



COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
(Provincia di Firenze)

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

## PROPOSTA DI DETERMINAZIONI

**sulle osservazioni alla variante semplificata del Regolamento urbanistico di adeguamento ai parametri urbanistici ed edilizi regionali, alla normativa sovraordinata e in materia di distributori di carburante e di atti di assenso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della LR 65/2014**

### **Osservazione Ufficio urbanistica (prot. 5675 del 15/04/2015)**

L'Ufficio urbanistica propone di modificare l'art. 37 delle Norme – Disciplina generale del Ru, che norma le zone ad assetto prevalentemente residenziale B1, in riferimento al parametro "altezza dell'edificio", mantenuto inalterato nella variante di adeguamento di cui si tratta e che di seguito si riporta:

*"d) altezza dell'edificio non superiore a:*

- *due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b);*
- *tre piani nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);*
- *quattro piani nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);".*

Tale proposta è presentata in quanto l'Ufficio nel periodo del deposito ai sensi di legge della variante ha potuto verificare che è possibile una lettura "restrittiva" dell'adeguamento del Ru ai parametri regionali; secondo questa lettura verrebbe meno la volontà pianificatoria sottesa allo strumento urbanistico riguardo l'ammissibilità edificatoria in materia di altezza massima nelle succitate zone B1. Ciò comporterebbe una modifica sostanziale nell'applicazione della disciplina edilizio-urbanistica dell'atto di governo del territorio vigente, contrariamente a quanto espresso nella relazione di accompagnamento della presente variante.

### **Determinazione**

#### **Accolta**

La quantità e varietà di parametri in gioco - la "altezza di un edificio ... b) con riferimento al numero dei piani" della disciplina comunale e il "numero dei piani", la "superficie utile abitabile o agibile", la "superficie non residenziale o accessoria" e la "altezza interna netta" del regolamento regionale - ha determinato difficoltà di interpretazione in materia di altezza massima edificabile nell'adeguamento della disciplina delle zone B1. In particolare riguardo alle caratteristiche che rendono piani a tutti gli effetti i sottotetti e i seminterrati.

Pertanto al fine di mantenere il più possibile aderente alla volontà pianificatoria del Ru la disposizione di cui si tratta, si propone di accogliere l'osservazione e di modificare la norma vigente nel seguente modo:

*"d) altezza dell'edificio non superiore al seguente numero di piani, oltre i quali possono essere realizzati un sottotetto con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80 e un seminterrato del tipo*



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

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

prevalentemente interrato con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto:

- due piani nelle sottozone a bassa densità (B1/a) e nelle sottozone a media densità (B1/b);
- tre piani nelle sottozone a elevata densità del territorio collinare (B1/c);
- quattro piani nelle restanti sottozone a elevata densità (B1/c);”.

Va sottolineato che per quanto riguarda i sottotetti si mantiene esplicitandola la misura determinata dal 64/R/2013, mentre per i seminterrati si recupera la misura di riferimento utilizzata nelle Definizioni del Ru nel parametro “altezza di un edificio ... b) con riferimento al numero dei piani”.

**Osservazione Cei (prot. 5864 del 17/04/2015)**

Con l'osservazione presentata l'arch. Cecilia Cei chiede di mantenere immutata nella disciplina del Ru la norma inerente il frazionamento degli edifici esistenti nel territorio rurale e aperto, nello specifico il comma 6 dell'art. 22 delle Norme – Disciplina generale.

A riguardo il comma di cui si tratta nella versione originale era il seguente:

*“6. I frazionamenti di edifici esistenti, connessi o non connessi con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, non possono comunque dare luogo a unità immobiliari a uso abitativo, non funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, di superficie di pavimento inferiore a 90 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.”*

Ed è stato così modificato nella variante di adeguamento ai parametri regionali:

*“6. I frazionamenti di edifici esistenti, connessi o non connessi con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, non possono comunque dare luogo a unità immobiliari a uso abitativo, non funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, di superficie ~~di pavimento~~ utile inferiore a 90 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.”*

La motivazione apportata per tale richiesta è che il diverso criterio di calcolo tra la superficie di pavimento e la superficie utile (quest'ultima esclude le murature interne, conteggiate invece nella superficie di pavimento) determina - in funzione dello spessore mediamente piuttosto consistente delle pareti interne degli edifici colonici - un incremento di un certo rilievo della superficie media delle unità abitative residenziali da frazionamento.

**Determinazione**

**Accolta**

Va fatta in prima istanza una specificazione in merito alla data di presentazione dell'osservazione. Il tecnico ha depositato l'osservazione di cui si tratta presso l'Ufficio protocollo del Comune in data 16/04/2015; la stessa è stata protocollata il giorno seguente con n. 5864 e pertanto nei termini stabiliti per legge. Infatti la documentazione della variante in oggetto è stata depositata presso l'URP del Comune dal 18/03/2015 al 16/04/2015 per 30 giorni, ai sensi del comma 2 dell'art. 32



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

----- ~ -----  
*Planificazione e gestione dei piani  
urbanistica@comune.lastra-a-signa.fi.it*

della legge regionale 65/2014, per la visura e l'eventuale presentazione di osservazioni da parte di chiunque fosse interessato.

Entrando in merito, l'adeguamento ai parametri regionali nella variante di cui si tratta è consistito nella sostituzione dell'elenco dei parametri urbanistici ed edilizi presente nell'elaborato del Ru denominato Norme – Definizioni con quello del regolamento 64/R/2013. Come conseguenza di tale sostituzione è stato necessario operare anche sui riferimenti ai parametri urbanistici ed edilizi presenti nel resto del corpo normativo.

Nel caso specifico il parametro “superficie di pavimento” del Ru è stato sostituito con quello di significato più simile del regolamento 64/R/2013 e pertanto con il parametro “superficie utile”.

D'altro canto va evidenziato che nell'economia generale dell'adeguamento è stato considerato opportuno mantenere nelle Definizioni del Ru alcuni parametri inesistenti nel regolamento regionale ma funzionali alla specifica disciplina dello strumento urbanistico. Questo è stato possibile in quanto nulla osta per i Comuni toscani – “obbligati” a utilizzare i parametri del 64/R/2013 per ragioni di omogeneità – di conservare ulteriori parametri non contrastanti rispetto a quelli regionali.

Uno dei parametri conservati nella disciplina edilizia comunale è stato proprio la “superficie di pavimento”, in quanto funzionale e necessaria alla normativa specifica del Ru afferente agli ambiti a progettazione unitaria.

Pertanto, stimando accettabili gli argomenti presentati a sostegno dell'osservazione, si propone l'accoglimento della stessa, che si sostanzia nell'annullare la modifica al comma 6 dell'art. 22 delle Norme – Disciplina generale.

Lastra a Signa, 11/05/2015

Il Responsabile del Procedimento  
e dell'Area 4 – Territorio e sviluppo economico

Arch. Susanna Taddei

I Progettisti

Arch. Marina Gargiulo

Geom. Franco Filippini

