



**COMUNE DI CAPANNOLI**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Allegato n. 1 – Scheda norma UTOE CAPANNOLI AUR 1.25**



**VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER INSERIMENTO DI  
UN AMBITO DI RECUPERO DENOMINATO PARCO AUTO D'EPOCA**

**Gruppo di lavoro per la redazione della variante:**

**Ufficio Urbanistica Comunale- capogruppo arch. Maria Antonietta Vocino**

**Supporto per gli aspetti valutativi e geologici dott. Geol. Francesco Calderini**

**Elaborato integrato a seguito accoglimento osservazioni/contributi**

---

**Il Responsabile del Procedimento:** Arch. Maria Antonietta Vocino

***Il procedimento di formazione ed approvazione del RU:***

**Adozione:** Del. C.C. n 5 del 04/03/2016

**Approvazione:** Del. C.C. n. del.....

---

# **A l l e g a t o 1**

---

S c h e d e n o r m a

G l i a m b i t i u n i t a r i d i p r o g e t t o

## **1. IL SISTEMA INSEDIATIVO DI CAPANNOLI**

*U t o e C a p a n n o l i*

**Ambiti unitari di progetto:**

...OMISSIS....

**Ambiti unitari di recupero:**

1.8 – AUR - Recupero “ex stabilimenti Ferretti”

1.9 - AUR - Piano di recupero misto residenziale ex stabilimenti Ferretti

1.10 - AUR – Località Mezzopiano

1.11 – AUR – Via di Solaia

1.12 – AUR - Il margine del PEEP del Capoluogo e gli orti urbani

1.13 - AUR - Il polo scolastico

1.14 – AUR - L'ex scuola elementare e la scuola materna sulla Volterrana

1.15 - AUR - Il Piano di recupero degli Arginelli su via Torre e via Volterrana, angolo p.za Garibaldi

1.16 – AUR - Recupero del complesso di via del Fontino

1.17 – AUR - Recupero delle ex-cantine Società Gioiello

1.18 – AUR Via della Chiesa (Abbazia San Bartolomeo)

1.19 –AUR - Recupero della ex-officina meccanica in Località Bagno

1.20 – AUR - Recupero edificio ex - falegnameria (OverValdera)

1.21 AUR - Recupero insediamento località Fornacione

1.22 AUR - Recupero insediamento area interna Via Volterrana

1.23 AUR - Recupero località Camporovaio

1.24 AUR - Recupero via Roma - porzione del complesso ex fattoria del Palagio

**1.25 AUR Recupero area produttiva l'ingresso sud del Capoluogo Parco auto d'epoca**

## A M B I T I   U N I T A R I   D I   R E C U P E R O

...OMISSIS.....

**U T O E Capannoli**

**Scheda Norma 1.25 AUR**

[Ambito unitario di recupero:](#)

[“Recupero area produttiva all’ingresso sud del  
Capoluogo - Parco auto d’epoca e servizi”](#)

### **a) Il Progetto: i dati urbanistici e dimensionali**

- Superficie territoriale: circa 120.000 mq.
- SUL ammessa per le nuove costruzioni mq 11.000
- SUL interrata/ seminterrata mq 31.000
- Altezza massima consentita per le nuove costruzioni ml 8,00.
- Manufatti edilizi privi di valore formale, regolari sotto il profilo edilizio e ostativi al recupero delle aree da urbanizzare, potranno essere demoliti e ricostruiti su altra area interna alla UTOE del Capoluogo con destinazione consentita nell’ambito dove verranno ricostruiti; per la demolizione e ricostruzione è previsto un incentivo della SUL pari al 50%, altezza utile del nuovo edificio non superiore a quello esistente, fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie che garantiscono la destinazione d’uso di progetto.

- L’ambito è destinato alla realizzazione di un parco d’auto d’epoca inteso come divulgazione e conoscenza della storia dell’auto e altri mezzi (moto, biciclette, macchine agricole etc);

Le auto rappresentano un valido testimone del rapporto con la società, con la filmografia, lo sport, l’industria e quindi con la nostra storia.

Intorno all’auto storica ruota un universo di appassionati e collezionisti oltre ad un indotto riguardante l’editoria , l’abbigliamento, i ricambisti, i meccanici, i carrozzieri, il modellismo d’epoca, la tappezzeria da interni, l’oggettistica di riferimento, la fotografia e quanto altro gravita nel settore.

All’ interno dell’ambito verranno svolte le attività compatibili con il carattere della zona quali ad esempio: di commercializzazione, restauro assistito, rimessaggio, museali, ricreative, ricettive (ristorazione e foresterie), di servizio, rivolte alla didattica e diffusione della storia dell’auto, etc.

## b) Caratteristiche funzionali e morfologiche

Il perimetro dell'ambito comprende le aree all'interno delle quali dovranno essere organizzate le nuove volumetrie, le urbanizzazioni, le alberature e il verde di arredo.

La parte museale verrà inserita in un più ampio spazio multifunzionale per lo più interrato la cui progettazione andrà rivolta a mitigare al massimo l'impatto ambientale. A tal fine si richiamano gli indirizzi impartiti dal PIT con valenza paesaggistica per le politiche e la disciplina d'uso di cui alle sezioni 5 e 6 della scheda dell'ambito Paesaggistico n. 8.

Il soggetto proponente sulla base del grado di interazione fra impatti sulle risorse e valutazione ambientale strategica svolta ha redatto uno studio di massima per la sistemazione dell'ambito che viene preso come modello ispiratore delle architetture che verranno realizzate.



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



PLANIVOLUMETRICO: VISTA 1



Nella progettazione si dovrà dare riscontro a tutte le prescrizioni riportate nel Rapporto Ambientale, così come integrato nella fase conclusiva della procedura di VAS.

**c) Accessi, distribuzione viaria, infrastrutture e servizi, sistema di depurazione**

- Il sistema delle infrastrutture e delle aree per la sosta dovrà contribuire a determinare l'identità della nuova trasformazione ed un complesso di spazi integrati per i servizi e per lo svago.
- Le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere collocate in modo da favorire il massimo utilizzo, in aree facilmente accessibili dalla viabilità pubblica e dovranno essere piantumate.
- Dovrà essere elaborato uno studio della funzionalità del sistema di circolazione veicolare e pedonale e della sosta. Non sono previsti accessi carrabili dalla SRT 439 Sarzanese Valdera.
- Dovrà altresì essere elaborato uno studio inerente il sistema di distribuzione del maggior traffico indotto nel contesto della viabilità territoriale di riferimento.
- Il progetto delle nuove costruzioni dovrà contenere riferimenti ai sistemi previsti di produzione energie da fonti rinnovabili.
- Riguardo alla risorsa idrica, dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete di distribuzione e il sistema di approvvigionamento, in base al fabbisogno idrico.
- La zona è dotata di fognatura pubblica.
- Si intendono richiamate le condizioni alla trasformabilità elencate all'art. 53 della NTA del R.U.

**d) Interventi di riqualificazione e protezione ambientale**

- Dovranno essere eliminati annessi e manufatti abusivi.
- Dovranno essere sostituiti o ristrutturati tutti i manufatti impropri, in contrasto morfologico con il contesto ambientale, esistente e di progetto.



- Le aree non edificate dovranno essere progettate quali spazi verdi, di parcheggio piantumato e di servizi tecnologici e impianti.
- Particolare attenzione andrà rivolta nella sistemazione e manutenzione del reticolo idraulico.
- Si richiama il Rapporto Ambientale adottato con delibera di CC n. 5/2016 e sua integrazione a seguito consultazioni svolte ai sensi dell'art 25 della LRT 10/2010.

### e) Modalità di attuazione




Gli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione sono condizionati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano volumetrico di insieme con dettaglio delle sistemazioni generali di tutto l'ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune per la definizione dei tempi, delle modalità di attuazione degli interventi pubblici, di uso pubblico e di quelli privati.


Con l'approvazione del piano volumetrico verranno attivate le procedure per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per i soli terreni ricadenti nell'ambito da destinare alle opere di urbanizzazione che non risultassero di proprietà del soggetto attuatore.














Il piano volumetrico dovrà contenere il dettaglio delle destinazioni ammesse nell'intero ambito.


Il sistema valutativo nel suo complesso sviluppa ed approfondisce per il presente ambito unitario gli elementi di fragilità e le interazioni più rilevanti con gli indicatori pertinenti delle singole risorse ambientali e paesaggistiche, come riportato nella scheda sintetica seguente. Sulla base delle criticità ambientali sono individuate nei paragrafi 8 e 9 del Rapporto Ambientale della VAS le condizioni all'attuazione degli interventi che prevedono integrazioni progettuali e specifiche misure di mitigazione e/o compensazione.

Ulteriori e specifiche condizioni di fattibilità sono individuate al paragrafo 11 della relazione geologica.

| <b>Verifica sintetica delle interazioni e degli impatti sulle risorse individuate nella VAS AUR 1.25</b> |   |
|--|---|
|                       | <b>Impatti ambientali positivi</b> o comunque compatibili con il contesto ambientale di riferimento   |
|                       | <b>Impatti ambientali non previsti o non particolarmente significativi</b> , se gestiti con modalità ordinarie e nel rispetto di normative e regolamenti vigenti anche in tema di sostenibilità   |
|                       | <b>Impatti ambientali incerti</b> , l'intervento può contribuire al perseguimento degli obiettivi strategici di carattere ambientale grazie all'introduzione di specifici indirizzi ambientali per l'attuazione, che derivino da maggiori approfondimenti sulle caratteristiche ambientali dell'impatto e della conseguente applicazione di |

|   |  |
|---|--|
|   | normative e regolamenti vigenti anche in tema di sostenibilità   |
|  | <b>Impatti ambientali potenzialmente negativi</b> , l'intervento può divenire coerente con gli obiettivi strategici di carattere ambientale, grazie all'introduzione di specifici indirizzi di compatibilità o compensazione |

|  |   |   |   |  |
|--|---|---|---|--|
| Geomorfologia, geologia e sismica                            |   |    |   |  |
| Consumo di suolo   |    |   |   |  |
| Uso del suolo  |    |   |   |  |
| Aspetti idraulici  |   |   |    |  |
| Qualità delle acque superficiali, fognatura e depurazione    |   |    |   |  |
| Qualità delle acque sotterranee, vulnerabilità idrogeologica |   |  |   |  |
| Risorsa idropotabile e acquedotto                            |   |  |   |  |
| Energia, consumi ed approvvigionamento energetico            |   |  |   |  |
| Clima e cambiamenti climatici: emissioni climalteranti       |   |   |  |  |
| Qualità dell'aria: emissione di "polveri"                    |  |   |  |  |
| Radiazioni non ionizzanti: stazioni SRB, RTV ed elettrodotti |   |  |   |  |
| Clima acustico: classificazione acustica                     |  |   |   |  |

|                                      |  |  |   |   |
|--------------------------------------|--|--|---|---|
| Inquinamento luminoso                |  |  | ≠ |   |
| Gestione dei rifiuti                 |  |  | ≠ |   |
| Natura e biodiversità: aree protette |  |  |   |   |
| Paesaggio: valori paesaggistici      |  |  |   |   |
| Qualità del sistema insediativo      |  |  |   |   |
| Infrastrutture di mobilità           |  |  |   |   |
| Infrastrutture di base e sociali     |  |  |   |   |
| Infrastrutture della cultura         |  |  |   |   |
| Presenza di beni archeologici        |  |  | ≠ |   |
| Capacità produttiva e turistica      |  |  |   |   |
| Partecipazione                       |  |  |   |  |

...OMISSIS....