

# ***Comune di Capraia e Limite***

## **Provincia di Firenze**

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE **COPIA**

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

Delibera Numero 110 del 21/12/2012

**Oggetto** ATTO DI INDIRIZZO CON OBIETTIVI STRATEGICI E CRITERI PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'anno duemiladodici il giorno ventuno del mese di Dicembre alle ore 08:30 presso questa sede Comunale a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco SOSTEGNI ENRICO, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

SOSTEGNI ENRICO	Sindaco	Presente
MARTINI ALESSANDRO	Vice Sindaco	Assente
BARTALUCCI EMANUELE	Assessore	Presente
CECCHI MARZIA	Assessore	Presente
ROSSI LUCA	Assessore	Assente

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il Sig. ANZILOTTA PAOLA, Segretario

Presiede il Sig. SOSTEGNI ENRICO, Sindaco

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA MUNICIPALE

### **Premesso che:**

Il comune di Capraia e Limite è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 24.06.2002, n. 27, e di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 22.12.2003 n. 49.

La strumentazione urbanistica di cui sopra è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche ed integrazioni.

Il nuovo strumento urbanistico definitivamente approvato nel dicembre 2003 ha disegnato il possibile sviluppo di Capraia e Limite, sia strategico con il Piano strutturale, successivamente operativo, con il Regolamento urbanistico.

E' necessario procedere ad una variante al RU per aggiornare le previsioni urbanistiche, per correggere alcune discrepanze riscontrate nell'articolato normativo e nella cartografia che si sono evidenziate durante la gestione dello strumento urbanistico, e per chiarire alcune definizioni e norme che possono dare adito ad interpretazioni non univoche.

### **Dato atto che:**

E' opportuno, adeguare lo strumento urbanistico alle intervenute nuove disposizioni di legge e che essendo trascorsi cinque anni dalla approvazione del RU, si deve provvedere a riconfermare le previsioni e i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio, nei casi in cui non siano stati approvati i piani attuativi o progetti esecutivi, o stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune come disposto dall'art.55 c. 4 e 5 della LR 1/2005;

Gli obiettivi strategici di cui in appresso non comportano modifiche sostanziali alla struttura ed ai contenuti del Piano Strutturale, ma possono rendere necessarie modeste variazioni ed integrazioni alla parte conoscitiva e prescrittiva del piano;

Con il presente atto vengono definiti gli obiettivi strategici e i criteri per la redazione della variante al RU;

### **Obiettivi strategici:**

Verificare la coerenza degli atti di pianificazione urbanistica e di gestione del territorio agli strumenti sovraordinati (PIT e PTCP);

Adeguare l'articolato normativo vigente ai disposti dell'art. 78 c.1 lett.h) della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, (sostituzione edilizia);

Rivedere la normativa legata al superamento del rischio idraulico nelle zone interessate dalla imminente realizzazione dalle casse di espansione di Fibbiana e dai diversi interventi strutturali realizzati sui corsi d'acqua minori e aggiornare le indagini geologiche come previsto dal DGRT n. 53/R del 25.11.2012;

Verificare le zone di trasformazione urbanistica soggette a piano attuativo con aggiornamento dei parametri urbanistici in modo da consentire un loro migliore inserimento ambientale e architettonico con le parti di territorio già edificate;

Prevedere marginali completamenti della edificazione all'interno dei centri abitati al fine di compattare il tessuto edilizio e ricucire le aree di frangia;

Correggere eventuali errori materiali ed alcune incongruenze riscontrate sia nelle tavole grafiche che nell'articolato normativo;

Chiarire ed eventualmente modificare alcune definizioni ed alcune norme per trovare univoca soluzione a problemi interpretativi o per semplificarne l'applicazione;

Reperire nuovi spazi pubblici, servizi, infrastrutture, attrezzature di natura sociale o di pubblica utilità compresa un'area per l'edilizia sociale e migliorare le previsioni di standard prevalentemente per parcheggi nei centri abitati

Rettificare o riconfermare la perimetrazione dei Piani Urbanistici Attuativi non ancora convenzionati per migliorare la dotazione di spazi pubblici all'interno degli stessi con verifica del carico urbanistico. In tali aree dovranno essere valutati attentamente i Progetti Guida;

Rettificare o riconfermare la perimetrazione delle aree normative nel territorio aperto con particolare attenzione alla fascia periurbana, la normativa di recupero dei fabbricati esistenti le previsioni di infrastrutture e la normativa relativa alle trasformazioni morfologiche del territorio;

Valutare una disciplina per la telefonia mobile e le nuove tecnologie in genere a servizio del territorio;

### **Considerato che:**

Il presente atto intende fornire i criteri a cui attenersi nella redazione della variante al RU in ordine alle modifiche, nuove previsioni e riconferme da effettuare nella redazione della variante al RU;

### **Criteri:**

#### **Centro abitato di Capraia**

- Provvedere alla ricognizione della capacità edificatoria residua della utoe di Capraia;
- Individuare nell'ambito delle aree di proprietà comunale una zona per edilizia sociale per almeno n. 12 unità abitative;
- Prevedere nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, solo per le parti adiacenti alla perimetrazione del centro abitato, aree per la sosta a servizio di insediamenti esistenti;

#### **Centro abitato di Limite sull'Arno**

- Provvedere alla ricognizione della capacità edificatoria residua della utoe di Limite sull'Arno;
- Individuare una area di completamento urbanistico, interna al centro abitato, per definire il tessuto edilizio compreso tra via Garibaldi, via Santi e la nuova scuola materna di via del Praticcio. Si dovrà prevedere la riqualificazione dell'intera zona, la tipologia edilizia dovrà prevedere insediamenti a bassa densità con tipologia a villetta mono/bifamiliari;
- Dovrà essere valutato caso per caso in relazione al carico urbanistico indotto per le aree soggette a P.A. (Piano attuativo) non ancora convenzionate di seguito elencate:

Area ex-Cantiere Arno via Montagni;

Area ex-Falegnameria Polverosi-Cecchi via Bartolini via Polverosi;

Area ex- Cosmobil via Palandri;

ad una attenta valutazione dei pesi insediativi attualmente previsti, alla nuova redazione dei relativi Progetti Guida con una diminuzione della volumetria complessiva edificabile, una modifica delle altezze massime previste, e un miglioramento della dotazione di spazi pubblici;

Nell'ambito delle aree suddette dovrà essere data priorità all'Area di recupero Ex-Falegnameria Polverosi-Cecchi consentendo una attuazione per UMI (unità minime d'intervento) autonome all'interno di un progetto unitario;

- Prevedere una valorizzazione della area archeologica della villa romana delle Muriccia (Oratorio) posta in via Palandri con contestuale regolamentazione delle aree edificabili adiacenti che favorisca la cessione gratuita dell'area.

- Provvedere a verificare il perimetro delle zone edificate ad edilizia residenziale (zone B);

- Provvedere a perimetrare le aree e gli edifici produttivi attualmente compresi in zona residenziale assoggettandoli a PA convenzionato (Piano di Recupero);

- Eliminare la previsione di corridoi infrastrutturale relativi non più congrui con le nuove zone di completamento urbanistico e con la tutela delle area periurbane intorno al centro abitato;

### **Territorio Aperto**

- Provvedere alla revisione della zona omogeneaT (turistica) in modo da consentire alle attività insediate di poter adeguare le strutture esistenti e consentirne l'attuazione anche per UMI (unità minime d'intervento) autonome;

- Eliminare previsioni edificatorie ad uso turistico non più congruenti con ambiente circostante;

- Migliorare la definizione dei percorsi escursionistici provvedendo anche alla previsione di zone destinate a l'ippoturismo nell'ambito dei percorsi riconosciuti dalla Regione Toscana;

### Articolato normativo NTA:

- Integrare le categorie d'intervento previste dalla vigente normativa;

- Valutare una diversa articolazione dell'indice fondiario che preveda le aree edificabili un minimo di indice fondiario (edificabilità) in modo da correggere gravi discrepanze che sono emerse in fase di applicazione delle nuove norme.

Tutto ciò premesso

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale;

Vista la LR 1/2005

## **DELIBERA**

Delibera

1) Per i motivi espressi in premessa di stabilire i seguenti obiettivi strategici

### **Obiettivi strategici:**

Verificare la coerenza degli atti di pianificazione urbanistica e di gestione del territorio agli strumenti sovraordinati (PIT e PTCP);

Adeguare l'articolato normativo vigente ai disposti dell'art. 78 c.1 lett.h) della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, (sostituzione edilizia);

Rivedere la normativa legata al superamento del rischio idraulico nelle zone interessate dalla imminente realizzazione dalle casse di espansione di Fibbiana e dai diversi interventi strutturali realizzati sui corsi d'acqua minori e aggiornare le indagini geologiche come previsto dal DGRT n. 53/R del 25.11.2012;

Verificare le zone di trasformazione urbanistica soggette a piano attuativo con aggiornamento dei parametri urbanistici in modo da consentire un loro migliore inserimento ambientale e architettonico con le parti di territorio già edificate;

Prevedere marginali completamenti della edificazione all'interno dei centri abitati al fine di compattare il tessuto edilizio e ricucire le aree di frangia;

Correggere eventuali errori materiali ed alcune incongruenze riscontrate sia nelle tavole grafiche che nell'articolato normativo;

Chiarire ed eventualmente modificare alcune definizioni ed alcune norme per trovare univoca soluzione a problemi interpretativi o per semplificarne l'applicazione;

Reperire nuovi spazi pubblici, servizi, infrastrutture, attrezzature di natura sociale o di pubblica utilità compresa un'area per l'edilizia sociale e migliorare le previsioni di standard prevalentemente per parcheggi nei centri abitati

Rettificare o riconfermare la perimetrazione dei Piani Urbanistici Attuativi non ancora convenzionati per migliorare la dotazione di spazi pubblici all'interno degli stessi con verifica del carico urbanistico. In tali aree dovranno essere valutati attentamente i Progetti Guida;

Rettificare o riconfermare la perimetrazione delle aree normative nel territorio aperto con particolare attenzione alla fascia periurbana, la normativa di recupero dei fabbricati esistenti le previsioni di infrastrutture e la normativa relativa alle trasformazioni morfologiche del territorio;

Valutare una disciplina per la telefonia mobile e le nuove tecnologie in genere a servizio del territorio;

2) di fornire i seguenti criteri da seguire nella redazione della variante al Regolamento Urbanistico:

#### **Criteri:**

##### **Centro abitato di Capraia**

- Provvedere alla ricognizione della capacità edificatoria residua della utoe di Capraia;

- Individuare nell'ambito delle aree di proprietà comunale una zona per edilizia sociale per almeno n. 12 unità abitative;

- Prevedere nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, solo per le parti adiacenti alla perimetrazione del centro abitato, aree per la sosta a servizio di insediamenti esistenti;

##### **Centro abitato di Limite sull'Arno**

- Provvedere alla ricognizione della capacità edificatoria residua della utoe di Limite sull'Arno;

- Individuare una area di completamento urbanistico, interna al centro abitato, per definire il tessuto edilizio compreso tra via Garibaldi, via Santi e la nuova scuola materna di via del Praticcio. Si dovrà prevedere la riqualificazione dell'intera zona, la tipologia edilizia dovrà prevedere insediamenti a bassa densità con tipologia a villetta mono/bifamiliari;

- Dovrà essere valutato caso per caso in relazione al carico urbanistico indotto per le aree soggette a P.A. (Piano attuativo) non ancora convenzionate di seguito elencate:

Area ex-Cantiere Arno, Limite sull'Arno via Montagni;

Area ex-Falegnameria Polverosi-Cecchi, Limite sull'Arno, via Bartolini via Polverosi;

Area ex- Cosmobil Limite sull'Arno, via Palandri;

ad una attenta valutazione dei pesi insediativi attualmente previsti, alla nuova redazione dei relativi Progetti Guida con una diminuzione della volumetria complessiva edificabile, una modifica delle altezze massime previste, e un miglioramento della dotazione di spazi pubblici;

Nell'ambito delle aree suddette dovrà essere data priorità all'Area di recupero Ex-Falegnameria Polverosi-Cecchi consentendo una attuazione per UMI (unità minime d'intervento) autonome all'interno di un progetto unitario;

- Prevedere una valorizzazione della area archeologica della villa romana delle Muriccia (Oratorio) posta in via Palandri con contestuale regolamentazione delle aree edificabili adiacenti che favorisca la cessione gratuita dell'area.

- Provvedere a verificare il perimetro delle zone edificate ad edilizia residenziale (zone B);

- Provvedere a perimetrare le aree e gli edifici produttivi attualmente compresi in zona residenziale assoggettandoli a PA convenzionato (Piano di Recupero);

- Eliminare la previsione di corridoi infrastrutturale relativi non più congrui con le nuove zone di completamento urbanistico e con la tutela delle area periurbane intorno al centro abitato;

### **Territorio Aperto**

- Provvedere alla revisione della zona omogeneaT (turistica) in modo da consentire alle attività insediate di poter adeguare le strutture esistenti e consentirne l'attuazione anche per UMI (unità minime d'intervento) autonome;

- Eliminare previsioni edificatorie ad uso turistico non più congruenti con ambiente circostante;

- Migliorare la definizione dei percorsi escursionistici provvedendo anche alla previsione di zone destinate a l'ippoturismo nell'ambito dei percorsi riconosciuti dalla Regione Toscana;

### Articolato normativo NTA:

- Integrare le categorie d'intervento previste dalla vigente normativa;

- Valutare una diversa articolazione dell'indice fondiario che preveda le aree edificabili un minimo di indice fondiario (edificabilità) in modo da correggere gravi discrepanze che sono emerse in fase di applicazione delle nuove norme.

3) di dare atto che gli obiettivi strategici ed i criteri dovranno essere valutati e verificati nell'ambito della conformità agli strumenti sovraordinati, alle norme di legge e al P.S. e Statuto dei luoghi.

4) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Il presente verbale, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto, viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
f.to SOSTEGNI ENRICO

IL SEGRETARIO  
ANZILOTTA PAOLA f.to

-----

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Su conforme attestazione del Messo Comunale, certifico che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 22 GEN. 2013 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del decreto legislativo n267/2000.

E comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Capraia e Limite, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  


La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data: 01 FEB. 2013

- L'undicesimo giorno dalla data di pubblicazione dell'atto, ai sensi dell'art. 134 comma 3 del Decreto Legislativo 267/2000
- Essendo stata sottoposta al controllo eventuale di legittimità ai sensi dell'art. 127 del Decreto Legislativo 267/2000
  - Per decorrenza di termini previsti (30 giorni dall'invio dell'atto)
  - Perché restituita senza osservazioni con nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
  - Perché confermata con atto di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

La presente copia è conforme all' originale depositato presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Capraia e Limite, li 22 GEN. 2013

VISTO: IL SINDACO



IL SEGRETARIO COMUNALE  
