generale ha evidenziato tra l’altro la vocazione turistico-ricettiva del territorio comunale. Questo in quanto è stato riconosciuto che *“la ricettività costituisce una attività in linea di principio compatibile con gli intenti di tutela del paesaggio e del patrimonio territoriale”* e che strutture ricettive vere e proprie che interessano edifici preesistenti di particolare pregio storico architettonico costituiscono *“un efficace strumento di salvaguardia del patrimonio storico positivamente coincidente con delle attività di produzione di servizi”*. Pertanto la disciplina del PS demandava al RU (oggi PO) il recupero delle aree critiche *“anche attraverso interventi di trasformazione urbana coerenti con le strategie di cui alle presenti norme”*.

Su tali presupposti, nella disciplina del territorio aperto il PS all’art. 23 ha inteso favorire le attività compatibili e complementari con l’attività agricola – pertanto anche quella turistico-ricettiva – demandando al RU (oggi PO) di normare i casi in cui gli interventi edilizi possano essere superiori al restauro e risanamento conservativo e arrivare fino alle addizioni volumetriche eccedenti la ristrutturazione edilizia. Inoltre per le strutture turistico-ricettive del territorio aperto può essere individuata una disciplina che, nel rispetto delle invarianti strutturali e del dimensionamento, consenta di incrementare il numero dei posti letto e la dotazione di servizi.

Riguardo il dimensionamento, le quantità previste per la funzione turistico-ricettiva nel RU comprendevano i 130 posti letto del Convento di Santa Lucia, sebbene il piano di recupero di cui si è detto precedentemente sia stato approvato nel gennaio 2006 in forza del previgente PRG. Di conseguenza anche nel dimensionamento del PS questi posti letto sono dati per esistenti, in forza anche della convezione stipulata nel 2007. Pertanto con la proposta presentata viene chiesto di *“prelevare”* dal dimensionamento del PS - pari a 600 unità totali di cui 300 nell’UTOE 1 - solo 20 posti letto.



**COMUNE DI LASTRA A SIGNA**  
(Provincia di Firenze)

---

*Area 4 - Territorio e Sviluppo economico*

Per quanto detto risulta chiaro che la proposta in oggetto è in linea con gli obiettivi programmatici comunali in quanto persegue la riqualificazione di un'area critica del territorio aperto caratterizzata da degrado socio-economico, salvaguardando e incrementando il suo notevole valore storico, architettonico e artistico. Tale finalità viene conseguita sfruttando la vocazione turistico-ricettiva del territorio comunale, come precedentemente detto, prevedendo la realizzazione di addizioni volumetriche non contemplate nel RU ma compatibili con il PS, in quanto il progetto mostra di rispettare i suoi principi, direttive e invarianti strutturali e di essere coerente con le sue previsioni e dimensionamento.

L'obiettivo generale della variante in oggetto è il recupero del complesso del Convento di Santa Lucia con la previsione della possibilità di ampliare i volumi esistenti. Infatti il complesso monumentale era già destinato nel RU vigente e per mezzo di un piano di recupero convenzionato, come già descritto, alla riconversione in albergo, attività considerata compatibile con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, con il mantenimento di superfici e volumi esistenti. Questa variante, mantenendo la destinazione d'uso turistico-ricettiva, propone un ampliamento finalizzato a dotare la struttura alberghiera, pensata di alto livello, delle strutture collaterali (SPA, sale multiuso, ecc) e degli spazi di servizio necessari e dimensionati in relazione alla qualità che si intende perseguire.

A questo obiettivo generale si affiancano una serie di obiettivi specifici:

- il restauro puntuale e rispettoso degli elementi tipologici, formali e strutturali dei manufatti edilizi
- il recupero del paesaggio collinare limitrofo, con particolare attenzione alle sistemazioni tradizionali esistenti, al bosco e agli spazi aperti pertinenziali
- il recupero e il completamento della viabilità privata esistente nel bosco di pertinenza
- la valorizzazione delle vedute panoramiche, anche per mezzo della demolizione di manufatti esistenti privi di valore testimoniale, della realizzazione di gran parte dei nuovi volumi entro terra e della collocazione strategica di quelli fuori terra.

Gli effetti territoriali conseguenti alla variante urbanistica di cui si tratta, che saranno affrontati durante il processo VAS e risolti nel progetto definitivo, sono i seguenti:

- per il sistema aria, un incremento della circolazione veicolare, della CO2 prodotta dalla nuova attività e delle eventuali emissioni inquinanti
- per il sistema acqua, un aumento dei consumi idrici e del carico depurativo
- per il sistema suolo e sottosuolo, il rapporto con i nuovi manufatti entro e fuori terra e gli eventuali squilibri che questi potrebbero innescare
- per il sistema energia, l'aumento dei consumi elettrici
- per lo smaltimento rifiuti, l'aumento della produzione di rifiuti.

Il quadro conoscitivo di riferimento della variante è quello del PS con le integrazioni che deriveranno dal processo di VAS.

L'adeguamento della variante urbanistica del RU al PIT/PPR consiste nel rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e nella coerenza con le direttive della sua disciplina statutaria. In particolare devono essere prese in considerazione:

- le direttive contenute nella Disciplina d'uso dall'Ambito di paesaggio n. 6 Firenze-Prato-Pistoia, in cui il comune di Lastra a Signa ricade



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

---

Area 4 - Territorio e Sviluppo economico

- le direttive e le prescrizioni contenute nella sezione 4 della scheda relativa al bene paesaggistico ex art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio denominato “Zona collinare sita nel comune di Lastra a Signa”
- le direttive e le prescrizioni contenute nell’Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici all’art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

In particolare va sottolineato che l’addizione volumetrica a sud risulta ricadere in parte in area interessata dal vincolo paesaggistico per legge intorno al borro Rimaggio e pertanto dovranno essere verificate le condizioni previste all’art. 8.3 lett. c dell’Elaborato 8B del PIT/PPR:

*“Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*

*1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;*

*2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l’integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*

*3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*

*4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;*

*5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d’acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui”.*

Lastra a Signa, 10/10/2016

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

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Susanna Taddei