

Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra

Gennaio 2011
(stato sovrapposto)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
(Geom. Vinicio Ceccarelli)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
(Ing. Luigi Bianchi)

Norme tecniche

Art. 57 - Superficie Utile Lorda (Sul)

1. La **Superficie Utile Lorda** espressa in metri quadrati (mq) è la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurati al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale e/o scale esterne anche scoperte, vani ascensori;

2. Sono da escludere dal computo della Sul così come definita al precedente comma 1:

- a. i vani scala ed i vani ascensori di tipo condominiale;
- b. i vani scala interni nelle abitazioni a schiera con tipologia duplex;
- c. gli ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i cm. 30 di spessore quando realizzate ai fini della ottimizzazione energetica;
- d. gli spazi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale per ascensori e montacarichi;
- e. i cavedi;
- f. le superfici al suolo porticate o a pilotis private, purché di dimensione non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio;
- g. le pensiline ed i portici d'ingresso quando la superficie risulti inferiore a 2 mq.;
- h. le logge ed i balconi fino ad una profondità di 1,50 ml., purché di dimensione non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio;
- i. i sottotetti con altezza media interna derivante dalla pendenza delle falde non superiore a ml. 1,50; l'altezza media è calcolata senza considerare eventuali partizioni interne del sottotetto.
- j. gli spazi per cantine e locali tecnologici purché limitati a quelli completamente interrati compresi entro la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte purché non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità, con un'altezza non superiore a ml. 2,40;
- k. i locali interrati o fuori terra per il ricovero autovetture al servizio delle unità immobiliari nel rispetto dei limiti dimensionali minimi previsti dalla normativa vigente e dal presente Regolamento; nel caso di locali fuori terra, essi non dovranno presentare caratteristiche idonee all'abitabilità e dovranno avere un'altezza massima non superiore a ml. 2,40;
- l. le serre solari negli edifici di nuova costruzione o conseguenti ad interventi di sostituzione edilizia, cioè gli spazi ottenuti mediante chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze quando esclusivamente finalizzati al risparmio energetico, senza determinare nuovi locali per la presenza continuativa di persone, apribili ed ombreggiabili per evitare il surriscaldamento estivo, attraverso schermature mobili o rimovibili; la struttura di chiusura deve comunque essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto; tali elementi non dovranno avere superficie superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio; la dimostrazione della finalità di risparmio energetico dovrà essere prodotta attraverso uno specifico elaborato tecnico che ne certifichi le prestazioni;
- m. manufatti di servizio alla residenza complessivamente inferiori a mq. 6,00 di Sul sul lotto di pertinenza, in generale utili ad una migliore qualità dell'insediamento senza aumentare il carico urbanistico, dove non sia prevista la permanenza continuativa di persone e che non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità né abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo - ancorché saltuario o temporaneo - quali legnaie ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature, ricoveri per animali da affezione, ricovero per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi, serre di pertinenza dell'abitazione, gazebo, voliere; tali norma si applica ai manufatti realizzati in legno o altro materiale leggero, privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio, ad un solo livello e di altezza non superiore a ml. 2,40.
- n. attrezzature sportive scoperte private all'interno degli ambiti di pertinenza (piscine, campi da tennis, ecc.), inclusi i volumi tecnici ed esclusi gli spogliatoi;
- o. manufatti di servizio non accessibili o non praticabili quali ad esempio forni esterni, barbecue.

CAPO V – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE

Art. 92 – Mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Il **mutamento della destinazione d'uso agricola è consentito**, nei limiti delle funzioni ammesse per ciascun sottosistema di appartenenza, per edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della L.R. 01/05 per i quali sia dimostrata, con le modalità previste dalla suddetta L.R. e relativo Regolamento di attuazione, la perdita del requisito di ruralità.

2. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza per gli edifici e manufatti aventi **parti strutturali inconsistenti** e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati (tettoie, capanni in ferro o legno, ecc.).

2.bis E' consentito il cambio di destinazione d'uso quando mediante un intervento di sostituzione edilizia si preveda l'accorpamento di più manufatti, purché non aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso, finalizzato alla realizzazione di un unico nuovo edificio con Superficie Utile lorda non inferiore a mq. 58, comprensiva di eventuale addizione funzionale prevista dall'art. 68, comma 4. Tale intervento è consentivo una tantum per gli annessi di pertinenza esistenti, con riferimento alle unità immobiliari presenti nel fabbricato principale alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico.

2.ter L'intervento di cui al precedente comma 2.bis è consentito anche nel caso in cui i manufatti vengano demoliti e ricostruiti accorrandoli ad un edificio esistente ad uso abitativo, ad esclusione di quelli per i quali il presente Regolamento Urbanistico prevede un intervento di restauro e risanamento conservativo (rc) (re) o di ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) di cui al comma 1 dell'art. 70.

3. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 01/05 e previa presentazione della documentazione di cui all'art. 12 comma 4 del "regolamento regionale sul territorio rurale" del 14/02/2007.

4. Gli interventi ambientali di cui ai comma 2 e 3 dell'art. 45 della L.R. 01/05 devono garantire: un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

5. Il cambiamento di destinazione d'uso di cui al presente articolo è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente **dotata delle infrastrutture** (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.

6. Il mutamento della destinazione d'uso agricola è sottoposto alla verifica della disponibilità per ogni singola U.T.O.E. in relazione ai valori massimi ammissibili dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale riportati nella tabella di cui all'art. 149.

Art. 101 - Sottosistema R1: La città antica

1. Corrisponde agli isolati che appartengono alla città antica del capoluogo all'interno delle mura dove rilevante è la presenza del terziario, con una particolare concentrazione del commercio nelle parti a diretto contatto con gli spazi pubblici, soprattutto lungo alcuni percorsi particolarmente frequentati dagli abitanti e dai visitatori.

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

- attività commerciali; se localizzate al piano terra e limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre categorie Tc1 di cui al comma 1 dell'art.47;
- attività direzionali.

3. Il cambiamento di destinazione d'uso al piano terra è consentito, nei limiti degli usi indicati a presente articolo, per le attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande di cui al comma precedente, solo per locali di superficie utile lorda complessiva non inferiore a mq. 80.

Art. 126 - Aree di nuova edificazione

1. All'interno del perimetro dell'ambito urbano sono previsti alcuni interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento dei tessuti insediativi esistenti.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla "ne" accompagnata dal numero identificativo dell'intervento.
3. Tali interventi sono considerati trasformazioni urbanistiche ed edilizie e sono soggetti a permesso di costruire e/o permesso di costruire "convenzionato".
4. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare per l'attuazione degli interventi di nuova edificazione a completamento dei tessuti insediativi esistenti sono riportati per ciascuna area al successivo art. 127, assieme alle eventuali ulteriori precisazioni e prescrizioni.
5. I progetti per l'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo dovranno obbligatoriamente contenere appositi elaborati attraverso i quali sia documentata l'effettuazione e le risultanze delle seguenti verifiche e valutazioni:
 - verifica e valutazione estetico-percettiva degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari e dimostrazione che i nuovi progetti non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio;
 - verifica dei tipi edilizi e rapporto con il contesto, in modo che i completamenti non inducano carichi negativi ma anzi siano evoluzione armonica dei tessuti esistenti;
 - valutazione e conseguente salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso le rupi tufacee, i calanchi e gli avanzi delle mura etrusche;
 - valutazione e salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso i nuclei antichi e viceversa da questi verso il contesto collinare e la rete dei poderi;
 - valutazione e 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.
6. La convenzione di cui al precedente comma 3 dovrà contenere le salvaguardie di cui al precedente comma 5, le modalità di loro messa in atto e gli impegni da parte dei concessionari alla loro messa in atto.

Art. 127 – Parametri urbanistico edilizio per gli interventi di nuova edificazione a completamento dei tessuti insediativi esistenti

1. Aree di nuova edificazione ne1

L'area di nuova edificazione ne1 si trova a Saline nella strada che parte da via del Molino e va verso nord. (TAV. 14H47). L'intervento prevede la realizzazione di quattro nuovi edifici residenziali indipendenti su lotto. La strada di accesso ai lotti dovrà costituire il naturale prolungamento della via esistente e dovrà essere disegnata nell'ambito della progettazione complessiva dei nuovi edifici, prevedendo nella sua parte terminale una racchetta per l'inversione di marcia così come disegnato sulla tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione".

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 300 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani a monte e 3 a valle;
- distanza dai confini di 5 ml.;
- modalità d'attuazione: diretta con convenzione
- La convenzione dovrà prevedere la contestuale realizzazione della nuova strada di accesso ai lotti, a carico dei proprietari dell'area, necessaria per l'attuazione dell'intervento

2. Area di nuova edificazione ne2

-L'area di nuova edificazione ne2 si trova a Saline nella strada che parte da via del Molino e va verso nord. (TAV. 14H47). L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale indipendente su lotto.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 300 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2;
- distanza dai confini: ml. 5.
- modalità d'attuazione: diretta

3. Area di nuova edificazione ne3

L'area di nuova edificazione ne3 si trova compresa tra via Carlo Lorenzo Ginori e via Borgo Lisci a Saline. (TAV. 14H55). L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali indipendenti su lotto.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 350 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 1 piano a monte e 2 a valle;
- distanza dai confini: 5 ml.;
- modalità d'attuazione: diretta

4. Area di nuova edificazione ne4

L'area di nuova edificazione ne4 si trova in via Carlo Lorenzo Ginori a Saline. (TAV. 14H55). L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale indipendente su lotto. Parte dell'area in questione è soggetta a pericolosità geologica e pertanto l'edificio dovrà essere realizzato nella parte di terreno restante rispetto a quello in cui è stata rilevata la suddetta pericolosità e non dovrà prevedere opere che aggravino le condizioni di instabilità o che compromettano il consolidamento dell'area.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 300 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;

- altezza massima di piani: 2;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

5. Area di nuova edificazione ne5

L'area di nuova edificazione ne5 si trova compresa tra via Carlo Lorenzo Ginori e via Borgo Lisci a Saline. (TAV. 14H55). L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale indipendente su lotto.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 300 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 1 piano a monte e 2 a valle;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

6. Area di nuova edificazione ne6

L'area di nuova edificazione ne6 si trova in via una traversa di via della Chiesa a Saline. (TAV. 14H55). L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale indipendente su lotto.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 180 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 1 piano a monte e 2 a valle;
- distanza dai confini: 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

7. Area di nuova edificazione ne7

L'area di nuova edificazione ne7 si trova in via Massetana a Saline. (TAV. 14H55) L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali indipendenti su lotto. La strada di accesso ai lotti dovrà allacciarsi a via Massetana e dovrà essere disegnata nell'ambito della progettazione complessiva dei nuovi edifici.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 300 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2 piani a monte e 3 a valle;
- distanza dai confini: 5 ml.;
- modalità d'attuazione: diretta

8. Area di nuova edificazione ne8

L'area di nuova edificazione ne8 si trova tra via del Cavallaio, via Curzio Inghirami e via Marullo a Saline. (TAV. 14H55). L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio a schiera che comprenda al suo interno cinque nuove unità abitative.

- tipologia: a schiera
- lotto minimo: 600 mq.;
- lotto massimo: 800 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 1;
- Sul massima per lotto: 150 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 40 %;
- altezza piani: 2;
- modalità d'attuazione: diretta con convenzione
- la convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione della strada di accesso e la dislocazione dei parcheggi lungo strada; è prescritta la realizzazione di un posto auto scoperto esterno in aggiunta a quelli previsti dal successivo art. 136.

9. Area di nuova edificazione ne9

L'area di nuova edificazione ne9 si trova all'inizio di via dei Valloni a Villamagna. (TAV. 15I17 – TAV. 15H24). L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali indipendenti su lotto. Gli edifici dovranno essere realizzati in prossimità della strada che parte da via dei Valloni della quale dovrà essere attuato eventualmente un prolungamento per il raggiungimento del secondo lotto.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 200 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2;
- distanza dai confini: 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

10. Area di nuova edificazione ne10

L'area di nuova edificazione ne10 si trova in prossimità di via dei Valloni a Villamagna. (TAV. 15H24). L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale indipendente su lotto. La strada di accesso al lotto dovrà allacciarsi a via dei Valloni e dovrà essere disegnata nell'ambito della progettazione complessiva del nuovo edificio, che sarà collocato in posizione arretrata rispetto alla strada principale.

- tipologia: casa isolata su lotto
- previsto un unico lotto;
- numero di alloggi massimo: 2;
- Sul massima: 300 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 1 piano a monte e 2 a valle;
- distanza dai confini: 5 ml.;
- modalità d'attuazione: diretta

11. Area di nuova edificazione ne11

L'area di nuova edificazione ne11 si trova in via dei Valloni a Villamagna. (TAV. 15I17). L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di due nuovi edifici residenziali indipendenti su lotto. Gli edifici dovranno essere realizzati in prossimità di via dei Valloni e configurare su questa un fronte periurbano.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2 ;
- Sul massima per lotto: 240 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2; in caso di posizionamento dell'edificio sulla parte in pendio, questo dovrà aderire al dislivello con massimo 1 piano a monte e 2 a valle;
- distanza dai confini: 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

12. Area di nuova edificazione ne12

L'area di nuova edificazione ne12 si trova in via di Poggio San Prospero a Villamagna. (TAV. 15I17). L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di due nuovi edifici residenziali indipendenti su lotto. Gli edifici dovranno essere realizzati in prossimità di via di Poggio San Prospero e configurare su questa un fronte periurbano.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 240 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2; in caso di posizionamento dell'edificio sulla parte in pendio, questo dovrà aderire al dislivello con massimo 2 piani a monte e 3 a valle;
- distanza dai confini: 5 ml.

- modalità d'attuazione: diretta

13. Area di nuova edificazione ne13

L'area di nuova edificazione ne13 si trova in prossimità di via dei Valloni a Villamagna. (TAV. 15H24). L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di due nuovi edifici residenziali indipendenti su lotto. La strada di accesso ai lotti dovrà allacciarsi a via dei Valloni e dovrà essere disegnata nell'ambito della progettazione complessiva dei nuovi edifici riprendendo l'andamento delle strade di accesso alle baracche che attualmente si trovano sul sito.

- tipologia: casa isolata su lotto
- lotto minimo: 600 mq.;
- numero di alloggi massimo per lotto: 2;
- Sul massima per lotto: 300 mq.;
- rapporto di copertura Rc massimo: 25%;
- altezza massima di piani: 2;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

Art. 136 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati

1. Nella realizzazione di nuove costruzioni, fatto salvo il rispetto delle superfici minime di parcheggio stabilite dall'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150, come modificata dall'art. 2 della legge 24/03/1989, n. 122, dovranno essere verificate negli edifici stessi o nelle aree di pertinenza dotazioni di parcheggio secondo i seguenti rapporti minimi:

- a. per tutti i nuovi insediamenti residenziali, in riferimento alla superficie utile come definita al comma 2 dell'art. 120 della L.R. 01/05, con esclusione di logge e balconi, spazi condominiali ed autorimesse:
 - 1 posto auto per ogni unità immobiliare con superficie ≤ 45 mq.
 - 2 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie > 45 mq. e ≤ 90 mq.
 - 3 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie > 90 mq. e ≤ 135 mq.
 - 4 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie > 135 mq.;
- b. per tutte le nuove attività direzionali, così come definite all'art. 50, 3 posti auto ogni 100 mq. di SIp;
- c. per tutte le nuove attività turistico-ricettive, così come definite all'art. 49, con l'esclusione delle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, 2 posti auto ogni 100 mq. di SIp; per le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, 1 posto auto ogni camera;;
- d. per tutte le nuove attività commerciali, così come definite all'art.47, dovranno essere rispettati gli standard minimi previsti dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n. 28, n. 4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni, in riferimento a esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita;
- e. per i bar di nuova realizzazione dovrà essere verificata la dotazione di 4 posti auto ogni 100 mq. di SIp;
- f. per i ristoranti di nuova realizzazione dovrà essere verificata la dotazione di 15 posti auto ogni 100 mq. di SIp.

2. Il frazionamento degli immobili esistenti che preveda la formazione di unità immobiliari residenziali con una superficie utile lorda (S.u.l.) di pavimento inferiore a mq. 50, è consentito solo quando le unità immobiliari derivate, oltre alla seconda, siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale, di cui all'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i..

3. La superficie minima di un posto auto non potrà essere inferiore a mq. 12, con larghezza minima di mt. 2,50

4. Per la realizzazione dei parcheggi si dovranno rispettare i requisiti specifici indicati all'art. 135 delle presenti norme.