





REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE  
URBANISTICA E POLITICHE  
ABITATIVE

*Conferenza di copianificazione*

**Oggetto: Comune di LASTRA A SIGNA (FI) - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 417694/N.3080 del 18/10/2016 riferita alla Variante al Regolamento Urbanistico di cui all'art. 35 della L.R. 65/14 relativa al progetto di recupero ed ampliamento del Convento di S. Lucia**

### **Verbale della riunione**

Il giorno 02/12/2016, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Lastra a Signa, della Città Metropolitana di Firenze e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

**Per la Città Metropolitana di Firenze**, è presente il Consigliere **Andrea Ceccarelli**, delegato del Presidente con decreto presidenziale prot. Città Metr. n. 129720 del 30/11/2016;

**Per il Comune di Lastra a Signa** è presente il Sindaco

Il Presidente, Assessore **Vincenzo Ceccarelli**, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare i contenuti del progetto e la previsione della Variante al RU oggetto della conferenza, così come previsto della L.R. 65/2014.

Il Comune ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione con lettera, prot. reg. n. 417694/N.3080 del 18/10/2016 che è stata successivamente convocata con prot. reg. n. 462911 del 15/11/2016;

#### **Il procedimento di formazione della Variante al regolamento Urbanistico e la previsione oggetto della conferenza:**

Il Comune di Lastra a Signa è dotato di Piano Strutturale (P.S.), la cui Variante Generale è stata approvata con D.C.C. n. 11 del 07.04.2014 e di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con D.C.C. n. 29 del 10.07.2008, entrambi gli strumenti redatti ai sensi della L.R. n.1/2005.

Il R.U. risulta al momento aver raggiunto la scadenza di validità quinquennale per le previsioni di trasformazione (tra le quali anche la scheda norma 06), ma, antecedentemente a tale scadenza, **era stato già presentato un Piano di Recupero**, approvato con deliberazione del C.C. n. 7 del 30.01.2006, a cui è stata data efficacia con Convenzione del 23.04.2007, con scadenza nel 2017.

La convenzione risulta pertanto ancora vigente. Il vigente R.U. individua il "Convento di Santa Lucia" come complesso di valore monumentale, con destinazione turistico ricettiva, a cui si associa l'obiettivo di qualificare l'offerta di ospitalità nel territorio comunale e di recuperare, in modo compatibile ai valori architettonici e paesaggistici del complesso, i volumi oggi in stato di abbandono, assoggettando l'intervento all'approvazione di un piano attuativo, disciplinato dalla scheda norma 06 dell'Appendice 1 – Ambiti a progettazione unitaria.

Il Comune con nota prot. Reg. n. 417694/N.3080 del 18/10/2016 ha richiesto, ai sensi dell'art.35 c.1 della L.R. 65/2014, la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione ad alcuni interventi previsti dal Piano di Recupero che comportano consumo di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.224 della legge regionale.

### **Contenuti delle previsioni oggetto di richiesta di conferenza**

Poiché secondo la disciplina comunale attuale la possibilità di riuso e riorganizzazione del complesso esistente sono limitate al recupero volumetrico di un edificio incongruo, tale intervento non è sufficiente a dotare la nuova struttura alberghiera prevista dei necessari spazi di servizio e degli ulteriori spazi per l'innalzamento degli standard di qualità. Pertanto la variante al R.U., consiste nell'integrazione della disciplina consentendo la possibilità di ampliamento e del dimensionamento previsto dalla scheda n. 06, ferme restando la destinazione d'uso prevista dallo strumento vigente (turistico-ricettivo) e le tutele riferite al complesso storico del Convento. Nello specifico la Variante al R.U. consiste:

- a) nella modifica e aggiornamento della disciplina specifica dell'ambito di progettazione unitaria, con apposita rappresentazione in cartografia, alla scala 1:2.000 e con la variazione dei contenuti della Scheda n. 06 – Santa Lucia, via del Serraglio;
- b) nella ripermimetrazione dell'ambito sottoposto a progetto, al fine di far corrispondere meglio e più precisamente le aree di proprietà a quelle dell'intervento, escludendo dal perimetro porzioni marginali di aree legate ad altre proprietà, ininfluenti ai fini del recupero e della riqualificazione urbanistica dell'area. La variazione risulta possibile, vista la coerenza sostanziale delle previsioni di cui verrà dato conto, ai sensi dell'art. 3 delle Norme del P.S. 2014 e che aveva esso stesso modificato il perimetro dell'ambito;
- c) nell'incremento delle Sule esistenti per poter consentire lo sviluppo di adeguati servizi e dotazioni (S.P.A., sale riunioni e convegni, ristoranti, ecc.) e per la necessità di limitare gli impatti paesaggistici dovuti alla presenza dei mezzi meccanici parcheggiati di ospiti e addetti: le modifiche alla scheda riguardano la superficie massima coperta, portata a circa 4.000 mq., per consentire la realizzazione di nuovi volumi interrati per i parcheggi e i nuovi servizi, ed il volume lordo, aumentato a 7.000 mc. al fine di realizzare un nuovo corpo di fabbrica fuori terra. Il dimensionamento ricettivo dell'intervento, espresso in posti letto, che attualmente la scheda norma convenzionata prevede nel numero di 130, viene incrementato di 20 unità, prelevandoli dai 300 posti letto previsti dal P.S., lasciando un residuo di 280 posti per eventuali nuovi interventi nell'UTOE 1.

Per tali motivazioni il progetto prevede la realizzazione di nuovi volumi interrati e fuori terra, finalizzati all'incremento di spazi di servizi ed all'ampliamento del complesso esistente, che comportano il consumo di suolo attualmente destinato all'agricoltura o incolto all'esterno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, e che, pertanto, richiedono l'esame della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.64 c.8 della L.R. 65/2014.

## **CONCLUSIONI**

La Conferenza ritiene che le seguenti previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014, fermo restando le ulteriori valutazioni e verifiche, di carattere paesaggistico e di conformità al PIT-PPR, con particolare riferimento agli aspetti di carattere progettuale ed architettonico

da effettuarsi nel successivo iter procedurale di cui al Capo VII art. 35 della legge regionale 65/2014. A tal proposito si richiamano le conclusioni contenute nel contributo del Settore Tutela e Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio che si allega al presente verbale.

Il Presidente Assessore

Vincenzo Ceccarelli \_\_\_\_\_

Il legale rappresentante della Città metropolitana di Firenze \_\_\_\_\_

Il legale rappresentante del Comune di Lastra a Signa \_\_\_\_\_



**Oggetto: Comune di Lastra a Signa (FI) – Variante al R.U. mediante SUAP ai sensi dell'art.35 della L.R. 65/2014 in relazione al progetto di recupero ed ampliamento del Convento di S. Lucia - Contributo tecnico finalizzato allo svolgimento della Conferenza di Copianificazione.**

Alla c.a. Settore Pianificazione del Territorio

SEDE

A seguito della richiesta di contributo tecnico pervenuta in data 07/11/2016 con prot. n. AO-OGRT/448126/N.060.045, relativa alla convocazione della Conferenza di Copianificazione in oggetto, si esprime quanto segue:

Oggetto della Conferenza è la Variante al Regolamento Urbanistico (RU) ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 in via del Serraglio, per il "Progetto di recupero del Convento di Santa Lucia".

La modifica al RU si rende necessaria perché il Progetto di recupero del complesso monumentale del Convento, già destinato dal RU vigente ad attività turistico-ricettive, prevede in variante l' ampliamento dei volumi esistenti, *affinché si possa dotare il complesso di ulteriori spazi di servizio, in relazione al rango ed alla qualità delle attività da insediare e principalmente allo scopo di renderne fattibile il recupero.*

Preso atto che dalla documentazione allegata al progetto si evince in sintesi che il Progetto di recupero prevede:

- circa 63 camere, ottenute negli edifici storici esistenti, oltre a una serie di servizi a corredo, in parte ubicati in volumetrie di nuova realizzazione, prevalentemente entro terra

- parcheggi scoperti, schermati con scarpate inerbite

- un ristorante con 150/200 coperti per la parte interna, e 100 coperti per quella esterna

- Addizioni volumetriche a nord ed a sud del complesso storico:

– nell'area a nord la realizzazione di nuovi volumi interrati destinati a spazi di servizio per lo staff, locali tecnici, cucina e un parcheggio interrato, senza modificare gli assetti plano-altimetrici del suolo

– nell'area a sud la realizzazione di nuovi volumi, in parte interrati e in parte a vista, con un nuovo edificio di 2 piani fuori terra, destinati a camere, ad una SPA, ad un giardino d'inverno, ad un nuovo percorso d'ingresso all'hotel

Di questi nuovi volumi, nella "Relazione Tecnica" si legge che *sono realmente percepibili fuori terra mc. 2548,5.*

L'altezza massima consentita (in numero di piani) è pari all'esistente.

Il progetto prevede che la copertura del nuovo corpo di fabbrica destinato alla SPA sia in tetto verde; e che il corridoio di ingresso all'hotel e il giardino d'inverno (ai quali si aggiunge la copertura del chiostro della struttura esistente), diano luogo a serre solari.



## ISTRUTTORIA

In relazione agli elaborati dell'integrazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico approvata in data 27/3/2015 con D.C.R. n.37 emerge quanto segue:

Il Progetto di recupero ( e quindi l'area oggetto di Variante al RU) è interessato dai **Beni paesaggistici**, relativi a:

Area di notevole interesse pubblico tutelata ai sensi dell'art.136 del D.lgs 42/2004 denominata “ Zona collinare sita nel comune di Lastra a Signa” (D.M. 09/02/1967 G.U. 57 del 1967), con la seguente motivazione :  
“ [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché la fascia collinare in questione, per la varietà degli aspetti orografici, la diversità di colture agricolo-forestali, il tessuto viario che rende possibile in esso godere la visuale dei singoli e numerosi monumenti di antica costruzione come la chiesa di San Martino a Gangalandi, la Villa delle Selve ed altri da numerosi punti di vista, e la presenza del corso del fiume Arno che cinge verso nord la zona, costituisce un complesso di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale e inoltre forma un quadro naturale di particolare bellezza.”

Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 e ss.mm del D.Lgs. 42/2004:

- lett. c) *“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”*

- lett. g) *“Territori coperti da foreste e boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”*

## **Conclusioni**

Rispetto ai contenuti del PIT-PPR, si rileva che, relativamente alla previsione di massima degli interventi:

In merito ai valori espressi dalla scheda relativa al D.M. 09/02/1967, agli Obiettivi con valore di indirizzo, alle Direttive e alle Prescrizioni:

Poiché il Convento di Santa Lucia, è attualmente in stato di abbandono e di degrado, il Progetto di Recupero incrementa il livello di qualità riqualificando l'esistente e fermando il progredire di un ulteriore grave deterioramento. Il Progetto, con l'addizione volumetrica, è ammissibile a condizione che non interferisca negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio, e a condizione che sia garantita la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento.

Relativamente alle Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 e ss.mm del D.Lgs. 42/2004:

In merito alle Aree di cui alla lett.g) nella “Relazione Tecnica” è riportato che le scelte progettuali hanno cercato di evitare di interessare le aree boscate, all'interno delle quali verranno sviluppate solo azioni di manutenzione

In merito alle Aree di cui alla lett.c) si prende atto di quanto scritto nella “Relazione Tecnica” , in merito all'opportunità di verificare quanta parte dell'area interessata dal Progetto di recupero è effettivamente ricompresa nella fascia dei 150 metri del vincolo, data la pendenza del rilevato su cui sorge il complesso storico di Santa Lucia comprese le aree oggetto delle addizioni volumetriche, rispetto alla quota del



sottostante corso d'acqua oggetto del vincolo stesso. Ciò nel rispetto di quanto riportato nell'Elaborato 7B "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice" del PIT-PPR: *"Le fasce sono, infatti, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini, quando esistenti, sulla base dell'Abaco grafico tipologico (Allegato D)"*.

Ciò considerato, in attesa che sia individuato il territorio ricompreso nei 150 metri del vincolo, si rileva che:

- se l'intervento di addizione volumetrica è da intendersi come nuova previsione, fuori dal territorio urbanizzato, esso costituisce un elemento di criticità rispetto a quanto prescritto all'Articolo 12 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR, in quanto *"Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.."*;

- se detto intervento è invece da intendersi come ampliamento di un edificio preesistente esso può essere considerato ammissibile/coerente, se verificate alcune condizioni, in quanto il medesimo articolo 12 recita: *"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"*.

Tali condizioni relativamente all'ubicazione dei nuovi volumi, sia rispetto al corso d'acqua oggetto del vincolo, sia in relazione all'edificio storico, possono essere verificate.

SP/

Per ogni ulteriore chiarimento o comunicazione si prega di contattare:

Arch. Cecilia Berengo, Responsabile P.O. tel. 055/4385307 e-mail [cecilia.berengo@regione.toscana.it](mailto:cecilia.berengo@regione.toscana.it)

Arch. Sabina Parenti, tel. 055/4384229 - e-mail [sabina.parenti@regione.toscana.it](mailto:sabina.parenti@regione.toscana.it)

Cordiali saluti

Il Direttore e Responsabile del Settore  
Ing. Aldo Ianniello