



# COMUNE DI CAPANNOLI

PROVINCIA DI PISA

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### VARIANTE N. 2

#### DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DEL R.U. E VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

Adottata con delibera Consiglio Comunale n°  
Approvata con delibera Consiglio Comunale n°  
Efficace dalla pubblicazione sul BURT n°

#### Gruppo di lavoro

Sindaca  
Assessore all'Urbanistica

Arianna Cecchini  
Federico Mangini

Settore Uso ed Assetto del Territorio

Giovanna Gennai  
Geom. Luca Palazzuoli  
Ing. Fabio Talini

Settore Difesa e Gestione del Territorio

Ing. Virginia Iodice

Responsabile del procedimento  
Garante dell'informazione e della partecipazione

Ing. Fabio Talini  
Geom. Luciano Giusti

Supporto per gli aspetti geologici

Studio Geoprogetti – Dr. Emilio Pistilli

## DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DI R.U.

Nel quadro previsionale strategico quinquennale del Regolamento Urbanistico sono state prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale le quantità di alloggi, posti letto e superfici produttive come di seguito riportate.

Le scelte dell'Amministrazione comunale per il primo quinquennio sono supportate dalle linee, indirizzi e strategie di sviluppo inserite nel P.S.

Per i nuovi alloggi il contingentamento ipotizzato prevedeva circa 4/5 del dimensionamento stabilito nello strumento urbanistico;

Con la variante di revisione a scadenza quinquennale il prelevamento dal PS di alloggi di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo è pari a n 380 su n. 500 (circa 75%) come da riepilogo riportato in apposita tabella seguente.

Tale percentuale consente di rispondere agli obiettivi di completamento e sviluppo del tessuto urbano e nello stesso tempo di accogliere le aspettative che si sono consolidate da parte della collettività. A proposito delle aspettative della collettività si evidenziano, in corrispondenza della crescita della popolazione che nell'ultimo decennio si è mantenuta graduale e continua, le seguenti domande e/o fabbisogno:

- fornire un alloggio ad ogni nucleo familiare;
- garantire la sostituzione delle abitazioni non idonee agli standards abitativi moderni;
- garantire la possibilità di accogliere attività terziarie o di servizio alla popolazione residente per il potenziamento del ruolo urbano;
- assicurare una fluidità al mercato immobiliare che comprenda un patrimonio edilizio destinato alla vendita o all'affitto.

All'interno del dimensionamento residenziale un ruolo significativo nel soddisfacimento del fabbisogno abitativo è svolto dal recupero di fabbricati, alcuni dei quali dismessi o impegnati in attività non compatibili con la zona; per cui è risultato un numero di nuovi alloggi impegnati mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente superiore a quello indicato nel P.S. In questo modo viene ridotto l'impegno di suolo per le nuove espansioni residenziali. Inoltre una buona parte di nuovi alloggi è prevista negli ambiti della valorizzazione poiché, mediante la scelta di ricucire i fronti dell'abitato attuale, con le zone di completamento edilizio verranno contenute le aperture di nuovi fronti edilizi e le nuove espansioni e verrà data una configurazione più unitaria dell'abitato.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente verranno computati nel dimensionamento solo quelli che definiscono quantitativamente e qualitativamente il futuro consumo del suolo, in quanto il P.S. dimensiona le abitazioni di nuova

costruzione; il numero massimo di tali alloggi è indicato per ogni intervento edilizio (ambito di recupero) nelle schede norma allegate alla N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Il dimensionamento del RU parte dalle previsioni elaborate dal Piano Strutturale che poneva lo scenario di 1090 nuovi abitanti per lo sviluppo possibile dei prossimi anni per il territorio comunale.

Quadro previsionale del PS	
Ambiti (abitanti)	Incremento di popolazione
Utoe Capannoli	780
Utoe Santo Pietro Belvedere	230
Utoe Attività Produttive	20
Territorio aperto	60
<b>Totale Comune di Capannoli</b>	<b>1.090</b>

Dimensionamento - Interventi previsti per ambiti						
AMBITI	St. mq	IF	Sf. mq	mc	Mc all	N° alloggi
<b>Ambiti unitari di progetto</b>						
1.3 AUP - Solaia e il versante collinare verso Capannoli	4.425	1,1	3.735	4.108	300	10
1.4 AUP - Ambito unitario di progetto: "Le Poggiarelle	6.108	1,2	3.665	4.398	300	15
1.5 AUP - Il Fontino e il margine dell'abitato (in attuazione)	6.809	1,1	4.085	4.493	320	14
1.6 AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato est) (in attuazione)	5.999	1,1	3.599	3.959	300	13
1.7 AUP - Il versante collinare e la nuova viabilità (lato ovest)	16.213	1,0	9.727	9.727	300	32
<b>Totale UTOE Capoluogo</b>	<b>39.554</b>					<b>84</b>
3.1 AUP - Via Giardino	2.472	1,2	1.483	1.780	300	6
3.2 AUP Il Poggio <i>Stralciata con variante manutentiva 2013</i>	-	-	-	-	-	-
3.3 AUP - Via della Resistenza I (lato campi polivalenti)	4.668	1,2	2.821	3.385	300	11
3.4 AUP - Via della Resistenza II (bordo PEEP) (stralciata)	<del>3.208</del>	<del>1,2</del>	<del>1.924</del>	<del>2.309</del>	<del>300</del>	<del>8</del>
3.5 AUP - Via Ulisse Dini (stralciata)	<del>4.763</del>	<del>1,1</del>	<del>2.593</del>	<del>2.853</del>	<del>300</del>	<del>10</del>
<b>Totale UTOE frazione di Santo Pietro Belvedere</b>	<b>7.140</b>					<b>17</b>
<b>Totale aree ambiti di progetto</b>	<b>46.694</b>					<b>101</b>
Dimensionamento - Interventi previsti per ambiti						
AMBITI	St. mq	IF	Sf. mq	mc	Mc all	N° alloggi
<b>Ambiti unitari di recupero</b>						
1.8 AUR - Piano di recupero commerciale ex stabilimenti Ferretti	85.878					1
1.9 AUR - Piano di recupero misto residenziale ex stabilimenti Ferretti	8.200					1
1.10 AUR - Località Mezzopiano	5.114					--
1.11 AUR - Via di Solaia	921					--
1.12 AUR - Il margine del PEEP del Capoluogo e gli orti urbani (stralciata)	<del>16.396</del>					--
1.13 AUR - Il polo scolastico	18.000					--
1.14 AUR - L'ex scuola elementare e la scuola materna sulla Volterrana	4.400					--
1.15 AUR - Il Piano di recupero degli Arginelli su via Torre e via Volterrana	1.365					13
1.16 AUR - Recupero del complesso di via del Fontino	1.482					14
1.17 AUR - Recupero delle ex-cantine Società Gioiello	1.011					5
1.18 AUR - Via della Chiesa (Abbazia San Bartolomeo)	5.319					--
1.19 AUR - Recupero della ex-officina meccanica in Località Bagno	1.690					5
1.20 AUR - Recupero edificio ex - falegnameria (Over Valdera)	7.724					15
1.21 AUR - Recupero località Fornacione	2.990					1
1.22 AUR - Recupero area interna alla Volterrana	330					1
1.23 AUR - Recupero località Camporovaio	5.160					--
1.24 AUR - Recupero Via Roma	3.166					2
<b>Totale UTOE Capoluogo</b>	<b>182.457</b>					<b>58</b>
3.6 AUR - Via del Termine	600					2
3.7 AUR - Via del Commercio	5.119					invar.

<b>totale UTOE Frazione Santo Pietro Belvedere</b>	<b>5.719</b>						<b>2</b>
<b>Totale aree ambiti di recupero</b>	<b>150.206</b>						<b>60</b>
<b>Totale alloggi contingentamento Articolo 9, comma 5 NTA</b>							<b>10</b>
<b>Totale alloggi contingentamento Articolo 9, comma 6 NTA</b>							<b>30</b>
<b>Totale alloggi contingentamento Articolo 8, comma 5 NTA</b>							<b>30</b>
<b>Totale alloggi contingentamento Articolo 25, comma 13 NTA</b>							<b>30</b>
1.1 AUP - Area produttiva L'ingresso nord del Capoluogo verso la piana	30.000	3,5		105.000			
1.2 AUP - Il margine della pianura dell'Era e la nuova viabilità	26.570	3,5		93.000			
2.2 AUP - Le attività produttive	199.000	3,5		696.685			5
2.1 AUP - L'aviosuperficie	280.186						
<b>Totale aree produttive</b>	<b>255.570</b>			<b>894.685</b>			<b>5</b>
Totale aree di completamento Utoe Capannoli vigenti	24.384	1,4	24.384	34.130	300	(*)	106
variante di aggiornamento quinq.	23.198		23.198	32.477		(**)	100
Totale aree di completamento Utoe Santo Pietro Belvedere vigenti	9.700	1,4	9.700	13.665	300	(*)	39
variante di aggiornamento quinq.	6.842		6.842	9.570		(***)	29
<b>Totale alloggi in aree di completamento</b>							<b>274</b>
<b>TOTALE ALLOGGI COMPLESSIVO</b>							<b>469</b>

(\*) il conteggio è stato operato lotto per lotto per evitare sovrannumeri di arrotondamento (vedi formula per determinazione n° degli alloggi art. 10, comma 4, NTA)

(\*\*) detto numero degli alloggi (UTOE capoluogo) proviene in parte da:

- n. 30 alloggi sono stati stralciati dall'AUR 1.9
- n. 7 alloggi dall'AUP 1.7 ridotta
- n. 80 alloggi dalla riduzione della zona PEEP

(\*\*\*) detto numero degli alloggi (UTOE frazione) proviene in parte da:

- n. 12 alloggi dalla riduzione della zona PEEP
- n. 18 alloggi dall'AUP 3.4 e 3.5 stralciate

Le previsioni complessive riferite agli alloggi e contenute dal RU sono riassunte dalla seguente tabella:

UTOE	Scenari di P.S. (alloggi)			Previsioni del R.U.			totale
	Nuova Costruzione	Recupero	Totale	Alloggi aree d'espansione (*)	Alloggi da recupero	Alloggi aree di complet.	
Capannoli	370	30	400	84	58	210	352
Santo Pietro Belvedere	95	5	100	17	2	69	88
Utoe attività produttive	5	---	5	5			5
Territorio aperto	5	15	20				
Alloggi inseribili in edifici non utilizzati					10		10
Alloggi per interventi di sostituzione edilizia (art. 8 c. 5, art. 9 c. 6 NTA art. 25 comma 13)					90		90
<b>TOTALE</b>	<b>475</b>	<b>50</b>	<b>525</b>	<b>106</b>	<b>160</b>	<b>279</b>	<b>545</b>

(\*) non sono considerate le lottizzazioni ante RU e le zone denominate PEEP

Verifica alloggi di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo:

UTOE	Scenari di P.S.		Previsioni del R.U.		
	Abitazioni di nuova costruzione con nuovo impegno di suolo - numero	Alloggi aree d'espansione numero	Alloggi aree di complet. numero	Totale Alloggi n.	Totale SUL mq (*)
Capannoli	400	84	210	294	32.340
Santo Pietro Belvedere	95	17	69	86	9.460
Utoe attività produttive	5	5		5	550
<b>TOTALE</b>	<b>500</b>	<b>106</b>	<b>279</b>	<b>385</b>	<b>42.350</b>

(\*) essendo dimensionato il PS con alloggi e considerata la struttura del RU la SUL è stata riportata con variante di aggiornamento quinquennale quale parametro conoscitivo.

Per gli edifici che ricadono nel territorio aperto, che mutano la destinazione d'uso agricola è previsto:

Scenari di P.S. n. 60 alloggi	Previsioni del R.U. n. 60 alloggi
----------------------------------	--------------------------------------

#### Dimensionamento capacità turistica in posti letto

Ambiti	Scenari di P.S.		Previsioni del R.U.
	In nuove capacità	nel recupero	
UTOE Capannoli	40	20	60
UTOE Santo Pietro Belvedere	--	30	30
UTOE Aviosuperficie	25	--	25
UTA Capannoli	30	20	50
UTA Santo Pietro Belvedere	75	20	95
Territorio Aperto *	10	30	40
<b>TOTALE</b>	<b>300</b>		<b>300</b>

\* sono esclusi dal dimensionamento gli interventi a carattere agrituristico che verranno eseguiti nel territorio a prevalente funzione agricola, fuori dalle U.T.A. (art. 25 N.T.A.).

#### Dimensionamento attività produttive con nuovo impegno di suolo :

Ambiti	Scenari di P.S.	Previsioni del R.U.
UTOE strategica AUP 2.2	St mq. 200.000	St mq. 199.000
UTOE Capannoli AUP 1.1	St mq. 30.000	St mq. 30.000
UTOE Capannoli AUP 1.2	St mq. 44.000	St mq. 26.570 (*)

(\*) ridimensionamento rispetto alla previsione del primo quinquennio (da 38.690 a 26.570)

La SUL prevista per le attività produttive è stata riportata nelle schede norma con variante di aggiornamento quinquennale.

## VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

Il R.U. definisce un valore quantitativo degli standards in incremento rispetto a quanto dettato dal D.M. 1444/68 proprio per sottolineare la volontà di perseguire l'obiettivo di riqualificazione di tutto il sistema insediativi e l'innalzamento della qualità di vita nel comune di Capannoli.

Gli standard sono così articolati:

**1) Residenziali in ambito della trasformazione, così articolati sulla base del parametro di 80 mc/ab.:**

- *verde:* **12,5 mq/ab.** ( di cui 9 mq/ab. per verde pubblico e 3,5 mq/ab. per aree verdi integrate, aree per la sosta e parcheggi piantumati);
  - *parcheggi pubblici:* almeno **5 mq/ab.**
  - *istruzione:* almeno **4,5 mq/ab.**
  - *servizi collettivi:* almeno **2 mq/ab.**
- Totale: **24 mq/ab.**

**2) Residenziali per interventi di completamento (lotti di ricucitura), così articolati sulla base del parametro di 80 mc/ab.:**

- *verde:* almeno **9,0 mq/ab.** ( di cui 7 mq/ab. per verde pubblico e 2mq/ab. per aree verdi integrate, aree per la sosta e parcheggi piantumati);
  - *parcheggi pubblici:* almeno **4,5 mq/ab.**
  - *istruzione:* almeno **4,5 mq/ab.**
  - *servizi collettivi:* almeno **2 mq/ab.**
- Totale: **20 mq/ab.**

La verifica degli standard all'interno del RU, viene operata per singola Utoe in relazione al numero complessivo di abitanti previsti dal dimensionamento del PS. (1.090 abit.).

## Capannoli

	Servizi esistenti		Standards di RU		saldo	Aree previste dal RU	Standard totali
	mq.	mq/abit.	mq/abit.	mq.			
Verde pubblico e sportivo	29.650 +	18,42	12,5	58.662	+ 20.988	9.150	88.800
	50.000						
Parcheggi	28.980	5,80	5	23.465	+ 5.515	20.710	49.689
Istruzione	11.785	3,00	4,5	21.118	- 9.333	18.720	26.700
Servizi collettivi	4.900	1,25	2	9.386	- 4.486	17.000	21.900
<b>Totale</b>			<b>24</b>	<b>112.631</b>			<b>186.389</b>

## Santo Pietro Belvedere

	Servizi esistenti		Standard di RU		Saldo	Aree previste dal RU	Standard totali
	mq	mq/abitante	mq/abitante	mq			
Verde pubblico e sportivo	4.770 +	23,25	12,5	21.550	+13.220	7.000	41.770
	30.000						
Parcheggi	12.870	8,60	5	8.620	+ 4.250	11.375	24.244
Istruzione (*)	1.500	1	4,5	7.758	- 6.258	*	
Servizi collettivi	300	0,2	2	3.448	- 3.148	*	
<b>Totale</b>	<b>49.440</b>		<b>24</b>	<b>41.376</b>			

(\*) gli spazi per l'istruzione e per i servizi collettivi sono compensati dalle quote di standard previsti nel capoluogo

## Aree per attività produttive, standard

Ambiti	Residuo PRG	Nuove previsioni	Superficie standard
Utoe Capannoli	38.690	30.000	10% *
Ins. Prod.			
Utoe Santo Pietro			
Utoe attività produttive		199.053	10% *
<b>Totale</b>	<b>38.690</b>	<b>229.053</b>	

Nelle zone produttive almeno il 10% della superficie territoriale deve essere destinato a spazi pubblici quali attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

- \* Per quanto riguarda le aree interessate da nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, si dovrà osservare, nella determinazione delle quantità minime di tali spazi pubblici, quanto previsto al D.M. n. 1444/68, art.5, comma 2°.