

PO *lastra a signa*

Comune di Lastra a Signa
Città metropolitana di Firenze

Diano Operativo

RELAZIONE SULLO STATO DI ATTUAZIONE

Settembre 2026

COMUNE DI LASTRA A SIGNA



Il Sindaco
Emanuele Caporaso

I progettisti
Marina Gargiulo

Franco Filippini

Supporto urbanistico e paesaggistico
Emanuela Loi

Responsabile del procedimento
Franco Filippini

Sindaco
Emanuele Caporaso

Responsabile del procedimento
Franco Filippini

Progettisti
Marina Gargiulo
Franco Filippini

Supporto urbanistico e paesaggistico
Emanuela Loi

Informatizzazione dati geografici, elaborazioni cartografiche e fotointerpretazioni
Filippo Bonechi

Indagini geologiche
Geoeco Progetti – Eros Aiello, Gabriele Grandini

Supporto per la redazione delle schede norma
Roberto Vezzosi

Indagini idrauliche
West System s.r.l. – David Settesoldi

Assistenza legale
Studio Gracili Associati – Natalia Princi, Piera Tonelli

Valutazione ambientale strategica
Silvia Viviani con Annalisa Pirrello e Lucia Ninno

Non è necessario stampare questo documento! Se proprio vuoi farlo l'impaginazione è pensata per la stampa fronte retro. Puoi ridurre il consumo di carta anche stampando due pagine per facciata. Tu risparmi, l'ambiente ci guadagna.

*Nessuna pianificazione, per quanto
attenta, potrà mai sostituire una bella
botta di culo*

Arthur Bloch

Il Piano operativo è stato adottato con deliberazione C.C. n. 9 del 09/04/2019 approvato con deliberazione C.C. n. 70 del 29/09/2021 (efficace dal 17/12/2021)

SOMMARIO

SOMMARIO.....	5
1. PREMESSA	7
2. COS'È IL PIANO OPERATIVO.....	7
3. TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI	8
4. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICHE – L'INTERESSE PUBBLICO ALL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI.....	18
5. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	20
6. CONCLUSIONI	24

1. PREMESSA

La presente relazione dà conto dello stato di attuazione del Piano operativo nell'imminenza della scadenza del quinquennio di efficacia de "la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio" come definita dall'art. 95 cc. 1 e 3 della l.r. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

Il Piano strutturale di Lastra a Signa nasce nel 2002 con il coordinamento generale di Vezio De Lucia e nel 2013 è oggetto di una variante generale che, fermi restando i principi informativi, ne rinnova contenuti e struttura.

Nel 2018, dopo l'approvazione definitiva del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico¹ l'amministrazione comunale si determina per la conformazione del Piano strutturale anziché per un mero adeguamento. Ciò affinché, dopo la formazione del Piano operativo, il Comune disponesse di una pianificazione territoriale e urbanistica coerente, aggiornata e pienamente conforme ai piani sovraordinati.

Il nuovo Piano strutturale, dopo la c.d. "bollinatura"² di conformità al PIT-PPR (avvenuta il 15/02/2019), è efficace dal 05/04/2019 (ovvero 30 giorni dopo la pubblicazione del relativo avviso avvenuta sul BURT Seconda parte n. 10 del 06/03/2019).

Il Piano operativo è stato adottato con delibera CC n. 29 del 09/04/2019 (immediatamente eseguibile); è stato depositato al Genio Civile con n. 3561 del 05/04/2019.

Con delibera CC n. 44 del 30/06/2020, immediatamente eseguibile, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed è stato poi approvato con delibera CC n. 70 del 29/09/2021, immediatamente eseguibile. Dopo la c.d. "bollinatura"³ di conformità al PIT-PPR (avvenuta il 02/11/2021) è stato oggetto della pubblicazione del relativo avviso avvenuta sul BURT Seconda parte n. 46 del 17/11/2021) e ha dunque acquisito **efficace dal 17/12/2021**.

2. COS'È IL PIANO OPERATIVO

Il Piano operativo costituisce lo strumento della pianificazione urbanistica che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano strutturale. Ciò significa che il Piano operativo detta le regole per qualsiasi intervento di rilevanza edilizia (e a maggior ragione urbanistica) che si intenda attuare nel territorio comunale. Sostituisce dunque il Regolamento urbanistico.

Il Piano operativo è suddiviso in due grandi articolazioni:

- Gestione degli insediamenti esistenti
- Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

La gestione degli insediamenti esistenti è valida a tempo indeterminato e regola le attività edilizie "ordinarie"; contiene dunque la disciplina per gli interventi sugli edifici e sui manufatti esistenti, oltre a una copiosa parte che regola l'attività edilizia nel territorio rurale.

¹ In seguito citato anche come PIT-PPR

² La bollinatura, termine mutuato dal gergo ministeriale, consiste nel contrassegnare con un bollino un provvedimento per attestarne la regolarità. Nel caso specifico significa che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e la Regione Toscana hanno verificato la conformità del Piano strutturale al PIT-PPR

³ C.s.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi ha, invece, valenza quinquennale e regola le trasformazioni di maggiore rilevanza; tra queste ultime, sulla base delle innovazioni apportate dalla legge regionale 65/2014, rientrano anche gli interventi di nuova edificazione. È proprio questa seconda e strategica parte a essere oggetto della presente relazione; infatti il (primo) quinquennio di efficacia di tali previsioni è di imminente decorrenza (esattamente il 16/12/2026).

In assenza di proroghe dell'efficacia, l'art. 95 c. 11 prevede infatti che *"... la perdita di efficacia di cui al comma 9 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio."*

3. TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Il Piano operativo mette in campo una serie di trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi. Si tratta di previsioni puntuali e ben definite che, come previsto dalla legge regionale 65/2014, hanno valenza quinquennale, salvo proroga e sono regolate da apposite "Schede norma". Ciò significa che entro 5 anni dall'efficacia del Piano operativo (o dalla proroga) le trasformazioni devono essere convenzionate o deve essere stato acquisito il Permesso di costruire a pena di decadenza delle previsioni. Il successivo Piano operativo potrà confermarle, nel caso non siano state attuate, così come potrà anche cambiare le previsioni. Tra le trasformazioni, come prescritto dalla legge, si annoverano anche le nuove edificazioni: questa è una novità sostanziale del Piano operativo rispetto al Regolamento urbanistico. Se col vecchio regime, alla scadenza del quinquennio, non erano più attuabili le trasformazioni soggette a piano attuativo (rimanevano dunque efficaci le previsioni che permettevano la nuova edificazione), col Piano operativo è possibile un controllo maggiormente stringente anche delle nuove costruzioni. Tutte le trasformazioni previste (tranne una di cui diremo) sono interne al territorio urbanizzato.

Il piano prevede sostanzialmente 4 tipologie di trasformazioni previste:

- I riusi di tessuti già esistenti (14 ambiti indicati con R-n);
- Le nuove costruzioni su lotti sostanzialmente liberi (28 ambiti indicati con NE-n);
- Una attrezzatura di interesse comune (ACP-2);
- Un riuso nel territorio rurale (RC-UA9);

Si riporta l'elenco degli ambiti di trasformazione suddiviso per categorie:

ID	Descrizione	Superficie territoriale (ST)
R-01a	Via Livornese, Via il Prato – manifatture dismesse	~ 7.731mq
R-01b	Via Livornese, Via il Prato – manifatture dismesse	~ 3.124 mq
R-02	Stagno – ex fornace	~ 81.814 mq
R-03	Ex TIB – manifattura	~ 9.572 mq
R-04	Stagno – ex casa colonica	~ 3.311 mq
R-05	Capannuccia – produzione e vendita materiali edili	~ 13.460 mq

ID	Descrizione	Superficie territoriale (ST)
R-06	Loc. Macelli – ex manifattura di ceramiche	~ 2.300 mq
R-07	Via Grandi – ex manifattura	~ 1.880 mq
R-08	S.M. a Castagnolo – ex fornace	~ 5.831 mq
R-09	Massolina – ex manifattura di ceramiche	~ 3.445 mq
R-10	Ginestra – ex rivendita materiali edili	~ 3.192 mq
R-11	Ginestra – ex allevamento	~ 4.810 mq
R-12	Malmantile – ex fienile	~ 700 mq
R-13	Poggio alla Malva – attività produttiva	~ 2700 mq
R-14	Carcheri – ex laboratorio artigianale	~ 796 mq
NE-01	Porto di Mezzo	~ 1.250 mq
NE-02	Le Selve	~ 477 mq
NE-03	Ponte a Signa	~ 966 mq
NE-04	Puccini	~ 1.058 mq
NE-05	Sassoforte	~ 1.269 mq
NE-06	Donizetti 1	~ 850 mq
NE-07	Meucci	~ 1.573 mq
NE-08	Castracani	~ 13.865 mq
NE-09	Calcinaia	~ 497 mq
NE-10	Traccoleria	~ 612 mq
NE-11	Brucianesi	~ 683 mq
NE-12	Malmantile 1	~ 3.751 mq
NE-13	Malmantile 2	~ 2.359 mq
NE-14	Poggio alla Malva 1	~ 1.989 mq
NE-15	Poggio alla Malva 2	~ 1.155 mq
NE-16	Quattro Strade 1	~ 8.454 mq
NE-17	Quattro Strade 2	~ 901 mq
NE-18	La Luna	~ 850 mq
NE-19	Inno	~ 1.268 mq
NE-20	Conigliolo 1	~ 595 mq
NE-21	Ginestra	~ 26.624 mq
NE-22	Ginestra Case Nuove	~ 1.196 mq
NE-23	Rimaggio 1	~ 1.946 mq
NE-24	Rimaggio 2	~ 2.171 mq
NE-25	Donizetti 2	~ 460 mq
NE-26	S. Lucia	~ 1.346 mq
NE-27	Quattro Strade 3	~ 515 mq
NE-28	Conigliolo 2	~ 532 mq
ACP-2	Loc. Barberino – sede Protezione civile	~ 4.890 mq
RC-UA9	Convento di Santa Lucia al Serraglio	~ 43.336 mq

Per avere un quadro sinottico si riportano le descrizioni delle aree e gli obiettivi per ciascuna scheda norma:

ID	Descrizione/obiettivo
R-01a R-01b	Via Livornese, Via il Prato – manifatture dismesse

ID	Descrizione/obiettivo
	<p>L'area oggetto della trasformazione riguarda due complessi produttivi inseriti alle spalle del tessuto edilizio residenziale disposto lungo la SS 67 e in prossimità del centro storico di Lastra a Signa e dell'argine del borro di Rimaggio, in un contesto perifluviale di grande valore, confina a nord-ovest con il plesso della scuola media Leonardo da Vinci. Una piccola porzione dell'area ricade all'estremità nord dell'Area critica 1 - fermata ferroviaria del PS.</p> <p>Riqualificazione del tessuto insediativo preesistente, al fine del ridisegno di un pezzo di città quale area di cerniera tra il territorio urbano, rurale e fluviale, attraverso previsioni di funzioni compatibili con il contesto, valorizzazione dell'area lungo il fiume e miglioramento della qualità urbana mediante la creazione di una cintura verde ad uso pubblico che tuteli il rapporto con il fiume creando connessioni fra la città, il territorio aperto e la fermata ferroviaria di Lastra a Signa</p>
R-02	<p>Stagno – ex fornace</p> <p>Si tratta di un'area produttiva formata da un ex fornace e un ex discarica, ormai in stato di disuso, individuata all'interno del PS come Area critica 5, con degrado urbanistico e socio-economico. E' localizzata tra l'asta del fiume Arno e del torrente Vingone, nel territorio urbanizzato prospiciente il parco fluviale dell'Arno.</p> <p>In gran parte è classificata come sito interessato a procedimento di bonifica ai sensi del decreto legislativo 152/2006 codice regionale FI337-Discarica eredi Guido Carlini. La parte in adiacenza all'edificio della Fornace è interessata ad un piano di chiusura e ripristino e gestione post-operativa della discarica approvato dalla Provincia di Firenze con atto dirigenziale n.206 del 16/01/2014, mai eseguito. L'area rimanente esterna alla discarica, non completamente perimetrata all'interno dell'area soggetta a bonifica, è stata oggetto di un'ordinanza di attivazione di procedura di bonifica di cui all'art.242 del decreto legislativo 152/2006 con Atto dirigenziale 3269 del 30/08/2011 mai eseguita.</p> <p>Mantenimento dell'area e dei suoi manufatti, finalizzato allo svolgimento delle procedure di bonifica collegate agli usi succedutesi nel tempo.</p>
R-03	<p>Ex TIB – manifattura</p> <p>Per la sua collocazione fra il Torrente Vignone e il Borro della Guardiana, l'area presenta notevoli criticità dal punto di vista del rischio idraulico. Il complesso produttivo si colloca in un tessuto urbanizzato particolarmente denso, carente di servizi e costituito da tipologie edilizie e funzioni miste, lungo l'asse urbano, via Livornese, della SS.6; è inoltre individuata dal PS come Area critica 4.</p> <p>Ridefinire identità urbanistica, formale e funzionale al sistema insediativo e ambientale dell'area, attraverso la sua riqualificazione territoriale ed urbanistica, il recupero ambientale, al fine di costituire una nuova centralità urbana per funzioni, spazi di relazione e connessioni con il contesto; incrementare e garantire un miglioramento della qualità urbana attraverso il superamento delle criticità esistenti con scelte tecniche adeguate e resilienti e l'incremento degli spazi e delle dotazioni pubbliche.</p>
R-04	<p>Stagno – ex casa colonica</p> <p>L'area si colloca al margine del tessuto produttivo di Stagno in un lotto prospiciente il territorio rurale dalla quale è separata mediante via di Stagno, in una zona carente di aree e dotazioni a servizio dell'area produttiva e dell'immediato contesto. Nel comparto è presente un edificio rurale di</p>

ID	Descrizione/obiettivo
	<p>interesse storico, attualmente in condizioni di grave degrado strutturale e ambientale.</p> <p>Riqualficazione dell'area per mezzo della demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni e introdurre dotazioni urbane a servizio dell'area produttiva;</p>
R-05	<p>Capannuccia – produzione e vendita materiali edili</p> <p>L'area di intervento è attualmente adibita a deposito e vendita di materiali edili e si colloca all'ingresso del centro abitato di Lastra. Ha accesso diretto dalla SS 67- Via Livornese ad alto scorrimento, di fronte allo svincolo di collegamento alla S.G.C. Firenze Pisa Livorno. Il margine sud è delimitato dall'argine fluviale del Torrente Vingone, quello est dal terrapieno della S.G.C Fi-Pi-Li e ad ovest da un edificio di interesse storico.</p> <p>Riqualficazione urbanistica, architettonica, ambientale dell'insediamento commerciale mediante una complessiva riorganizzazione che ne migliori qualificandolo l'impatto urbano. La trasformazione ha il compito di qualificare l'area e migliorare la qualità del suo contesto mettendola in connessione con la parte urbana e con quella ad alto grado di naturalità, lungo l'argine del Vingone.</p>
R-06	<p>Loc. Macelli – ex manifattura di ceramiche</p> <p>L'area si trova tra il Borro Rimaggio e via Armando Diaz, penetrante di accesso verso il tessuto storico di Lastra a Signa. Il comparto è quasi completamente occupato dall'edificio della vecchia fabbrica di ceramiche e dai suoi manufatti complementari, attualmente in stato abbandono.</p> <p>L'area ricade lungo il margine orientale dell'Area critica 1 - fermata ferroviaria del PS.</p> <p>Rigenerazione del tessuto insediativo preesistente in stato di degrado e abbandono nell'ambito di una riqualficazione architettonica da attivare attraverso la sostituzione dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni più consone rispetto al tessuto limitrofo e di ridisegnare un pezzo di città quale area di cerniera tra il territorio urbano e fluviale attraverso previsioni di valorizzazione dell'area lungo il fiume (connessioni) e definizione di un nuovo fronte urbano lungo la via A.Diaz</p>
R-07	<p>Via Grandi – ex manifattura</p> <p>L'area, in posizione rialzata rispetto alla strada, è inserita in un contesto urbano prevalentemente residenziale, ed è occupata da un edificio produttivo in gran parte in disuso.</p> <p>Rigenerazione di tessuto in stato di degrado, sottoutilizzo o abbandono nell'ambito di una riqualficazione architettonica da attivare attraverso la demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni più consone rispetto al tessuto limitrofo.</p>
R-08	<p>S.M. a Castagnolo – ex fornace</p> <p>L'area, inserita in un contesto urbano pianificato con destinazione prevalentemente residenziale e presenza di aree aperte connesse con il territorio rurale, presentava destinazione produttiva. Infatti al suo interno sono presenti i ruderi di una vecchia fornace, il cui corpo principale è completamente crollato; rimangono soltanto i pilastri che sorreggevano la struttura, parte della ciminiera e il muro perimetrale in pietra. L'edificio di</p>

ID	Descrizione/obiettivo
	<p>interesse storico presenta alcuni manufatti di scarso valore architettonico ancora in uso e con destinazione residenziale lungo via Gramsci. La trasformazione del comparto ricade nell'Area critica 9 - via Gramsci, riconosciuta dal PS per il degrado fisico, urbanistico e socio economico.</p> <p>Riqualificazione dell'area per mezzo della demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, al fine di eliminare il degrado e valorizzare un ambito strategico per il tessuto urbano esistente, introducendo nuove funzioni e dotazioni urbane a servizio della città</p>
R-09	Massolina – ex manifattura di ceramiche
	<p>L'area a funzione produttiva, con accesso da via della Massolina e da via Leonardo da Vinci, si trova in un ambito con destinazione prevalentemente residenziale. La parte a sud del comparto si affaccia sul territorio rurale</p> <p>Riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dell'edificio produttivo esistente al fine di eliminare la presenza di attività non consone al contesto, la ridefinizione del margine urbano attraverso fronti di qualità, e relazioni funzionali e percettive con il territorio aperto</p>
R-10	Ginestra – ex rivendita materiali edili
	<p>L'area si colloca tra due arterie principali di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata e la nuova S.P 12, nel fondovalle del torrente Pesa, sul retro di un tessuto lineare che si sviluppa lungo l'arteria storica. Si tratta di un ambito di margine, privo di un disegno urbano definito una volta sede di un ex rivendita di materiali edili e attualmente occupato da edifici in stato di degrado.</p> <p>Riqualificazione del tessuto insediativo quale occasione per riprogettare il margine urbano attraverso la sostituzione di parti in stato di degrado e creazione di nuove relazioni urbanistiche e paesaggistiche nell'ambito di riferimento</p>
R-11	Ginestra – ex allevamento
	<p>L'area di forma allungata è disposta a sud in quota su Via Chiantigiana e delimitata a nord dal territorio rurale. All'interno sono presenti i manufatti funzionali all'attività agricola dismessa e un edificio colonico di interesse storico.</p> <p>Riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dell'edificio produttivo esistente al fine di eliminare la presenza di attività non consone al contesto, la ridefinizione del margine urbano attraverso la realizzazione di fronti di qualità verso la via Chiantigiana, e la costituzione di relazioni funzionali e percettive (varchi) con il territorio aperto, anche con l'utilizzo di elementi vegetali idonei.</p>
R-12	Malmantile – ex fienile
	<p>Si tratta di un'area parzialmente edificata posta all'angolo tra via S. Francesco d'Assisi e via Lorenzo Lippi su cui insiste un annesso rurale di interesse storico (ex fienile) e alcuni manufatti incongrui. L'area è localizzata internamente ad un tessuto pianificato in adiacenza, su un lato, al tessuto storico dell'abitato di Malmantile</p> <p>Riqualificazione e valorizzazione di un'area interclusa in un tessuto pianificato attraverso il recupero della porzione storica (ex annesso rurale), quale elemento residuale della presenza rurale, e ricucitura con il tessuto limitrofo.</p>

ID	Descrizione/obiettivo
R-13	<p>Poggio alla Malva – attività produttiva</p> <p>Si tratta di un'area con la presenza di un edificio produttivo, posta a margine sud dell'abitato di Malmantile lungo Via Vecchia Pisana, a contatto con il territorio aperto.</p> <p>Riqualificazione dell'area attraverso il consolidamento del tessuto e l'aumento della dotazione di servizi</p>
R-14	<p>Carcheri – ex laboratorio artigianale</p> <p>L'area è collocata nel tessuto storico della frazione di Carcheri, in secondo piano rispetto allo sviluppo lineare dell'abitato lungo la via principale e a contatto nella parte ovest con il territorio rurale. All'interno è presente un ex laboratorio di ceramiche dismesso.</p> <p>Riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dell'edificio artigianale esistente al fine di eliminare la presenza di attività non consone al contesto, la ridefinizione del margine urbano attraverso la realizzazione di fronti di qualità e di relazioni funzionali e percettive (varchi) con il territorio aperto, anche con l'utilizzo di elementi vegetali idonei.</p>
NE-01	<p>Porto di Mezzo</p> <p>L'area di trasformazione si trova al margine del territorio urbanizzato a contatto con l'area periurbana e lungo la SS.67 via Livornese, in un tessuto lineare prevalentemente residenziale</p> <p>Completamento del tessuto insediativo esistente attraverso un intervento che ridefinisca, qualificandolo, il margine urbano</p>
NE-02	<p>Le Selve</p> <p>L'area è localizzata all'interno di un tessuto urbano prevalentemente residenziale formato di edifici isolati sul lotto</p> <p>Completamento del tessuto urbano esistente mediante la realizzazione di un edificio residenziale</p>
NE-03	<p>Ponte a Signa</p> <p>L'area di intervento è localizzata al margine del territorio urbanizzato in un tessuto prevalentemente residenziale e in prossimità dell'ambito periurbano prospiciente Villa Pandolfini</p> <p>Completamento del tessuto urbano esistente mediante la realizzazione di un edificio residenziale</p>
NE-04	<p>Puccini</p> <p>L'area di intervento è collocata all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale costituito da edifici isolati sul lotto e si affaccia su un'ampia area di verde pubblico</p> <p>Completamento del tessuto urbano esistente mediante la realizzazione di un edificio residenziale</p>
NE-05	<p>Sassoforte</p> <p>L'area si posiziona in una fascia pedecollinare a monte di un intervento residenziale recente e a valle di un complesso di edifici di interesse storico</p>

ID	Descrizione/obiettivo
	Completamento del tessuto urbanizzato e definizione del margine urbano mediante la realizzazione di un edificio residenziale
NE-06	Donizetti 1
	<p>L'area si posiziona in un tessuto prevalentemente residenziale, come parte terminale di un intervento di edilizia recente, a contatto con un edificio di interesse storico e di una porzione interclusa di area periurbana</p> <p>Completamento del tessuto urbanizzato attraverso la realizzazione di un edificio residenziale</p>
NE-07	Meucci
	<p>Si tratta di un'area delimitata su tre lati da vie cittadine, in un tessuto prevalentemente residenziale con ridotte dotazioni pubbliche e prossimo ad emergenze architettoniche e ambientali, in cui è presente un edificio e alcuni manufatti degradati</p> <p>Riqualificazione del tessuto insediativo attraverso la definizione di fronti urbani e di relazioni con le emergenze limitrofe e con l'implementazione di servizi funzionali alla città</p>
NE-08	Castracani
	<p>Si tratta di un'area libera di margine posta tra il tessuto urbano storico (a sud-ovest confina con Villa Pinucci e a nord-est con la parte tergale dell'ex cappellificio di Lastra) e una area che il piano prevede di destinare in parte a sede di protezione civile e in parte a istruzione.</p> <p>Riqualificazione dell'area e integrazione del tessuto urbano esistente con il contesto rurale circostante attraverso la realizzazione di un progetto di suolo orientato alla definizione e qualificazione dei margini urbani e al miglioramento delle dotazioni urbane anche con la creazione di un verde a servizio del quartiere</p>
NE-09	Calcinaia
	<p>L'area di intervento completa il margine sud ovest di un tessuto pianificato di edifici residenziali recenti, isolati sul lotto, contiguo al tessuto storico del complesso parrocchiale di Santo Stefano.</p> <p>Completamento e chiusura del margine urbano attraverso la realizzazione di un edificio residenziale</p>
NE-10	Traccoleria
	<p>L'area si trova a margine del territorio urbanizzato, intercluso in un tessuto ad isolati aperti residenziali con accessi tramite viabilità privata</p> <p>Completamento e chiusura del margine urbano attraverso la realizzazione di un edificio residenziale</p>
NE-11	Brucianesi
	<p>Si tratta di un'area compresa tra il fiume Arno e la SS.67 Tosco Romagnola a completamento del tessuto residenziale della frazione di Brucianesi</p> <p>Ricucitura del tessuto lineare esistente attraverso la realizzazione di un edificio residenziale di completamento e costituzione di relazioni percettive e funzionali con il fiume Arno</p>
NE-12	Malmantile 1

ID	Descrizione/obiettivo
	<p>Si tratta di un'area di margine in cui sono presenti alcuni manufatti di scarso valore, a contatto con il territorio rurale inserita in un tessuto prevalentemente residenziale con presenza di edifici di interesse storico</p> <p>Definizione del margine urbano tramite azioni di completamento dell'edificato e qualificazione delle relazioni urbanistiche e paesaggistiche del nuovo tessuto verso il territorio aperto</p>
NE-13	Malmantile 2
	<p>L'area, posta a margine del territorio rurale, è inserita in un tessuto prevalentemente residenziale alle spalle di un fronte edificato lungo la via Vecchia Pisana, e trova accesso dalla strada privata che si attesta lungo quest'arteria</p> <p>Definizione del margine urbano tramite azioni di completamento dell'edificato e qualificazione delle relazioni urbanistiche e paesaggistiche del nuovo tessuto verso il territorio aperto</p>
NE-14	Poggio alla Malva 1
	<p>L'area, delimitata a nord da via Vecchia Pisana e nella parte sud prospiciente il territorio rurale dall'asse stradale di proseguimento di via Poggio alla Malva, si inserisce in un tessuto misto in parte produttivo dove si riscontra la presenza di qualche episodio residenziale e di servizio. Il terreno è stata oggetto di avviso di asta pubblica in data 04/02/2019 ed è stato venduto alle condizioni della pianificazione comunale vigente a tale data che le prescrizioni della presente scheda ripropone</p> <p>Completamento del tessuto insediativo attraverso la realizzazione di un edificio produttivo nel rispetto delle relazioni funzionali e percettive del contesto in cui inserito</p>
NE-15	Poggio alla Malva 2
	<p>Si tratta di un'area non residenziale a contatto con il territorio aperto che si sviluppa lungo l'asse di Via Vecchia Pisana, nella parte terminale sud dell'abitato di Malmantile. Nell'area sono presenti un verde e parcheggio pubblici</p> <p>Riqualificare il tessuto urbano attraverso l'implementazione e il miglioramento delle dotazioni di servizi e la costituzione di relazioni urbanistiche e paesaggistiche con il territorio contermine finalizzata ad aumentarne il livello di funzionalità</p>
NE-16	Quattro Strade 1
	<p>L'area è posta in località Quattro Strade in un tessuto prevalentemente residenziale fra due blocchi di edilizia pianificata e un'area di verde pubblico.</p> <p>Riqualificazione del tessuto insediativo attraverso una riconfigurazione degli spazi e l'insediamento di funzioni miste finalizzate ad incrementare la qualità dell'abitare nell'area con l'introduzione di nuove dotazioni di servizi</p>
NE-17	Quattro Strade 2
	<p>L'area è posta in località Quattro Strade in un tessuto prevalentemente residenziale, tra un edificio di interesse storico e un insediamento di recente edificazione ed è interessata dalla presenza di un manufatto quasi completamente diruto</p>

ID	Descrizione/obiettivo
	Completamento del tessuto insediativo, nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento, attraverso la realizzazione di un edificio residenziale
NE-18	La Luna
	<p>L'area è posta nella frazione La Luna in un tessuto prevalentemente residenziale sviluppato lungo l'asse di Via Maremmana che la delimita a ovest, in adiacenza ad un tessuto recente e al territorio rurale che la delimita a est</p> <p>Ridefinizione e cucitura dei fronti urbani attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento</p>
NE-19	Inno
	<p>L'area, posta nella frazione di Inno in un tessuto prevalentemente residenziale sviluppato lungo l'asse di Via di Carcheri, è compresa tra un tessuto storico e un tessuto recente e confina a est con il territorio rurale</p> <p>Ridefinizione e cucitura dei fronti urbani attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento</p>
NE-20	Conigliolo 1
	<p>L'area, su cui insiste la presenza di un manufatto in stato di degrado, si colloca in un tessuto prevalentemente residenziale a contatto con il territorio aperto, lungo uno dei principali assi di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata</p> <p>Ridefinizione del fronte urbano lungo via Chiantigiana attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento</p>
NE-21	Ginestra
	<p>L'area si colloca tra due arterie principali di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata e la nuova S.P 12, nel fondovalle del torrente Pesa. Si tratta di un ambito di margine, privo di un disegno urbano definito attualmente in parte destinato ad attrezzature pubbliche (parcheggio e verde pubblico) e a spazi aperti in stato di degrado.</p> <p>L'area è stato oggetto di un processo partecipativo che ha visto coinvolta l'Università di Firenze e i cui principi sono stati ripresi nella presente scheda</p> <p>Riqualificazione e miglioramento della qualità dell'abitare di Ginestra attraverso la creazione di un nuovo centro vitale e dinamico all'interno del contesto cittadino in grado di favorire la compresenza di un mix funzionale e di offrire servizi e spazi diversificati, costituendo relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con il centro urbano e il contesto di riferimento</p>
NE-22	Ginestra Case Nuove
	<p>L'area si sviluppa in quota lungo uno dei principali assi di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata in adiacenza alla previsione di riqualificazione dell'area R-011 in cui attualmente sono presenti i manufatti funzionali all'attività agricola dismessa.</p> <p>Riqualificazione attraverso il miglioramento e la ridefinizione dei fronti urbani con operazioni di completamento del tessuto insediativo, nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento</p>
NE-23	Rimaggio 1

ID	Descrizione/obiettivo
	<p>Si tratta di una porzione d'area individuata all'interno della Area Critica 1 – fermata ferroviaria nel PS, in stato di degrado di tipo urbanistico e geofisico, parte di una zona più ampia in cui ricade anche l'ambito di trasformazione NE-24 Rimaggio 2. L'ambito è localizzato lungo la S.p. 72 a ridosso di una fascia di protezione ambientale della linea ferroviaria e in prossimità del borro di Rimaggio che la fronteggia.</p> <p>Riqualificazione del tessuto insediativo in stato di degrado e abbandono mediante una complessiva riorganizzazione (comprendente l'ambito NE-24 Rimaggio 2) che migliori qualificandolo l'impatto urbano e la qualità del suo contesto. La trasformazione prevede operazioni di completamento del tessuto insediativo, la definizione di una fascia verde in continuità con la fascia di protezione ambientale a tutela del rapporto tessuto urbano-ferrovia e l'aumento della dotazione di servizi attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico.</p>
NE-24	Rimaggio 2
	<p>Si tratta di una porzione d'area individuata all'interno della Area Critica 1 – fermata ferroviaria nel PS, in stato di degrado di tipo urbanistico e geofisico, parte di una zona più ampia in cui ricade anche l'ambito di trasformazione NE-23 Rimaggio 1. L'ambito è localizzato lungo via Santa Lucia a ridosso di una fascia di protezione ambientale della linea ferroviaria.</p> <p>Riqualificazione del tessuto insediativo in stato di degrado e abbandono mediante una complessiva riorganizzazione (comprendente l'ambito NE-23 Rimaggio 1) che migliori qualificandolo l'impatto urbano e la qualità del suo contesto. La trasformazione prevede operazioni di completamento del tessuto insediativo, la definizione di una fascia verde in continuità con la fascia di protezione ambientale a tutela del rapporto tessuto urbano-ferrovia e l'aumento della dotazione di servizi attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico.</p>
NE-25	Donizetti 2
	<p>L'area è localizzata in un tessuto residenziale di edilizia recente a margine del territorio urbanizzato lungo via Donizetti, ad una quota più bassa rispetto l'asse stradale, in prossimità di un annesso classificato di interesse storico e di un ambito periurbano.</p> <p>Completamento e chiusura del margine urbano attraverso la realizzazione di un edificio residenziale e il mantenimento delle relazioni di permeabilità percettiva verso il territorio rurale limitrofo</p>
NE-26	S. Lucia
	<p>Si tratta di una porzione d'area individuata all'interno della Area Critica 1 – fermata ferroviaria nel PS, in stato di degrado di tipo urbanistico e geofisico. È localizzato in fascia pedecollinare a monte di un tessuto residenziale discontinuo eterogeneo per tipologia e altezza.</p> <p>Riqualificazione di un'area degradata e miglioramento del tessuto insediativo attraverso la realizzazione di un intervento edilizio rispettoso dei caratteri paesaggistici del contesto di riferimento.</p>

ID	Descrizione/obiettivo
NE-27	Quattro Strade 3
	<p>L'area si colloca lungo via Bracciatina al margine sud ovest di Quattro Strade, a contatto con un tessuto residenziale di recente formazione e il territorio rurale.</p> <p>Definizione e miglioramento del margine urbano verso il territorio aperto con operazioni di completamento del tessuto insediativo recente, nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento.</p>
NE-28	Conigliolo 2
	<p>L'area si sviluppa lungo uno dei principali assi di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata in adiacenza ad un tessuto residenziale di recente formazione e a contatto con il territorio rurale.</p> <p>Completamento del fronte urbano nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento.</p>
ACP-2	Loc. Barberino – sede Protezione civile
	<p>Si tratta di un'area libera, posta in un tessuto sfrangiato prevalentemente residenziale e carente di servizi, che il piano prevede di destinare a sede di protezione civile; l'area è parte di una strategia di riqualificazione più ampia che interessa anche due comparti di trasformazione limitrofi destinati a funzioni residenziale e di istruzione oltre a aree di fruizione collettiva</p> <p>Riqualificazione dell'area attraverso operazione di ricomposizione morfologica dei margini, anche in relazione alle previsioni di incremento della dotazione di servizi urbani e miglioramento della viabilità di quartiere</p>
RC-UA9	Convento di Santa Lucia al Serraglio
	<p>L'area di intervento è localizzata sulla sommità del Monte Orlando a Gangalandi. La superficie è interessata per gran parte dalla presenza di bosco e da un complesso di edifici ad uso religioso edificati in varie epoche dalla fine del 1300 alla fine del 1700, attualmente denominato Convento di Santa Lucia al Serraglio.</p> <p>È individuata nell'articolazione del territorio dal PS come area con funzione non agricola (ulteriore area, UA), sottoposta a conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della l.r.65/2014 con esito favorevole (verbale del 2/12/2016) e attualmente in fase di procedimento art.35 della l.r.65/2014</p> <p>Recupero con conversione ad attività turistico-ricettiva e di servizio del complesso storico del Convento di Santa Lucia al Serraglio attraverso il mantenimento dell'unitarietà architettonica del complesso storico e dei relativi spazi storici aperti con riqualificazione di quelli degradati</p>

Sono queste le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi che, se non si provvede a una proroga della loro efficacia, rischiano di non poter essere attuate.

4. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICHE – L'INTERESSE PUBBLICO ALL'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

Il Piano operativo utilizza le tecniche perequative e compensative definite dalla legge regionale 65/2014. In particolare per gli ambiti di trasformazione di maggiore rilevanza e che coinvolgono più proprietà, le capacità edificatorie sono calcolate ("perequate") in relazione all'intero comparto con l'espressa finalità di una equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica.

In tutti i casi di trasformazione degli assetti insediativi sono previste compensazioni sotto forma di aree da cedere per finalità di interesse pubblico, di opere di urbanizzazione eventualmente richieste o di monetizzazione per gli interventi di minor entità.

Per le trasformazioni più significative viene prevista una compensazione che consenta di risolvere problemi di dotazioni di spazi pubblici che si sono riscontrate nei vari contesti; si tratta di piccole aree strategiche per la creazione di parcheggi, di connessioni pedonali e ciclabili e di verde pubblico.

Per le trasformazioni di più modesta entità in aree con minori criticità viene chiesta una (parziale) compensazione della produzione di CO₂ derivante dalla realizzazione dell'intervento; si tratta di una assoluta novità per la pianificazione di Lastra a Signa. Il presupposto è che un nuovo edificio, per quanto efficiente dal punto di vista della gestione energetica, comporta necessariamente un incremento di produzione di CO₂; ovviamente a una maggiore efficienza energetica corrisponde una minore emissione di CO₂: per questa ragione si è prevista una differenziazione sulla base della classe energetica perseguita secondo la seguente tabella:

Classe energetica prevista	N. di alberi per abitante equivalente*
A ₄	1,0
A ₃	1,5
A ₂	2,0
A ₁	2,5

* da arrotondare per eccesso

Da una osservazione delle certificazioni energetiche depositate al Comune emerge una media di CO₂ prodotta dagli edifici di circa 43 kg/mq-anno (con un range tra 138 e 3 kg/mq-anno). Dunque una abitazione media (di 75 mq) produce in un anno circa 3.225 kg di CO₂ con forti differenze sulla base della gestione dell'energia di cui l'edificio è dotato. Si pensi che un appartamento di 75 mq in classe A₄ (la migliore) produce in un anno solo 225 kg di CO₂, pari a circa il 93% meno della media rilevata e addirittura il 98% in meno del peggiore edificio oggetto di certificazione energetica.

È per questa ragione che il Piano operativo richiede per gli interventi di trasformazione di perseguire la classe energetica A (almeno la classe A₁ per la precisione) prevedendo una premialità (in termini di minori compensazioni richieste) per chi si impegna a raggiungere la classe A₄.

In via del tutto speditiva si può ritenere che un albero assorba (o meglio accumuli) 12 kg/anno di CO₂; è dunque facile rilevare che anche nelle migliori condizioni di gestione energetica un appartamento di 75 mq in classe A₄ vedrebbe compensate le proprie emissioni di CO₂ con la piantumazione di 19 alberi a fronte dei 3 (si assume infatti un abitante equivalente ogni 25 mq) che il Piano operativo richiede.

Si tratta quindi di un primo passo verso la compensazione della carbon footprint derivante dalle trasformazioni edilizie.

5. LO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

Il Piano operativo, come detto, ha acquisito efficacia dal 17/12/2021. Un periodo del tutto particolare atteso che si stava faticosamente uscendo dalla prima emergenza Covid 19. Tanto per collocare tale data nel processo di uscita dal Covid 19, si pensi che solo il 13 luglio 2021⁴ il Consiglio dell'Unione Europea aveva approvato il piano nazionale per la ripresa e la resilienza PNRR per l'Italia.

L'attuabilità del Piano operativo si è dunque collocata in un momento storico di transizione che, come ben noto, ha interessato tutti i settori e in particolare quello dell'attività edilizia. Non a caso poco più di un anno prima⁵ il Governo aveva introdotto il Superbonus 110% a sostegno del comparto dell'edilizia. Si è trattato di una misura che, a prescindere dalle valutazioni sul merito, ha letteralmente sconvolto un intero settore: si è visto un incremento dei costi considerevole, la nascita (e spesso la morte) di aziende operanti nel mondo del recupero edilizio. Insomma la misura è stata al tempo stesso conseguenza e causa di una situazione del tutto nuova che ha travolto il preesistente equilibrio nel mondo delle costruzioni.

Anche sotto il profilo operativo l'emergenza Covid 19 ha in larga parte destabilizzato il mondo della progettazione da un lato e le pubbliche amministrazioni dall'altro; seppure a Lastra a Signa siamo riusciti, non senza difficoltà, a mantenere una operatività quasi ordinaria, non vi possono essere dubbi che l'intero comparto abbia risentito fortemente di un rallentamento generalizzato. Non a caso si sono succedute nel tempo numerose proroghe ex lege dei titoli abilitativi.

Larga parte del lavoro di approvazione del Piano operativo è avvenuta proprio durante il lockdown, "approfittando" del rallentamento delle attività dei professionisti; tutta la fase post osservazioni (redazione delle controdeduzioni, discussione nelle Commissioni consiliari, approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, conferenza paesaggistica e, infine, approvazione del Piano operativo) sono state svolte a distanza.

Ciò nonostante è confortante rilevare che molti degli interventi previsti dal Piano operativo abbiano avuto un riscontro da parte dei privati. È ancora più confortante se i risultati di seguito evidenziati vengono confrontati con quelli prodotti dal previgente Regolamento urbanistico dei cui 42 ambiti a progettazione unitaria nessuno era stato attuato nel quinquennio di efficacia.⁶

Peraltro la situazione singolare che si è venuta a creare in seguito all'emergenza COVID 19 è tutt'altro che terminata; la situazione attuale risente senza dubbio degli stravolgimenti di quel periodo; i costi delle costruzioni si sono mantenuti alti, a un livello tale da mettere in discussione molti degli investimenti. In questo quadro, del tutto nuovo rispetto alle dinamiche a cui eravamo abituati⁷ pare ulteriormente opportuno garantire la stabilità nelle

⁴ Cfr. <https://www.consilium.europa.eu/it/policies/coronavirus-pandemic/timeline/> (consultato il 17/08/2026)

⁵ D.L. 34 del 19/05/2020 c.d. Decreto rilancio

⁶ Cfr. Al riguardo il "Documento di avvio del procedimento del Piano operativo" approvato con Del. C.C. n. 35/2018

⁷ Si pensi solo che ottenere un Permesso di Costruire e poi non ritirarlo è un fenomeno del tutto nuovo eppure non infrequente.

scelte di pianificazione. Scelte che peraltro non hanno mostrato particolari criticità e che quindi non richiedono un ripensamento e una ripianificazione urgente.

Si riporta di seguito, per ciascun ambito di trasformazione, lo stato di attuazione. In alcuni casi si citeranno gli atti e i provvedimenti adottati, in altri si darà conto dell'eventuale presentazione dei progetti e in altri ancora di eventuali interlocuzioni avviate con i progettisti.

ID	Descrizione/stato di attuazione
R-01a R-01b	Via Livornese, Via il Prato – manifatture dismesse
 	R-01a – R-01b PUC presentato e in fase di istruttoria
R-02	Stagno – ex fornace
	È stata chiesta la convocazione di una Conferenza dei servizi preliminare per definire le condizioni di trasformazione dell'area. La CdS si è conclusa il 07/12/2023.
R-03	Ex TIB – manifattura
	Lo stabilimento è oggetto di una manutenzione in corso di attuazione nel rispetto della norma transitoria contenuta nella Scheda norma.
R-04	Stagno – ex casa colonica
	Vari colloqui informali con possibili interessati all'attuazione.
R-05	Capannuccia – produzione e vendita materiali edili
	-
R-06	Loc. Macelli – ex manifattura di ceramiche
	L'immobile è oggetto di una procedura esecutiva. Vari colloqui informali con possibili interessati all'attuazione.
R-07	Via Grandi – ex manifattura
	Attuata
R-08	S.M. a Castagnolo – ex fornace
	Autorizzazione paesaggistica ottenuta; PUC in fase di stesura e presentazione
R-09	Massolina – ex manifattura di ceramiche
	In corso di attuazione (con anche la realizzazione di un parcheggio pubblico attualmente in fase di collaudo).
R-10	Ginestra – ex rivendita materiali edili
	Autorizzazione paesaggistica ottenuta; PUC in fase di stesura e presentazione
R-11	Ginestra – ex allevamento
	Vari colloqui informali con il progettista.
R-12	Malmantile – ex fienile
	Progetto unitario approvato con Del. C.C. 85/2025 – Convenzione sottoscritta – Richiesta di PdC in corso
R-13	Poggio alla Malva – attività produttiva
	-

ID	Descrizione/stato di attuazione
R-14	Carcheri – ex laboratorio artigianale
	Permesso rilasciato, lavori in corso.
NE-01	Porto di Mezzo
	Autorizzazione paesaggistica rilasciata (poi scaduta)
NE-02	Le Selve
	Permesso di costruire rilasciato, lavori in corso.
NE-03	Ponte a Signa
	Attuata (con anche la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico)
NE-04	Puccini
	Permesso di costruire rilasciato, lavori in corso.
NE-05	Sassoforte
	-
NE-06	Donizetti 1
	-
NE-07	Meucci
	Era a suo tempo stata chiesta e ottenuta una autorizzazione paesaggistica (ormai scaduta) in attuazione del RU. Era anche stato chiesto un PdC poi non rilasciato per l'entrata in vigore delle salvaguardie del Piano operativo. Attualmente è stata rilasciata una nuova autorizzazione paesaggistica.
NE-08	Castracani
	Varie interlocuzioni svolte con possibili progettisti
NE-09	Calcinaia
	Autorizzazione paesaggistica rilasciata. Progetto unitario approvato da convenzionare.
NE-10	Traccoleria
	-
NE-11	Brucianesi
	-
NE-12	Malmantile 1
	Autorizzazione paesaggistica rilasciata (poi scaduta)
NE-13	Malmantile 2
	-
NE-14	Poggio alla Malva 1
	-
NE-15	Poggio alla Malva 2
	PUC presentato e in fase di istruttoria
NE-16	Quattro Strade 1
	- (proprietà del Comune)
NE-17	Quattro Strade 2
	-

ID	Descrizione/stato di attuazione
NE-18	La Luna
	-
NE-19	Inno
	PUC approvato da convenzionare.
NE-20	Conigliolo
	Varie interlocuzioni svolte con progettisti
NE-21	Ginestra
	-
NE-22	Ginestra Case Nuove
	-
NE-23	Rimaggio 1
	Richiesta di autorizzazione paesaggistica in corso
NE-24	Rimaggio 2
	Varie interlocuzioni svolte con progettisti
NE-25	Donizetti 2
	Autorizzazione paesaggistica rilasciata (poi scaduta)
NE-26	S. Lucia
	Prime interlocuzioni con un progettista svolta
NE-27	Quattro Strade 3
	Permesso di costruire rilasciato e poi scaduto.
NE-28	Conigliolo 2
	Permesso di costruire rilasciato, lavori in corso.
ACP-2	Loc. Barberino – sede Protezione civile
	L'area è stata venduta dal Comune all'aggiudicatario del bando pubblico in data 04/04/2024. Sono in corso interlocuzioni operative con la progettista.
RC-UA9	Convento di Santa Lucia al Serraglio
	Conferenza dei servizi conclusa con esito positivo seppure con prescrizioni. Sono in corso interlocuzioni operative col progettista.

Legenda		
	Previsione attuata o in corso di attuazione. Procedure amministrative concluse.	7 schede norma
	Procedure in corso di svolgimento per l'attuazione delle previsioni.	7 schede norma
	Procedure preliminari avviate (es. Autorizzazione paesaggistica preliminare al progetto unitario)	10 schede norma
	Interlocuzioni con possibili attuatori/progettisti in corso.	7 schede norma
	Nessuna interlocuzione avviata.	14 schede norma
	Totale	45 schede norma

6. CONCLUSIONI

I dati sopra riportati evidenziano che su 45 ambiti di trasformazione degli assetti insediativi ben 31 abbiano visto gli interessati attivarsi; in alcuni casi solo con colloqui informativi presso gli uffici, in altri con la presentazione di progetti. Ben 7 schede norma risultano già attuate o in fase di attuazione; cioè tutte le procedure propedeutiche alla realizzazione materiale degli interventi in esse previste sono concluse positivamente. Per 7 ambiti sono in corso le procedure per l'approvazione dei progetti e per altri 10 sono state avviate le procedure propedeutiche alla presentazione dei progetti veri e propri (come ad esempio le richieste di autorizzazione paesaggistica).

Si tratta di una situazione confortante se si considera il contesto generale del comparto delle costruzioni sopra sinteticamente delineato.

Ricordiamo che l'attuazione delle previsioni sopra elencate riveste un interesse pubblico generale legato anche (ma non solo) alle "compensazioni" previste dalle singole schede norma; si tratta di uno strumento utilizzato per la prima volta a Lastra a Signa e che, a fronte di un intervento privato, consente di dare soluzione a piccoli problemi locali nell'intorno dell'ambito di trasformazione. A titolo di esempio pare opportuno citare il parcheggio pubblico di via della Massolina, ultimato recentemente e in fase di collaudo, realizzato da un privato proprio come "compensazione urbanistica" prevista dal Piano operativo in relazione alla demolizione e ricostruzione di una ex fabbrica di ceramiche.

La legge regionale 65/2014, Norme per il governo del territorio, stabilisce all'art. 95 c. 12: *"Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di cinque anni."*

In considerazione della situazione sopra rappresentata si ritiene utile, se non necessario, avvalersi di tale possibilità: ciò consentirà di portare a termine le procedure in corso e, con molta probabilità avviarne di nuove almeno per i 17 ambiti per i quali sono state avviate le procedure propedeutiche o per i quali sono stati stabiliti contatti preliminari con gli uffici. Certo non è probabile che tutti i 45 ambiti vengano attuati ma non è da escludere che almeno parte dei 14 ambiti per i quali non è stata avviata alcuna interlocuzione possano comunque trovare attuazione.