



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

- che il terreno distinto al C.F. del Comune di Volterra, al **Foglio 128 Mappali 40, 41 Sub. 1, 2, 3.** risulta inserito nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "**B**" (**Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A**), così come definita dall'art. 5 delle Norme Tecniche, che di seguito riportiamo per estratto:

Art. 5 - Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del **Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444**, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sono individuate le seguenti **Zone territoriali omogenee**, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- **Zone B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

- **si certifica inoltre che il terreno:**

- **ricade** nel **Sistema dei Luoghi Centrali "L"** come **Sottosistema "L2" (Luoghi centrali di interesse comunale)** disciplinato dagli artt. 97 e 99 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabiliscono quanto segue:

Art. 97 - Disposizioni generali

1. Fanno parte del **sistema dei luoghi centrali** i luoghi di incontro collettivo che attraggono flussi di persone, anche da grandi distanze, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio dei luoghi centrali.

2. Nei luoghi centrali si ha concentrazione di servizi e di attività commerciali; sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento e spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.

3. Il sistema dei luoghi centrali risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- L1: Grandi attrezzature;
- L2: Luoghi centrali di interesse comunale;

Art. 99 - Sottosistema L2: Luoghi centrali di interesse comunale

1. Comprende gli spazi aperti e edificati, quali piazze, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo, attrezzature commerciali, teatri, chiese, scuole di base, cinema, luoghi di svago ed intrattenimento; rappresentano spesso luoghi meno connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili, che possono ospitare molte attività differenti.

2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:

- spazi scoperti di uso pubblico;
- servizi e attrezzature di uso pubblico;
- attività commerciali;
- attività direzionali;
- attività turistico ricettive.

3. In queste aree gli interventi sono volti al mantenimento ed al potenziamento delle funzioni insediate.

4. Per le aree contraddistinte con la sigla Tc2 "medie strutture di vendita" sono consentiti interventi di addizione volumetrica una tantum fino ad un massimo del 20% della Sul esistente.

5. I progetti degli interventi di cui sopra, quando ricadenti in ambiti a pericolosità di frana elevata e molto elevata, dovranno essere integrati per pervenire ad una più dettagliata ricostruzione della geometria dei dissesti e della loro evoluzione, tramite gli esiti del monitoraggio. Tali studi ed i progetti di messa in sicurezza dovranno essere trasmessi al Bacino per l'espressione del parere di competenza.

- **ricade** nelle **Attività turistico ricettive (Tr1)** disciplinato dall' art. 49 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabilisce quanto segue:

Art. 49 - Le attività turistico ricettive

1. Le aree ad esclusivo uso turistico ricettivo secondo quanto definito dalla L.R. n. 42 del 23/03/2000 possono essere articolate in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità:

- **Tr1:** alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere;
- Tr2: campeggi;
- Tr3: villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza; e in altre strutture ricettive;
- Tr4: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi);
- Tr5: residence.

2. Le funzioni Tr2 e Tr3 sono consentite solo ove specificatamente indicate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione".

- **ricade** nelle **Attività turistico ricettive (Tr4)** disciplinato dall' art. 49 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabilisce quanto segue:

Art. 49 - Le attività turistico ricettive

1. Le aree ad esclusivo uso turistico ricettivo secondo quanto definito dalla L.R. n. 42 del 23/03/2000 possono essere articolate in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità:

- Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere;
- Tr2: campeggi;
- Tr3: villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza; e in altre strutture ricettive;
- **Tr4:** strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi);
- Tr5: residence.

2. Le funzioni Tr2 e Tr3 sono consentite solo ove specificatamente indicate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione".

- **ricade** nelle **Attività turistico ricettive (Tr5)** disciplinato dall' art. 49 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabilisce quanto segue:

Art. 49 - Le attività turistico ricettive

1. Le aree ad esclusivo uso turistico ricettivo secondo quanto definito dalla L.R. n. 42 del 23/03/2000 possono essere articolate in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità:

- Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere;
- Tr2: campeggi;
- Tr3: villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza; e in altre strutture ricettive;
- Tr4: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi);
- **Tr5: residence.**

2. Le funzioni Tr2 e Tr3 sono consentite solo ove specificatamente indicate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione".

- **ricade** nei **Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd)** disciplinato dagli artt. 6 e 51 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabiliscono quanto segue:

Art. 6 - Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico

1. Ai fini del calcolo degli **Standard urbanistici** sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le seguenti destinazioni d'uso:

- **Sa:** servizi amministrativi;
- **Sb:** servizi per l'istruzione di base;
- **Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi;**
- **Sh:** servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- **Sr:** servizi religiosi;
- **Ss:** servizi sportivi coperti;
- **Vg:** giardini;
- **Vp:** parchi;
- **Pp:** parcheggi scoperti
- **Ps:** campi sportivi scoperti;
- **Pz:** piazze;
- **Mp:** parcheggi coperti.

2. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con specifica sigla, riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale **dotazione minima inderogabile stabilita dal presente Regolamento Urbanistico.**

Art. 51 - I servizi e le attrezzature di uso pubblico

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico - di livello comunale, di interesse generale, a servizio delle attività produttive e delle attività commerciali e direzionali - possono essere articolate in:

- **Sa:** servizi amministrativi riferiti ad uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;
- **Sb:** servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- **Sc:** servizi cimiteriali. La Variante gestionale al RU individua l'area idonea all'ampliamento del Cimitero di Volterra;
- **Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi** riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- **Sh:** servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi nonché attività di vendita di prodotti parafarmaceutici, con superficie di vendita fino a 50 mq, all'interno degli edifici esistenti);
- **Si:** servizi per l'istruzione superiore;
- **So:** servizi ospedalieri;
- **Sr:** servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;
- **Ss:** servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- **St:** servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il

trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico

- Su: università e servizi universitari.

2. In tali aree possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell'uso per la sosta nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

- **ricade** nei **Servizi per l'assistenza socio sanitaria (Sh)** disciplinato dagli artt. 6 e 51 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabiliscono quanto segue:

Art. 6 - Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico

1. Ai fini del calcolo degli **Standard urbanistici** sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le seguenti destinazioni d'uso:

- **Sa**: servizi amministrativi;
- **Sb**: servizi per l'istruzione di base;
- **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi;
- **Sh**: **servizi per l'assistenza socio sanitaria**;
- **Sr**: servizi religiosi;
- **Ss**: servizi sportivi coperti;
- **Vg**: giardini;
- **Vp**: parchi;
- **Pp**: parcheggi scoperti
- **Ps**: campi sportivi scoperti;
- **Pz**: piazze;
- **Mp**: parcheggi coperti.

2. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con specifica sigla, riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale **dotazione minima inderogabile stabilita dal presente Regolamento Urbanistico**.

Art. 51 - I servizi e le attrezzature di uso pubblico

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico - di livello comunale, di interesse generale, a servizio delle attività produttive e delle attività commerciali e direzionali - possono essere articolate in:

- **Sa**: servizi amministrativi riferiti ad uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;

- **Sb**: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

- **Sc**: servizi cimiteriali. La Variante gestionale al RU individua l'area idonea all'ampliamento del Cimitero di Volterra;

- **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;

- **Sh**: **servizi per l'assistenza socio sanitaria** riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi nonché attività di vendita di prodotti parafarmaceutici, con superficie di vendita fino a 50 mq, all'interno degli edifici esistenti);

- **Si**: servizi per l'istruzione superiore;

- **So**: servizi ospedalieri;

- **Sr**: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;

- **Ss**: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;

- **St**: servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico

- Su: università e servizi universitari.

2. In tali aree possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell'uso per la sosta nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

- **ricade** nelle aree soggette ad interventi di **restauro (re)** disciplinato dagli artt. 68 comma 3 e 69 comma 2 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabiliscono quanto segue:

Art. 68 – Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono interventi di **manutenzione ordinaria** quelli riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; devono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali e architettonici, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la destinazione.

2. Sono interventi di **manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

3. Sono interventi di **restauro (re)** e di **risanamento conservativo (rc)** quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

4. Sono interventi di **ristrutturazione edilizia (ri)** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal presente Regolamento Urbanistico o dal vigente Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

- 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, i servizi igienici ed i volumi tecnici; i suddetti nuovi elementi non potranno avere nel loro complesso una Superficie Utile Lorda superiore a mq. 30, ivi comprese le eventuali superfici accessorie ed autorimesse pertinenziali di cui al successivo punto 4;

- 4) non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, fino ad un massimo di 20 mq., nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

5. Sono interventi necessari al **superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili** quelli che perseguono tali obiettivi, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

6. Sono interventi di **addizione volumetrica** agli edifici esistenti quelli che prevedono aggiunte non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

7. Sono interventi di **sostituzione edilizia** quelli di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

8. Sono interventi di **ristrutturazione urbanistica** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 69 – Precisazioni e prescrizioni particolari sugli interventi di conservazione

2. Per gli edifici, complessi e spazi aperti ai quali viene riconosciuto carattere architettonico e/o urbanistico significativo e valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica (o di aggregazione) e testimonianza storica ed individuati con la sigla **re**, valgono le seguenti precisazioni ed integrazioni:

- è consentita l'eliminazione di parti che ne alterano l'assetto, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità;
- potranno essere compiuti interventi di consolidamento e ricostruzione delle parti crollate o demolite, ma comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti;
- gli interventi potranno prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte;
- potranno essere effettuati interventi di riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione; sarà possibile valutare, in sede di esame del progetto, la possibilità di introdurre modifiche alle aperture in relazione alla specifica destinazione d'uso proposta, esclusivamente nella misura minima sufficiente a rendere abitabile o agibile l'immobile, ai sensi delle attuali disposizioni normative e legislative e se salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso.
- gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.
- non è consentita la realizzazione di annessi a servizio della residenza come definiti all'art.57 comma 2 lettera m).

- **ricade** nelle aree soggette ad interventi di **sostituzione edilizia (se)** disciplinato dall' art. 68 comma 7 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabilisce quanto segue:

Art. 68 – Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono interventi di **manutenzione ordinaria** quelli riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; devono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali e architettonici, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la destinazione.

2. Sono interventi di **manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

3. Sono interventi di **restauro (re) e di risanamento conservativo (rc)** quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

4. Sono interventi di **ristrutturazione edilizia (ri)** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal presente

Regolamento Urbanistico o dal vigente Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

- 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, i servizi igienici ed i volumi tecnici; i suddetti nuovi elementi non potranno avere nel loro complesso una Superficie Utile Lorda superiore a mq. 30, ivi comprese le eventuali superfici accessorie ed autorimesse pertinenziali di cui al successivo punto 4;

- 4) non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, fino ad un massimo di 20 mq., nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

5. Sono interventi necessari al **superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili** quelli che perseguono tali obiettivi, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

6. Sono interventi di **addizione volumetrica** agli edifici esistenti quelli che prevedono aggiunte non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

7. Sono interventi di **sostituzione edilizia** quelli di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

8. Sono interventi di **ristrutturazione urbanistica** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- **ricade** nelle **Aree a pericolosità geomorfologica elevata -Bacino Toscana Costa-(G.3c)** disciplinato dall' art. 70 **comma 5** delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabilisce quanto segue:

Art. 70 – Precisazioni e prescrizioni particolari sugli interventi di ristrutturazione edilizia limitata

1. Per gli edifici, complessi e spazi aperti che, pur avendo perduto la compiutezza del carattere originario, mantengono alcuni elementi testimoniali meritevoli di conservazione gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti al comma 4 dell'art. 68, dovranno essere attuati salvaguardando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché quelli costituenti decoro ed arredo urbano ed escludendo gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione, mentre le addizioni funzionali di nuovi elementi che non configurino nuovi organismi edilizi potranno essere realizzate a condizione che non costituiscano alterazione dei caratteri architettonici, decorativi, di decoro ed arredo urbano di cui sopra. Sono comunque escluse le autorimesse pertinenziali di cui all'art.68 comma 4 numero 3). Tali edifici, complessi e spazi aperti sono individuati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con la sigla (ril).

2. Nelle aree contraddistinte con la sigla **I4** "aree a pericolosità idraulica molto elevata", gli interventi di ristrutturazione edilizia non potranno comunque comportare aumenti di superficie coperta né nuovi volumi interrati, fatti salvi i volumi tecnici e le tettoie senza tamponatura laterale. Sono consentiti ampliamenti della superficie coperta quando funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato e/o quando necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

3. Nelle aree contraddistinte con la sigla **I3** "aree a pericolosità idraulica elevata" gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno comportare aumenti di superficie coperta e nuovi volumi interrati a condizione di dimostrare l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni anche tramite sistemi di autosicurezza, oppure dimostrando che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte ed a valle. Sono inoltre consentiti gli interventi di cui al comma precedente.



4. Nelle aree contraddistinte con la sigla **G4** "aree a pericolosità geomorfologica molto elevata" gli interventi di ristrutturazione edilizia non potranno comunque comportare aumenti di superficie coperta né nuovi volumi interrati e non dovranno aggravare le condizioni di instabilità né compromettere la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento. Sono consentiti adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza ed igiene del lavoro e di superamento delle barriere architettoniche.

5. Nelle aree contraddistinte con la sigla **G3** "aree a pericolosità geomorfologica elevata" gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la realizzazione di addizioni funzionali, così come definite al punto 3 del comma 4 art.68, dovranno essere contenute entro un limite massimo del 30% del volume esistente.

CERTIFICA

- che il terreno distinto al C.T. del Comune di Volterra, al **Foglio 128 Mappali 21, 39, 45, 46, 47, 293, 296**, risulta inserito nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) nel **Sistema della Residenza "R"** come **Sottosistema "R3" (I quartieri unitari del verde)** disciplinato dagli artt. 100 e 103 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabiliscono quanto segue:

Art. 100 - Disposizioni generali

1. Fanno parte del **sistema della residenza** i luoghi dell'abitare che comprendono gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.

2. Il sistema della residenza è caratterizzato dall'uso principale: residenza.

3. Il sistema della residenza risulta suddiviso in sei sottosistemi:

- R1: La città antica
- R2: I borghi
- R3: I quartieri unitari nel verde
- R4: I tessuti residenziali recenti
- R5: I tessuti misti
- R6: I piccoli nuclei

4. Negli articoli successivi, per ogni sottosistema, vengono definiti gli usi caratterizzanti e quelli ammessi e precisate le eventuali condizioni particolari per i cambiamenti di destinazione d'uso.

5. Usi diversi da quelli indicati per ciascun sottosistema ai successivi articoli sono consentiti solo se espressamente indicati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" o se già autorizzati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Art. 103 - Sottosistema R3: I quartieri unitari nel verde

1. Comprende zone occupate prevalentemente dai quartieri esito di progetti unitari, di epoca piuttosto recente; tali insediamenti interessano soprattutto il versante sud del capoluogo, secondo una disposizione discontinua che determina il permanere di ampie cesure verdi tra loro, fondamentali come rete ecologica urbana-territoriale e come struttura di luoghi verdi e di attrezzature per la residenza.

2. Sono consentiti, oltre all'uso principale residenza:

- attività direzionali nei limiti delle funzioni Tu1 di cui al comma 1 dell'art. 50.

- **si certifica inoltre che il terreno:**

- **ricade** nello **Schema Direttore** classificato come **SD5** disciplinato dall'art. 129 bis comma 7 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabilisce quanto segue:



Art. 129 bis – Disposizioni per l'attuazione degli Schemi Direttori

1. Gli schemi direttori (SD) stabiliscono le azioni mirate al miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio che presuppongono interventi specifici ed azioni di tutela di ordine strategico.

2. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori (SD) sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del Regolamento stesso.

3. Lo schema direttore SD1 interessa tutto il sistema della cinta muraria etrusca - già recuperata, da recuperare e non più esistente - ed una serie di siti di diversa natura ed essa collegati fisicamente o funzionalmente.

4. Lo schema direttore SD2 si articola nella città storica lungo uno dei due tracciati più antichi di collegamento tra Porta a Selci e S. Giusto e nella città moderna verso l'ex Stazione ferroviaria, fino al complesso del Chiarugi, attraversando l'area ospedaliera

5. Lo schema direttore SD3 comprende i più importanti siti archeologici presenti nel contesto urbano-territoriale di Volterra; i siti considerati si diversificano per appartenenza a differenti epoche storiche, tipologie, valore e interesse di fruizione e sono tra loro collegati da uno dei due tracciati fondativi della città, quello da Porta all'Arco a Porta Fiorentina.

Il presente Regolamento individua un'area d'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo AT-PA21 di cui al comma 21 dell'art. 129.

6. Lo schema direttore SD4 si articola su due direttrici: il fondovalle dell'Era nel tratto compreso tra Mulino d'Era ed il lago del Palagione e lungo il fondovalle del Botro della Docciola in continuità con l'omonima valle verde. Il presente Regolamento Urbanistico individua un'area d'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo AT PA 15 di cui al comma 15 dell'art. 129.

7. **Lo Schema Direttore SD5** prevede la riconfigurazione del versante sud di Volterra dalle Colombaie e il Cipresso fino a Poggio alle Croci, attraverso la riproposizione ed il consolidamento del principio insediativo che con maggiore evidenza ha improntato la città recente – quella dei quartieri unitari isolati – e la definizione di un nuovo e più chiaro margine urbano. Il presente Regolamento Urbanistico individua due aree d'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo AT PA 10 e AT PA 14 rispettivamente ai comma 10 e 14 dell'art. 129.

8. Lo schema direttore SD6 comprende delle parti di territorio aperto fortemente connotate dalla presenza di formazioni calanchifere e di aree ad elevata naturalità in continuità con l'ambito urbano di Volterra, meritevoli di essere salvaguardate ed orientate ad una fruizione regolamentata.

9. Lo schema direttore SD7 prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline, identificando le mosse strategiche nella revisione della maglia viaria principale e nella riconfigurazione dei luoghi centrali, attribuendo a Saline un ruolo più importante e consoni alle potenzialità riconosciute.

10. Lo schema direttore SD8 prevede una lieve densificazione della "struttura" insediativa esistente caratterizzata dalla disposizione lungo le strade che dal colle di Volterra scendono verso la valle dell'Era e verso Saline, allo scopo di consolidare il presidio di una parte di territorio che per la sua prossimità all'area urbana risulta poco adatto ad un vero utilizzo agricolo. Gli interventi sono disciplinati dal presente Regolamento Urbanistico e riguardano i contesti individuati come AT 16, AT17 e AT 18 di cui ai comma 16, 17 e 18 dell'art. 129.

11. All'interno degli Schemi Direttori non sono previsti, dal Regolamento Urbanistico, interventi di nuova edificazione; questi infatti potranno eventualmente essere inseriti e previsti successivamente, attraverso "Piani Complessi di intervento". In questa fase all'interno degli Schemi Direttori è consentita la coltivazione del suolo. Sono altresì possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente ma limitatamente a quelli consentiti dal grado di pericolosità dell'area. I "Piani Complessi di intervento" dovranno essere oggetto di nuova analisi della fattibilità facendo riferimento alle destinazioni d'uso in quella sede definite. E' comunque fin da ora stabilito che nel caso di nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità saranno quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.

12. I Piani Complessi di intervento dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate dal Regolamento Urbanistico e comportare i seguenti studi specifici:

- a. valutazione dei flussi veicolari di traffico indotti dagli interventi previsti sull'assetto viario principale, prevedendo, ove necessario, una preventiva o contestuale realizzazione di nuove e congruenti infrastrutture ai fini della loro sostenibilità; quanto stabilito dal presente

punto dovrà essere redatto con maggiore approfondimento per i Piani Complessi riferiti agli schemi direttori SD5 "l'Affaccio a Sud" e SD7 "il nuovo centro di Saline";

b. verifica dell'avvenuta attuazione delle previsioni del Piano Strutturale riferite agli interventi di incremento dell'approvvigionamento idrico, sia per quanto riguarda le fonti di approvvigionamento, sia per quanto riguarda l'adeguamento, il potenziamento e l'estensione della rete di adduzione esistente, sia infine per quanto riguarda il completamento del sistema di depurazione, acquisendo preventivamente relativa certificazione dei gestori dei servizi in relazione alle nuove esigenze indotte dalle nuove previsioni insediative relativamente alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas e/o teleriscaldamento, raccolta e smaltimento rifiuti;

c. definizione di principi volti alla tutela e salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo dal punto di vista esteticoperceptivo, in modo tale da dimostrare che i nuovi progetti non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio ed avranno come riferimento prescrittivo i seguenti elementi:

- salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso le rupi tufacee, i calanchi e gli avanzi delle mura etrusche;
- salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso la città antica e viceversa dalla città antica verso il contesto collinare e la rete dei poderi;
- salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso il colle denominato "San Martino" o "Poggio Predulfo" e viceversa da questo verso il paesaggio circostante e sulle strade panoramiche;

d. quanto stabilito dal precedente punto c dovrà essere effettuato con particolare approfondimento per lo schema direttore SD5 "l'Affaccio a Sud"

13. In particolare per quanto riguarda il Piano Complesso di Intervento relativo allo schema direttore SD5 "l'affaccio a sud" il progetto dovrà privilegiare lo sviluppo insediativo in adiacenza alle aree già edificate e dovrà fare ricorso a tipologie a bassa densità ed alla realizzazione di trame estese di verde, attrezzato e non, per fasce lineari di interruzione fisica degli ambiti edificati, consentendo così di mantenere un rapporto visivo percettivo con il contesto del territorio aperto circostante e con la città antica; salvaguardare le aree attualmente caratterizzate dalla presenza di oliveti e vigneti a maglia densa o di antico impianto, i percorsi di antico impianto e gli edifici antichi e quelli comunque cui il presente Regolamento Urbanistico sottopone ad interventi conservativi di restauro o di risanamento conservativo; dovrà inoltre escludere di norma l'edificazione in aree a forte pendio e comunque garantire il rispetto sostanziale dell'andamento altimetrico originario del terreno riducendo al minimo i movimenti di terra, ad esclusione di quelli strettamente necessari per le opere fondali.

14. All'interno dell'area individuata come SD5 è consentita la realizzazione di un eliporto quale opera di pubblica utilità da inserire nell'ambito del servizio regionale di "elisoccorso". L'intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni tecnico-normative vigenti e quelle che dovessero essere imposte dalle autorità chiamate a pronunciarsi in merito al relativo progetto. L'individuazione puntuale dell'area da adibire ad eliporto dovrà essere effettuata nell'ambito dell'apposito studio di fattibilità, preliminare al rilascio delle relative autorizzazioni.

15. Per l'attuazione dei Piani Complessi di intervento dovrà essere privilegiato il ricorso all'utilizzo dell'avviso pubblico per la definizione dei contenuti del piano ed alle procedure di cui agli artt. 16 e 17 della L.R. 1/2005 per il suo iter di approvazione.

16. Il dimensionamento dei singoli Piani Complessi di Intervento verrà stabilito tenendo conto del quadro previsionale strategico di cui all'art. 149 delle presenti norme e nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale in relazione all'UTOE di appartenenza.

Il presente certificato attesta esclusivamente la destinazione dettata dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e non ha alcun valore per quanto riguarda eventuali altri vincoli dettati dalla normativa sovracomunale.



Ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183 del 12.11.2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai gestori di pubblici servizi.

Volterra, 08.09.2017



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Arch. Alessandro Bonsignori)



