



## RELAZIONE SINTETICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Le unità immobiliari relative al complesso denominato "Ex Convento dei Cappuccini" ubicato in Località Fontecorrenti Via dei Cappuccini, catastalmente individuate al C.F. del Comune di Volterra, al **Foglio 128 Mappali 40 e 41 Subalterni 1, 2, 3**, di proprietà del Comune di Volterra, sono inserite all'interno del vigente Regolamento Urbanistico come **Zone Territoriali Omogenee "B - Zone parzialmente o totalmente edificate"**, ricadono nella destinazione urbanistica come **Sottosistema "L2 - Luoghi centrali di interesse comunale"** quali spazi aperti e edificati, piazze, sedi istituzionali, amministrative ed altri servizi di interesse collettivo, attrezzature commerciali, teatri, chiese, scuole di base, cinema e luoghi di svago ed intrattenimento.

Nello specifico delle funzioni ammissibili sono previste destinazioni d'uso di **"Attività turistico ricettive"** come:

- **"Tr1" relative a alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere**
- **"Tr4" relative a strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi)**
- **"Tr5" relative a residence**

Sono inoltre previste destinazioni d'uso relative a **"Servizi"** quali:

**Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd)** riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti e mense.

**Servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh)** 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).

Sul patrimonio edilizio esistente, sono inoltre ammessi i seguenti **interventi edilizi**:

**Restauro (re)** interventi 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.

**Sostituzione edilizia (se)** interventi 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.

I terreni circostanti il complesso immobiliare di cui sopra, catastalmente individuati al C.T. del Comune di Volterra, al **Foglio 128 Mappali 21, 39, 45, 46, 47, 293, 296**, ricadono nella destinazione urbanistica come **Sottosistema "R3 I quartieri unitari del verde"** che comprende zone occupate prevalentemente dai quartieri esito di progetti unitari di epoca piuttosto recente, ubicati soprattutto nel versante sud del capoluogo.

Tali terreni sono inoltre inseriti nello **Schema Direttore** classificato come **"SD5"** relativo al versante sud del capoluogo. 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 d'ora stabilito che nel caso di nuovi interventi edificatori in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità saranno quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità, ovvero la Fattibilità Limitata, dove l'attuazione degli interventi in tali aree è condizionata alla presentazione dei relativi Piani Attuativi all'Autorità di Bacino competente.





Per ulteriori elementi in merito si veda il certificato di destinazione urbanistica.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 2.201.179,59 (duemilioniduecentounmilacentosettantanove/59)**

Volterra, 08.09.2017



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(Arch. Alessandro Bonsignori)**