

# **COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **VARIANTE Art. 55 L.R. 1/2005**

**Quadro Conoscitivo**

**Attuazione R.U.**

***Relazione di monitoraggio sullo stato  
di attuazione del Regolamento Urbanistico***

---

**COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE**

**VARIANTE E REVISIONE QUINQUENNALE DEL R.U.**

**Ex Art. 55 L.R. n. 1/2005**

**Relazione di monitoraggio del R.U.**

**ai sensi art. 13 e 55 L.R. n. 1/2005**

---

**Premessa**

La presente Relazione di monitoraggio, prevista ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/2005, si configura quale momento di verifica rispetto allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, proponendosi in particolare di valutare in termini sia quantitativi che qualitativi, le trasformazioni e la gestione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi, anche in relazione alla relativa dotazione di standard urbanistici.

La Relazione è propedeutica alla redazione della variante di revisione quinquennale del R.U., art. 55 della L.R. 1/2005, per il dimensionamento delle previsioni del Regolamento Urbanistico relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, ed edilizi del territorio, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazioni:

- *“sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”*.

- *“la perdita di efficacia di cui al comma 5 si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune”*.

**Contenuti e finalità della Relazione di Monitoraggio**

In coerenza con quanto enunciato in premessa, possiamo di seguito sintetizzare i temi affrontati nella Relazione:

- Ricognizione delle indicazioni del Piano Strutturale in materia di dimensionamento;
- Ricognizione ed analisi dello stato di attuazione del RU per quanto riguarda gli interventi urbanistici ed edilizi pubblici e privati, nonché la dotazione di standard urbanistici;
- Indicazioni per la formazione della Variante di monitoraggio e revisione quinquennale di R.U.;

Il documento riveste quindi una funzione sostanzialmente tecnico-gestionale, in quanto fotografa lo stato di fatto rispetto alla programmazione urbanistica vigente, ed allo stesso tempo costituisce la base per la definizione del nuovo quadro strategico quinquennale di governo del territorio.

Il gruppo incaricato per la variante al Regolamento Urbanistico ha contribuito anche alla redazione del presente documento, quale approfondimento conoscitivo necessario all'analisi della strumentazione urbanistica vigente. Gli uffici comunali competenti hanno fornito i dati relativi agli interventi pubblici e privati realizzati e/o approvati, rispetto ai quali rimane comunque la possibilità di eventuali aggiornamenti e/o integrazioni nel corso del processo di formazione della variante.

---

**Quadro conoscitivo di riferimento**

In sede di Avvio del Procedimento, è stata condotta una prima ricognizione sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, allo scopo di verificare l'effettiva portata delle trasformazioni avvenute sul territorio ed effettuare un bilancio complessivo, in merito alle scelte programmate e attuate.

In questa sede si ritiene opportuno svolgere un aggiornamento di tale lettura, sia per quanto riguarda l'articolazione ed i contenuti del P.S. vigente e il grado di attuazione delle previsioni del R.U.

In sede di formazione della Variante di revisione quinquennale del R.U. dovranno essere svolti ulteriori approfondimenti di dettaglio, al fine di definire il quadro complessivo di riferimento.

*Andamento demografico*

Di seguito si riporta l'andamento demografico della popolazione residente a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico:

**Periodo****Anno abitanti**

2003 6.237

2004 6.344

2005 6.537

2006 6.705

2007 6.843

2008 6.970

2009 7.162

2010 7.268

(Fonte: Anagrafe Comunale)

Il dato anagrafico evidenzia il forte incremento demografico verificatosi dal 2003 ad oggi, a fronte di una capacità di crescita individuata dal P.S. (fino al 2018) di circa 1100 abitanti. Per una corretta lettura del dato, è opportuno sottolineare che il dato previsionale di P.S. non comprende:

---

- La nuova popolazione insediatasi a seguito di interventi di recupero diffuso e puntuale del patrimonio edilizio esistente (in particolare nel territorio rurale o nei centri storici)

### **Il Piano Strutturale**

Il Comune di Capraia e Limite è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 27 del 24/06/2002

Lo strumento urbanistico si è formato, attraverso un percorso tecnico ed amministrativo, in base alla LR 5/1995.

Il Piano Strutturale e, a seguire, il Regolamento Urbanistico approvato nel 2003, hanno quindi scontato da subito una serie di limiti d'impostazione derivanti dalla natura del nuovo strumento, i cui contenuti erano legati alla articolazione indicata dalla precedente legge regionale.

L'Amministrazione Comunale, consapevole di tale situazione, ha dato corso ad un graduale processo di revisione ed aggiornamento della strumentazione urbanistica, alle relative a tematiche specifiche e all'adeguamento della disciplina urbanistica di dettaglio ispirata alla nuova LR 1/2005 di governo del territorio..

L'adeguamento degli atti urbanistici consentirà di rispondere alle esigenze più urgenti manifestate in questi anni dal tessuto sociale ed economico locale, disciplinando con scelte a carattere per lo più puntuale le potenzialità di sviluppo e riqualificazione degli insediamenti civili e produttivi, ma non ha ovviamente potuto e voluto modificare il quadro di riferimento complessivo, tuttora ancorato al Piano Strutturale del 2002.

Nel corso degli ultimi anni è tuttavia emersa la necessità di una revisione organica dello strumento di pianificazione comunale, a seguito non solo della profonda evoluzione del quadro normativo e programmatico di riferimento (entrata in vigore della L.R. 1/05 e dei relativi regolamenti, approvazione dei nuovi P.I.T. e P.T.C., ecc.), ma soprattutto alla luce del progressivo consolidarsi di fenomeni urbanistico territoriali collegati a processi a scala locale e di area vasta che hanno generato sul territorio comunale dinamiche e tendenze di sviluppo non sempre adeguatamente controllate dagli strumenti urbanistici in vigore.

Con Del. C.C. n. 23 del 3/03/2010 è stato quindi approvato l'atto di *Avvio del Procedimento per la variante al Regolamento Urbanistico*, attualmente in fase di avanzata di elaborazione, e il contestuale avvio delle procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/10.

Nei mesi successivi, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi enunciati nel documento di avvio, è stata approvata uno specifico atto d'indirizzo con obiettivi strategici e criteri per la redazione della variante al Regolamento Urbanistico (Del. G.C. n. 110 del 21/12/2012).

Dimensionamento insediativo**Residenziale**

<i>UTOE</i>	<i>Sup.</i>	<i>Ab.</i>	<i>PRG</i>	<i>PS</i>	<i>Alloggi</i>	<i>Ab.</i>
	<b>Ha</b>	<b>31.12.98</b>			<b>(425mc)</b>	
Capraia	755	1.753	39.500	51.500	103	226
Limite Castellina	465	3.502	155.000	130.000	260	570
Conio Castra	805	234	12.500	18.500	37	81
Pulignano Bibbiani	350	51	-----	8.000	16	35
S.Martino Camaioni	125	38	-----	4.500	9	20
-----						
Totale	2.500	5.578	207.000	212.500	425	932
Recupero abitazioni non occupate					75*	165
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>n. 500</b>	<b>ab 1.097</b>

**stima ab./alloggio 2,20**

---

Successivamente con convenzione del 23 Dicembre 2010 integrata per gli aspetti sismici nel Dicembre 2013 è stata avviata la redazione delle indagini geologiche di supporto alla variante con convenzione del Dicembre 2013 è stato individuato il servizio Ambiente dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa come ente competente per la verifica di assoggettabilità alla procedura VAS.

#### *Contenuti ed articolazione del dimensionamento di P.S.*

Il Piano Strutturale vigente definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi attraverso specifiche prescrizioni contenuti nella Relazione di Piano e nello Statuto dei Luoghi. Tali disposizioni, per le ragioni sopra richiamate, non presentano l'articolazione di dettaglio oggi richiesta dalla L.R. n. 1/05 e dai relativi Regolamenti di Attuazione, evidenziando anche alcune marginali contraddizioni tra i diversi elaborati, nonché errori materiali.

Dalla lettura degli elaborati di P.S. si evince inoltre che le quantità programmate per le diverse funzioni sono necessariamente riferite agli insediamenti di nuova previsione da individuare in sede di R.U., non potendo esimersi il Piano dal recepire come "stato di fatto", le previsioni urbanistiche pregresse e non attuate contenute nel previgente PRG del 1976, con particolare riferimento alle zone di saturazione nonché ad alcuni comparti di lottizzazione residenziale.

E' tuttavia possibile trarne indicazioni sufficienti per l'individuazione del dimensionamento relativo alle funzioni residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, nonché ai servizi di interesse collettivo.

E' opportuno sottolineare che il dimensionamento del Piano è definito in funzione di un teorico orizzonte di programmazione decennale (anno 2003-2013).

#### *1. Residenza*

La relazione di P.S. individua un fabbisogno di circa 500 alloggi, prendendo a riferimento una dimensione media di mc. 425 ad alloggio ed un numero di abitanti/alloggio pari a 2,20. Pertanto il fabbisogno residenziale complessivo risulta pari a **212.000 mc**, per circa **1100 abitanti** insediabili.

La tabella allegata individua un numero di abitanti insediabili leggermente inferiore (1097), che non sposta significativamente i valori complessivi.

si precisa inoltre che:

Il dimensionamento previsto nella tabella allegata è suscettibile di variazione in più o in meno del 10% per ogni singola U.T.O.E., fermo restando il dimensionamento massimo previsto nelle tabelle allegate; Il dimensionamento comprende la ristrutturazione urbanistica, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, il completamento e l'espansione.

Per quanto riguarda le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche ed il relativo controllo circa la coerenza con il dimensionamento di P.S., si precisa che tali quantità dovranno essere gestite per fasi di attuazione, attraverso il Regolamento Urbanistico, nonché programmi mirati in funzione dell'evolversi dell'economia della zona.

Tale principio è esplicitamente recepito anche dal vigente R.U. che stabilisce che lo sviluppo del territorio Comunale avvenga nel rispetto del dimensionamento massimo ammissibile previsto dal P.S.

---



## 2. Attività produttive

Per quanto riguarda le attività produttive, il P.S. individua una superficie territoriale da destinare a tale funzione pari a circa **350.000 mq**. La quantità prevalente di tale dimensionamento, pari quasi al 90% del totale, è localizzata nell'UTOE 1 e 2 "Capraia Fiorentina" e "Limite sull'Arno – Castellina".

## 3. Attività commerciali

Per quanto riguarda le attività commerciali, il P.S. non individua una superficie da destinare a tale funzione rinviando alla pianificazione di settore e consentendo la loro apertura nelle aree produttive.

## 4. Attività terziarie (ricettive, ecc.)

Per quanto riguarda le attività terziarie, il P.S. individua una superficie territoriale da destinare a tale funzione pari a **32.000 mq**, interamente localizzata nell'UTOE 3 "Conio-Castra".

## 5. Standard urbanistiche

Il Piano Strutturale dimensiona gli Standard per la residenza assumendo come obiettivo gli orientamenti regionali in materia, che comportano una dotazione minima pro capite pari a 18 mq, così articolati:

- Istruzione: 4,50 mq/ab;
- Attrezzature di interesse collettivo: 2,0 mq/ab;
- Verde pubblico attrezzato: 9,0 mq/ab;
- Parcheggi: 2,50 mq/ab.

La tabella delle NTA individua le quantità degli Standard urbanistici necessari

### Dimensionamento Standard

	Scuola(4,50mq.ab)		Attr.(2,00mq.ab)		Verde(9.00mq.ab)		Park(2,50mqab)	
Capraia	8.100	(4,70)	10,400	(5.90)	10,500	(6.00)	5.100	(2.90)
Limire Castellina	11.200	(3.20)	32,400	(8.60)	24.200	(6.90)*	11.200	(3,20)
Conio Castra	----	----	1.100	(4.70)	350	(1.50)	150	(0.65)
Pulignano Bibbiani	---	---	----	----	----	---	---	----
S.Martino Camaioni	---	---	---	---	---	----	--	----

\*(escluso parco di Montereppi)

al raggiungimento degli obiettivi prefissati, per un dimensionamento complessivo pari a **51.500 mq** di verde e parcheggi e **63.200 mq** di servizi per l'istruzione e di interesse collettivo.

#### *6. Varianti al Piano Strutturale*

Il Piano Strutturale non è stato interessato, da varianti relative ad ambiti o a tematiche specifiche.

---

## **Il Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento urbanistico è stato interessato da varianti relative ad ambiti o a tematiche specifiche, fra le quali richiamiamo le più significative:

- piano zonizzazione acustica approvato con deliberazione del CC 36 del 27.07.2006
  
- ampliamento zona scolastica via Praticcio approvata con deliberazione del C.C. n. 13 del 12.04.2006

*Fonte dei dati: Ufficio Urbanistica*

Tali varianti, non hanno apportato incrementi di carico urbanistico rispetto al dimensionamento complessivo delle trasformazioni previsto dal Regolamento Urbanistico approvato nel 2003, limitandosi ad affrontare problematiche specifiche o a riconfigurare aree interne alle UTOE nel rispetto del dimensionamento complessivo previgente.

Il processo di revisione quinquennale del vigente Regolamento Urbanistico non può prescindere da un'attenta valutazione dello stato di attuazione delle sue previsioni.

---

Le tabelle allegate al presente documento mostrano il riepilogo delle previsioni di trasformazione previste dal R.U. vigente e il relativo dato dimensionale rispetto al loro stato di attuazione (ALLEGATO 1).

Come ricordato in premessa, sono state valutate in modo distinto le previsioni relative a comparti urbanistici già programmati nel previgente PRG del 1976, le cui procedure di attuazione erano state già avviate al momento dell'approvazione

### *I Piani Attuativi*

Al fine di monitorare lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico è stata condotta una verifica puntuale dei Piani Attuativi individuati dall'atto di governo, articolandoli per UTOE ed in relazione alla tipologia (PdL, PdR, PP, PEEP, PIP), destinazione d'uso prevalente (residenziale, produttivo, commerciale, turistico ricettivo), grado di attuazione (realizzato, convenzionato, adottato e/o approvato, presentato, non presentato), nonché il relativo dimensionamento espresso in mc.

La verifica è particolarmente importante in quanto, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/05, perdono efficacia le previsioni dei Piani Attuativi di iniziativa privata qualora nel quinquennio non sia proceduto alla stipula della relativa convenzione.

In tal senso, sono state evidenziate le previsioni di Piani Attuativi approvati nel corso del primo quinquennio di validità del R.U. (2003-2009) e tuttora non convenzionate.

La lettura dei dati è sintetizzata graficamente nella tabella riepilogativa (ALLEGATO 1). Successivamente, in fase di redazione della variante, si dovranno evidenziare le coerenze con lo strumento di pianificazione e procedere alla definizione del quadro strategico previsionale per il prossimo quinquennio.

Di seguito si riportano i dati dimensionali relativi allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, riferiti in funzione della destinazione.

Per quanto riguarda la destinazione Residenziale

**PdL approvati e convenzionati:**

**C1.1 - Comparto via Tobagi**

**mc. 3.200**

**C1.2 – Comparto via Castelmartini.**

**mc. 22.500**

**C1.3 - Comparto via Valicarla**

**mc. 17.100**

**C1.5 - Comparto via Pulignano Abitato Minore “Casa Borchi”.**

**mc. 2.900**

**C1.7. – Comparto via di Castra “Poggio Micheli”**

**mc. 1.600**

**per un totale di mc. 80.000**

**PdL e PdR approvati e convenzionati:**

**C2.2 – Progetto Guida area Polverosi-Cecchi.**

**mc. 6.200**

**C2.3 – Progetto Guida ex.-Cantiere Maggini – Pisa e Bianchi (attuato parzialmente)**

**mc. 26.000**

**C2.4 – Progetto Guida ex- Copart**

**mc. 20.000**

**C2.6- Comparto ex-Cere Gabbrielli**

**mc. 7.200**

**per un totale di 59.400**

**PdL e PdR approvati ma non convenzionati:**

**C2.5 – Progetto Guida ex-Cosmobil**

**mc. 42.000**

**per un totale di mc. 42.000**

**PdL non approvati:**

**C1.6 - Comparto via Pulignano "Podere Forapiaga"(non attuato per la parte di nuova edificazione)**

**mc. 2.200**

**C1.8 .. Comparto via di Castra**

**mc. 1.600**

**totale mc.- 3.800**

**PdL e PdR non approvati:**

**C2.1 - Progetto Guida ex Cantiere Arno.**

**mc. 6.100**

**totale mc. 6.100**

<b>UTOE</b>	<b>P.S</b>	<b>R.U.</b>	<b>RESIDUO</b>	<b>UTILIZZATI - CONVENZIONATI</b>
<b>CAPRAIA</b>	51.500	45.700	5.800	45.700
<b>LIMITE / CASTELLINA</b>	130.000	127.460	2.540	59.300
<b>CASTRA / CONIO</b>	12.500	5.970	6.530	2.900
<b>PULIGNANO / BIBBIANI</b>	8.000	2.000	6.000	/
<b>SAN MARTINO IN CAMPO / CAMAIONI</b>	4.500	/	4.500	/

Tot «Si prende a riferimento il 2009 quale scadenza del primo quinquennio di efficacia del R.U. ai sensi dell'art. 55 L.R.1/05, ed inizio del quinquennio in scadenza nel 2014.

I dati evidenziano una utilizzazione al 100% della capacità edificatoria per l'UTOE di Capraia mentre per Limite-Castellina l'utilizzo si attesta a circa il 50%. Le UTOE minori di Castra- Conio e Pulignano-Bibbiani presentano dati estremamente ridotti con un utilizzo al 50% a Castra Conio e nessun utilizzo a Pulignano-Bibbiani.

Le ragioni di tale andamento vanno forse ricercate nella maggiore appetibilità di Capraia e al fatto che nell'Utoe erano previste nuove lottizzazioni che hanno consentito di realizzare un offerta edilizia più vicina alle esigenze di mercato.

Per contro a Limite-Castellina quasi tutti gli interventi erano previsti con PdR di aree dimesse che sia per la loro grandezza sia per le ulteriori difficoltà di attuazione hanno scontato un iter di realizzazione più lungo.

Resta la valutazione sulla sostanziale validità ancora oggi del dimensionamento del PS che permette di procedere all'approvazione della variante in modo da configurarla come il secondo Regolamento Urbanistico del comune di Capraia e Limite.

Naturalmente sarà opportuno e doveroso provvedere ad una ridefinizione del carico urbanistico di quei PA non ancora approvati, eliminando le storture che sono emerse nell'attuazione dei piani già convenzionati ed in particolare prevedere una sostanziale riduzione delle volumetrie ponendo attenzione all numero delle u.i previste e migliorando sensibilmente la dotazione di standard.

---

Nell'abito dei piani approvati e in corso di realizzazione risultano ancora da attuare mc. 10.500

Per quanto riguarda la destinazione Produttiva

PdL Realizzato (in attuazione)

Zona di ampliamento via delle Ginestre

Mq. 11.000 per sup coperta di mq. 5.500

Per quanto riguarda la destinazione Commerciale

Non sono stati effettuati nuovi interventi.

Per quanto riguarda la destinazione Turistico ricettiva

Non sono stati effettuati nuovi interventi.

L'unico PdR a destinazione turistico ricettivo risulta non approvato e convenzionato:

#### **C1.4 – Comparto via Conio (Villa La Collina)**

mc. 2.000

Sulla base di eventuali ulteriori elementi di approfondimento e/o nuovi dati forniti dagli uffici competenti, sarà ovviamente possibile aggiornare e dettagliare ulteriormente le elaborazioni sopra descritte.

##### *Gli interventi edilizi diretti*

Un fenomeno che ha inciso nella recente evoluzione degli assetti urbanistici e insediativi è indubbiamente quello degli interventi edilizi diretti, anche se il nuovo Regolamento Urbanistico ha confermato sostanzialmente le aree di completamento edilizio a corona degli insediamenti esistenti.

Anche se non direttamente interessate dalla perdita di efficacia di cui all'art. 55 della L.R. 1/05 e quindi dalla revisione del quadro strategico quinquennale del R.U., il dato relativo agli interventi di completamento residenziale è essenziale al fine di predisporre un bilancio complessivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

Tale dato dovrà quindi, con la collaborazione degli uffici competenti, essere acquisito, analizzato e verificato attraverso una ricognizione puntuale degli interventi realizzati sul territorio, in modo da averne un'adeguata articolazione: in tal senso dovranno essere esplicitate l'incidenza delle previsioni edificatorie già contenute previgente PRG, così come i dati relativi ai permessi di costruire relativi ai Piani Attuativi convenzionati, nonché quelli relativi all'edificato in zona agricola e ad interventi di ristrutturazione



/ampliamento che non hanno comportato incremento di unità abitative.

Al fine della Variante di monitoraggio dovrà quindi essere ulteriormente implementato il quadro conoscitivo, esplicitando i dati disponibili secondo l'articolazione descritta.

**B2.1 - Lotto 1 Capraia via A. Moro**

mc. 2000

**B2.2 (\*) - Lotto 2 Capraia via G. Verdi**

mc. 900

**B2.4 - Lotto 4 Limite Via P.Togliatti**

mc. 3.250

**B2.6 (\*) - Lotto 6 Limite Via Grandi**

mc. 900

**B2.8 (\*) - Lotto 8 Limite Via Don Minzoni**

mc. 480

**B2.9 (\*) - Lotto 9 Limite Via San Biaqio**

mc. 1.300

**B2.10 (\*) - Lotto 10 Limite Via San Biaqio**

mc. 900

**B2.11(\*) Lotto 11 Limite Via Togliatti angolo via Martelli**

mc. 6.400

**B2.12 Lotto 12 Limite Via Togliatti**

mc. 2700

**B2.18(\*) Lotto 18 Castra via di Castra**

mc. 800

**per un totale di mc. 19.630.**

*Standard urbanistici e servizi di interesse sovra comunale*

La verifica dimensionale relativa allo stato di attuazione degli Standard, è riferita :

- La dotazione minima prevista dal DM 1444/68, che prevede 18 mq/ab così articolati:

Istruzione

4,5 mq/ab;

Attrezzature di interesse collettivo

2 mq/ab;

Verde pubblico attrezzato

9 mq/ab;

Parcheggi

2,5 mq/ab.

tale verifica risulta essenziale nella futura predisposizione della variante in quanto a differenza del RU 2003 con la prossima variante si dovrà assumere come obiettivo una dotazione minima procapite pari a 30 mq, così articolati:

Istruzione: 8 mq/ab;

Attrezzature di interesse collettivo: 5 mq/ab;

Verde pubblico attrezzato: 12 mq/ab;

Parcheggi: 5 mq/ab.

La tabella allegata evidenzia la dotazione di standard e lo stato di attuazione, sia per singole UTOE, che, dato molto più significativo, rispetto all'intero territorio comunale:

Si evidenzia un sottodimensionamento degli standard urbanistici attuati rispetto al fabbisogno complessivo individuato in coerenza con i parametri di P.S.

In sede di variante dovranno essere individuati i necessari interventi correttivi, programmando interventi in grado di riequilibrare il bilancio complessivo dei servizi di interesse pubblico in relazione agli effettivi bisogni della popolazione residente.

#### *Prime considerazioni sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico*

Dai dati riportati si evince che, si sono verificate nel territorio comunale processi insediativi di dimensione piuttosto rilevante, che hanno interessato prevalentemente l'edilizia residenziale, come del resto evidenziato dalle dinamiche demografiche.

In sede di redazione della Variante di dovranno essere analizzate nel merito la natura e la distribuzione di questi processi, evidenziando le coerenze con lo strumento di pianificazione al fine di procedere alla definizione del quadro strategico previsionale per il prossimo quinquennio.

Si dovrà dunque procedere alla ricognizione delle previsioni non attuate, individuandone le cause e valutando l'opportunità/possibilità di una loro eventuale riconferma, anche alla luce delle definizioni del Piano Strutturale. Dal punto di vista qualitativo sono da rilevare una serie di fenomeni che hanno inciso o potranno incidere notevolmente sulle trasformazioni dell'assetto territoriale e paesaggistico, peraltro già evidenziati dal P.S.:

---

l'assetto infrastrutturale pur non avendo realizzato nessuna delle previsioni (nuovo attraversamento fiume Arno e collegamento alla Fi-Pi-LI, percorsi alternativi alla viabilità provinciale ai centri abitati, incremento della percorribilità ciclo pedonale) a visto comunque una accelerazione delle dinamiche insediative sia a livello residenziale che produttivo;

la diffusa crescita edilizia intorno ai dei centri esistenti, avvenuta spesso anche in modi disordinati e poco qualificati dal punto di vista urbanistico e architettonico, fortemente alimentata dai processi di spostamento della domanda abitativa dai comuni maggiori del valdarno verso territori più periferici ma dotati di buona accessibilità, e favorita al contempo dalla specifica impostazione di strumenti urbanistici largamente incentrati sul completamento edilizio.

il rapido aumento della domanda di servizi e infrastrutture rispetto al conseguente significativo aumento demografico avvenuto;

gli squilibri generatisi nei tessuti urbani esistenti e di nuova formazione, nei quali l'insufficienza qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici e dei servizi pubblici (verde, parcheggi, ecc.), che ha troppo spesso evidenziato l'incapacità del solo mercato immobiliare, in assenza di un efficace controllo pubblico, a generare "parti di città" dotate della necessaria qualità ambientale e coerenti con l'identità dei luoghi;

il sostanziale ristagno delle attività di carattere produttivo e commerciale, talvolta anche collegato a difficoltà di attuazione delle potenzialità individuate dal piano urbanistico vigente, a fronte di una azione di programmazione pubblica fortemente rivolta allo sviluppo e alla riorganizzazione del comparto produttivo e commerciale (nuovi insediamenti, politiche di rivitalizzazione del commercio nei nuclei storici);

il progressivo affermarsi, in dimensioni per ora contenute ma significative, di attività legate alla valorizzazione culturale e turistica del territorio comunale (soprattutto, ma non solamente, quello collinare) attraverso la realizzazione di servizi e attività compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico (bed & breakfast, agriturismo, ricettività diffusa, valorizzazione dei prodotti tipici e della cultura locale, ecc.);

le problematiche legate ad un appropriato recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e nel territorio rurale, spesso oggetto di interventi non rispettosi dell'identità storica e culturale degli organismi edilizi e del tessuto urbano;

le problematiche legate alla fragilità idrogeologica del territorio, sia sotto l'aspetto della sicurezza idraulica delle aree di pianura, evidenziato in modo ineludibile delle misure di salvaguardie disposte dall'Autorità di Bacino dell'Arno attraverso il P.A.I., che sotto l'aspetto della difesa e del

risanamento del territorio collinare, più volte interessato da frane, per di più in aree di riconosciuto interesse ambientale.

la riconosciuta importanza del patrimonio naturalistico del territorio collinare del Montalbano che dovrebbe trovare la sua tutela nell'istituzione di una area ANPIL. Bisogna ricordare che è in corso anche una richiesta per il riconoscimento di Patrimonio dell'umanità a cura dell'UNESCO dell'area del Montalbano. costituisce un impegno alla tutela e alla promozione di un patrimonio ambientale unico che troverà attuazione anche in specifici strumenti.

---

## **Indicazioni per la formazione della Variante di e revisione quinquennale di R.U.;**

### *Obiettivi della Variante al Regolamento Urbanistico*

Il procedimento di Variante al R.U. si svolge nel quadro del più ampio processo di pianificazione che interessa il Comune di Capraia e Limite.

In attesa della conclusione di tale processo, peraltro in fase di avanzata elaborazione, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno che il processo di revisione del R.U. rivesta finalità tecnico-gestionali, volte a garantire la continuità operativa dell'atto di governo del territorio nel rispetto delle indicazioni di P.S., senza introdurre contenuti urbanistici innovativi.

Al tempo stesso, in base agli elementi emersi dall'azione di monitoraggio e dall'aggiornamento del quadro conoscitivo, appare ragionevole ipotizzare che la Variante possa configurarsi anche come nuovo **strumento urbanistico pienamente coerente con il** Piano Strutturale.

In tal senso, gli obiettivi della Variante sono sostanzialmente finalizzati alla ricognizione delle previsioni vigenti, individuando, tra quelle non ancora attuate e/o convenzionate:

- le previsioni di infrastrutture e/o opere pubbliche che l'Amministrazione comunale ha intenzione di attuare nel prossimo quinquennio, con particolare riferimento a quelle comportanti l'apposizione di vincoli espropriativi;
- le previsioni da attuare mediante i Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. n. 1/05 delle quali si intende confermare l'efficacia nel prossimo quinquennio;

Costituisce ulteriore obiettivo della Variante la valutazione delle istanze pervenute da soggetti privati e/o collettivi, finalizzate ad introdurre modifiche puntuali che non comportino significativo aumento del carico urbanistico o nuovo consumo di suolo.

### *Processo valutativo –Valutazione Ambientale Strategica*

Per quanto riguarda la procedura di **Valutazione Ambientale Strategica**, definita ai sensi della Direttiva 42/2001/CE, recepita dall'ordinamento regionale con la L.R. n. 10/2010 "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e Valutazione di Incidenza, si rimanda allo specifico documento di Avvio.

Nell'ambito del procedimento di VAS, dovrà essere effettuata anche la **Valutazione di incidenza** ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. n. 56/2000.

*Enti, organismi pubblici e soggetti competenti in materia da coinvolgere*

Ai sensi dell'art. 23 della L.R. Toscana n. 10/2010, ai fini dello svolgimento, della valutazione integrata, della VAS e della Valutazione di Incidenza vengono di seguito individuati gli Enti, organismi pubblici e soggetti competenti in materia, ai quali dovrà essere inviato il presente documento:

- Regione Toscana, Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali, Area Pianificazione del Territorio;
- Provincia di Firenze, e Circondario Empolese-Valdelsa Area Pianificazione del Territorio;
- URTAT di Firenze;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- Soprintendenza per le Province di Firenze Pistoia e Prato;
- Azienda Usl n. 11 di Empoli – Dipartimento di Prevenzione;
- A.R.P.A.T. Dipartimento Provinciale di Firenze e di Empoli;
- ATO 5;
- Acque s.p.a. Servizi Idrici;
- Enel distribuzione Toscana Energia s.p.a.;
- ENEL rete gas;
  
- Telecom Italia
- Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio e di Bientina
- Geofor s.p.a.;
- A.T.O. Toscana Centro;

*Novembre 2012*

Il Responsabile del procedimento