

*Indice*

p.	A. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
2	1. Premessa
2	2. Riferimenti all'attuazione dei principi generali
3	3. Riferimenti al sistema dei vincoli e condizionamenti
3	4. Quadro conoscitivo
6	5. Criteri progettuali della variante
8	B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
	C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI VARIANTE
12	Art. 33a <i>Criteri di intervento per gli insediamenti incongruenti nel territorio aperto</i>
13	Art. 33b <i>Trasferimenti di volumetrie per l'incentivazione del turismo rurale</i>
15	Art. 33c <i>Criteri di intervento per le case rurali sparse ancora in uso agricolo</i>
16	Art. 33d <i>Nuovi edifici rurali residenziali</i>
17	Art. 33e <i>Criteri di intervento per le case rurali sparse non più utilizzate a fini agricoli</i>
18	Art. 33f <i>Caratteri degli interventi nel territorio aperto</i>
19	Art. 42 <i>Garages, ricoveri attrezzi, tettoie</i>
19	Art. 18bis <i>Regolamentazione dei piccoli capanni per uso non agricolo</i>
	Allegati
	Cartografia di Variante
	A. Planimetria di inquadramento 1:25.000
	B. Dettagli di individuazione 1:5000

## A. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

### 1. Premessa

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Volterra, adottato con delibere del Consiglio Comunale n. 30 del 21.2.90 e n. 83 del 24.4.91, è stato approvato dalla Regione Toscana con deliberazione del 29 gennaio 1996, n.91.

La Regione Toscana ha approvato la LR 17 ottobre 1994, n. 76, *Disciplina delle attività agrituristiche* e la LR 14 aprile 1995, n. 64, *Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola*, introducendo novità significative nella regolamentazione delle aree che nel vigente PRG di Volterra ricadono all'interno del Territorio Aperto e che sono normate dal Titolo secondo delle Norme Tecniche di Attuazione.

Con lo scopo di adeguare le previsioni di PRG alla più recente normativa regionale, ma anche nel più generale intento di valorizzare le risorse del Territorio Aperto, il Comune di Volterra ha promosso la presente variante urbanistica ai sensi della LR 5/95.

### 2. Riferimenti all'attuazione dei principi generali

La LR Toscana 5/95 è la prima legge urbanistica organica in Italia a fare esplicito riferimento ai principi dello sviluppo sostenibile, a uno sviluppo cioè «vòlto ad assicurare uguali potenzialità di crescita e del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio». In particolare, la legge da un lato considera l'intero sistema degli insediamenti e il paesaggio come risorse essenziali del territorio (art. 2 comma 2), dall'altro incentiva primariamente il riuso, la riorganizzazione e riqualificazione dei sistemi insediativi esistenti, limitando i nuovi impegni di suolo (art. 5).

Lo scopo della presente variante di PRG è quello di destinare le aree ricadenti all'interno del Territorio Aperto prevalentemente ad attività inerenti la produzione agricola, la residenza e la ricettività, con interventi che valorizzino le risorse esistenti e che non costituiscano nuovi insediamenti in aree non infrastrutturate, ai fini di garantire l'esistenza delle infrastrutture necessarie a tutelare le risorse essenziali del territorio. Accanto a ciò, essa intende rilocalizzare in aree più idonee le funzioni non più compatibili con tale obiettivo e riordinare dal punto di vista ambientale le aree oggi compromesse, operando un riordino puntuale delle caratteristiche morfologiche del territorio aperto e una razionalizzazione delle destinazioni d'uso presenti non compatibili.

Si può dire dunque che la variante operi pienamente all'interno dei principi ispiratori della LR 5/95 in quanto stabilisce un nesso positivo tra lo sfruttamento economico delle risorse paesaggistiche del territorio e la loro conservazione nel tempo, ponendo le premesse perché la persistenza dell'uso ne favorisca la tutela.

### 3. Riferimenti al sistema dei vincoli e condizionamenti

#### 3.1 Piano Regolatore Generale di Volterra

Le aree oggetto di variante ricadono all'interno delle aree normate come "Territorio Aperto", Titolo II, articoli da 27 a 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### 3.2 Vincolo idrogeologico

Alcune aree ricadono all'interno del Vincolo Idrogeologico di cui al RD Legge 30.12.1923 n. 3267.

#### 3.3 Vincolo sulla protezione delle Bellezze Naturali

Alcune aree ricadono all'interno di aree vincolate ai sensi della L 1497/39 così come integrate dal Decreto Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 21.12. 1999.

#### 3.4 Legge "Galasso"

I fiumi, alcuni botri e boschi ricadono all'interno di aree vincolate ai sensi dell'art. 1 lettera C della Legge 431/1985

#### 3.5 Vincolo monumentale

Alcune aree e immobili sono vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089.

### 4. Quadro conoscitivo

A partire dalle finalità della variante, la ricerca dei dati utili alla sua elaborazione è stata condotta su indicatori che potessero fornire un quadro conoscitivo delle risorse esistenti, della popolazione presente e delle loro dinamiche nel territorio aperto. I confronti sono stati effettuati per lo più con i dati del 1987, anno di elaborazione del PRG vigente.

Tab. 1

Popolazione residente in Volterra		
1987	13.273	100
1998	11.845	89,2
1999	11.686	88
2000	11.549	87

Fonte: Comune di Volterra e PRG vigente

Tab. 2

	Famiglie e convivenze	
	famiglie	convivenze
1987	4.855	14

1999	4.388	13
2000	4.404	13

Fonte: Comune di Volterra e PRG vigente

**Tab. 3**

<b>Famiglie per numero di componenti (2000)</b>	
1 componente	1.225
2 componenti	1.369
3 componenti	1.060
4 componenti	714
5 componenti	177
6 componenti	57
7 componenti	10

Fonte: Comune di Volterra

Il primo dato da rilevare, a fronte del costante calo di popolazione residente (Tab. 1), con un tasso ancora più elevato rispetto all'epoca di elaborazione del piano (oggi circa 1% in meno all'anno) è la notevole dispersione degli abitanti nel vasto territorio comunale. La densità territoriale totale è di 0,45 ab/Ha, ma se si tiene conto soltanto degli abitanti effettivamente residenti nel territorio aperto, cioè escludendo quelli residenti nei centri abitati, il rapporto scende a circa 0,28 ab/Ha.

**Tab. 4**

<b>Superficie agricola utilizzata/sup. territoriale (25.509 Ha)</b>		
1982	14.001	(54,9%)
2000	15.000	(58,8%)

Fonte: Comune di Volterra e PRG vigente

**Tab. 5**

<b>Fabbricati nuovi (concessioni rilasciate)</b>	
1981	146
1987	79
2000	15

Fonte: Comune di Volterra e PRG vigente

**Tab. 6**

<b>Abitazioni</b>	
occupate	non occupate

1981	4.405	690 (15,7%)
1991	4.501	722 (16%)

Fonte: Comune di Volterra e PRG vigente

D'altra parte, altri indicatori fanno ritenere che il territorio aperto, pur così poco abitato, sia invece ben presidiato. Dal 1982 a oggi la superficie agricola utilizzata ha guadagnato circa 1.000 Ha (Tab. 4). Se l'attività edilizia di nuove costruzioni è praticamente ridotta a un minimo fisiologico (Tab. 5), si assiste invece a un'inversione di tendenza nel rapporto tra abitazioni non occupate e occupate (Tab. 6), incremento che può essere ragionevolmente localizzato per buona parte nel crescente riuso del patrimonio edilizio in zona agricola.

Tab. 7

**Capacità ricettiva per aziende e posti letto**

	Aziende		Posti letto	
	1999	2001	1999	2001
Strutture alberghiere	12 (20,7%)	13 (15,1%)	555 (36%)	582 (31,8%)
Strutture extralberghiere	24 (41,4%)	36 (41,9%)	500 (32,4%)	585 (32%)
Agriturismo	21 (36,2%)	36 (41,9%)	244 (15,8%)	417 (22,8%)
Campeggi	1 (1,7%)	1 (1,2%)	244 (15,8%)	244 (13,4%)
<b>Totale</b>	<b>58</b>	<b>86</b>	<b>1.543</b>	<b>1828</b>

Fonte: Comune di Volterra e Centro Studi Turistici di Firenze

Tab. 8

**Localizzazione della ricettività (2001)**

	aziende	posti letto
Nei centri abitati	20 (23,3%)	799 (51,8%)
Nel territorio aperto	66 (76,7%)	744 (48,2%)
<b>Totale</b>	<b>86</b>	<b>1.543</b>

Fonte: Comune di Volterra

L'andamento della capacità ricettiva (Tab. 7), molto significativa ai fini della presente variante, segna un tasso di incremento notevole (+18%) nel breve periodo 1999-2001, con un incremento ancora più sensibile nel numero di esercizi (+48%). Tale tasso di crescita, anche se condiviso da tutti i segmenti di tipologia aziendale, è chiaramente sostenuto dalla diffusione delle attività agrituristiche, che costituiscono circa la metà delle aziende attive nel settore e circa un quarto dei posti letto disponibili nel comune, con una disponibilità media di circa 11 posti letto per azienda. Se si guarda, ancora, alla localizzazione delle aziende sul territorio (Tab. 8), si può notare come – insieme a quelle agrituristiche – la gran parte delle aziende (66 su 86) e dell'offerta di posti letto (circa la metà) sia, in realtà, all'interno del territorio aperto. Si può dire, in definitiva, che il turismo a Volterra si sia andato configurando, negli ultimi anni, come un turismo prevalentemente rurale.

Anche se si tratta di un fenomeno significativo in rapporto alle ridotte capacità dell'economia volterrana, d'altra parte, la notevole dispersione rilevata degli insediamenti nel territorio rende poco apprezzabile il carico di questa tipologia di insediati (1 ogni 34 Ha, con i dati attuali), che avviene sulla base di piccole unità.

L'indagine svolta presso l'ASAV (Azienda Servizi per l'Ambiente Val di Cecina) conferma che il territorio aperto ha già un buon livello di infrastrutturazione. Quasi tutto il territorio comunale è servito dall'acquedotto pubblico, anche nelle case sparse. Sia il capoluogo che le frazioni sono dotati di fognature, mentre le case sparse provvedono allo smaltimento autonomamente a norma di legge. Risulta in funzione un depuratore per il versante nord del colle di Volterra, mentre sono in costruzione il depuratore nel versante sud e a Saline.

Un'incentivazione delle attività agrituristiche e di turismo rurale nel territorio aperto, nelle modalità in cui già si sono andate insediando, a causa della notevole estensione e della bassissima densità, appare dunque compatibile con la tutela delle risorse essenziali sia per i livelli di presidio riscontrati, che garantiscono riguardo alla difesa del suolo, sia per la presenza di infrastrutture, che garantiscono approvvigionamento idrico, depurazione, accessibilità e smaltimento di rifiuti solidi.

## 5. Criteri progettuali della variante

Il primo aspetto considerato riguarda il risanamento ambientale e paesaggistico di alcune aree del territorio aperto compromesse da interventi eseguiti in passato, che per volumetria, morfologia, destinazione d'uso e disposizione hanno configurato alcuni insediamenti del tutto incongruenti con i valori che il piano intende tutelare.

Ai fini del miglioramento ambientale di tali situazioni localizzate, la strategia adottata consiste nel consentire la possibilità di demolire e ricostruire (*riordino ambientale con adeguamento tipologico*) tali volumi, abbattendone la cubatura del 20% e mutandone la destinazione d'uso in residenziale o ricettivo.

In alternativa, è lasciata facoltà di trasferire non più di 1.000 mc delle volumetrie legali esistenti in luoghi dove possano arrecare minor disturbo o dove possano concorrere al consolidamento di insediamenti residenziali, turistici o agrituristici già esistenti. Nello stesso tempo la norma adottata prescrive caratteristiche architettoniche precise per la ricostruzione, favorendo funzioni adeguate (residenza, ricettività rurale, agriturismo).

Complessivamente, le undici aree caratterizzate da volumetrie incompatibili raggiungono una consistenza volumetrica di circa 47.000 mc, che potrebbe portare a un abbattimento di volumetria esistente di circa 9.500 mc. Si tratta dunque di una quantità piuttosto cospicua che, nelle intenzioni della variante, può condurre a un miglioramento significativo e diffuso del paesaggio agrario.

Parallelamente, la variante definisce nuovi criteri per le case rurali non più utilizzate a fini agricoli, consentendo la riconversione a funzioni residenziali, ricettive e ristorative. Queste attività possono essere destinatarie dei trasferimenti di volume prima accennati o, se già esistenti, essere soggette ad ampliamenti con un massimo di 300 mc. Ciò significa che se anche tutti i 30 operatori non agrituristici presenti sul territorio aperto usufruissero delle possibilità di trasferimento o di ampliamento offerte dalla variante, si tratterebbe di un'operazione complessivamente *a saldo zero*, anche dal punto di vista dell'impegno di risorse.

Il secondo aspetto affrontato dalla variante riguarda la salvaguardia delle tradizioni insediative e costruttive del territorio aperto. Sono stati così integrati i criteri di intervento per le case rurali ancora in uso agricolo, già ampiamente dettagliati nello stesso PRG vigente, con lo scopo di superare sia il limite transitorio di 110 mq per unità abitativa fissato dall'art. 3 comma 8 della LR 64/95, sia il limite dei 30 posti letto per attività agrituristiche, stabilito dall'art. 6 primo comma lettera a) della LR 76/94. Ciò appare opportuno, vista la composizione delle famiglie che – se segue la tendenza nazionale alla progressiva riduzione del numero di componenti (Tab. 2 e 3) – segna una presenza ancora consistente di entità con 4 componenti (16%), da situare ragionevolmente proprio nelle aree rurali. Resta comunque invariato lo spirito del PRG vigente, che articola i criteri di intervento secondo la tipologia insediativa (edifici diacronici ed edifici sincronici, cfr. art. 30 delle NtdA vigenti).

L'ultimo aspetto considerato riguarda la regolamentazione dei piccoli capanni per uso non agricolo. La non positiva esperienza di applicazione dell'art. 42 delle Norme vigenti ha fatto propendere verso una soluzione più articolata. La nuova norma intende consentire tali costruzioni (anche se con limiti molto stretti e con caratteristiche di finitura unificate e rispettose dell'ambiente), ma anche di sanare le molte situazioni non conformi lasciando un anno di tempo per l'adeguamento dei manufatti esistenti alle nuove disposizioni.

## C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

### Art. 33

#### *Criteria di intervento per le case rurali sparse*

Gli aggregati delle case rurali sparse sono costituiti da un edificio principale tipologicamente organizzato per ospitare funzioni abitative e funzioni produttive, al quale si affianca a volte una serie di altre costruzioni produttive di dimensione minore che ha un rapporto funzionale e formale decisamente subordinato a esso. Gli spazi funzionali aperti sono in genere disposti intorno all'edificio principale, senza formare spazi chiusi fra costruzioni, ma rivolti verso il territorio aperto.

#### *1) Case rurali sparse, ancora in uso agricolo*

Gli usi previsti per gli edifici facenti parte degli aggregati delle case rurali sparse sono quelli legati alle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative. E tuttavia consentita la destinazione di parte degli edifici a usi abitativi non agricoli e a usi ricettivi, tramite apposita convenzione, come integrazione dell'uso agricolo che resta predominante, così come stabilito dalla LR 36/87. Gli interventi edilizi ammessi per tutti gli edifici costitutivi dell'aggregato sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo i criteri specificati all'art. 30 delle presenti Norme. Non sono ammesse nuove costruzioni a uso abitativo alternative all'edificio principale, bensì solo nuovi modesti ampliamenti di esso o piccole costruzioni autonome con finalità e caratteri analoghi. Gli interventi saranno concessi in base a presentazione di Piano aziendale, come previsto dall'art. 2 della LR 10/79, integrato da specifico progetto architettonico, i cui elaborati sono indicati all'art. 32 delle presenti Norme. Per aumentare gli spazi abitativi negli insediamenti della casa rurale sono ammessi: interventi di ristrutturazione edilizia per il riuso di spazi produttivi interni all'edificio principale (anche per gli edifici contenuti nell'Elenco di cui alle LR 10/79 e 59/80, ai sensi dell'art. 1, ultimo comma della LR 10/79); ampliamenti e nuove costruzioni a scopo abitativo.

Nel caso di comprovata necessità di aumentare lo spazio abitativo, si dovrà procedere in primo luogo ad una riconversione a tale fine di altre parti dell'edificio, spostando all'esterno le funzioni produttive in esse presenti, per le quali possono essere costruiti nuovi annessi agricoli.

Nel caso non sia utilizzabile altro spazio all'interno dell'edificio principale, già interamente abitativo, dovranno essere riutilizzati annessi agricoli storici, costruendo se necessario ai fini produttivi nuovi annessi.

Qualora ciò non sia possibile, si potranno effettuare ampliamenti degli edifici o nuove costruzioni secondo le norme indicate più oltre, per classe di edificio.

Nel caso le necessità produttive siano insufficienti a giustificare la costruzione di annessi agricoli di notevole dimensione, potranno essere costruiti annessi di modesta volumetria, per le cui caratteristiche si fa riferimento a quanto specificato di seguito per le nuove costruzioni a scopo abitativo; essi dovranno integrarsi organicamente nel sito e non potranno essere costruiti in materiale provvisorio, quale bandone o lamiera, né in prefabbricato.

Allo scopo di tutelare il patrimonio edilizio delle case rurali sparse - censite e non censite - che in virtù dell'art.3 della LR 10/79 potrebbero cambiare indiscriminatamente provocando nel territorio un degrado ambientale non recuperabile, il PRG, in aggiunta, prescrive, con specifici criteri per le due classi di case rurali sparse, le possibilità o meno di ampliamento.

a) Nel caso di edifici diacronici, le necessità di nuovo spazio abitativo devono trovare preferibilmente risposta attraverso l'ampliamento dell'edificio principale, dove già sono presenti spazi con funzioni abitative. La costruzione dovrà avere caratteri architettonici e dimensioni tali da risultare in rapporto decisamente subordinato alla casa rurale su cui si inserisce, mantenendone ben leggibili le gerarchie e le caratteristiche funzionali e storiche. E preferibile una sua collocazione in ampliamento di uno dei lati minori dell'edificio; non può comunque essere addossata all'intera lunghezza della facciata o dei lati lunghi.

La costruzione dovrà essere di un piano fuori terra, in mattone intonacato o pietra parzialmente intonacata in corrispondenza dei raccordi, di forma compatta (non sono ammessi portici, balconi, movimenti dei tetti, tettoie, ecc.),



con facciate a prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte di piccola dimensione, uguali fra di loro e a distanze regolari, di legno verniciato; tetto a falde con tegole e coppi.

La costruzione potrà essere addossata anche ai fienili, se queste sono in costruzione autonoma dall'edificio principale, sul loro lato lungo; anche in questo caso essa deve porsi in rapporto subordinato alla costruzione preesistente del fienile e rispettarne i caratteri dimensionali, formali e materici.

Le dimensioni della costruzione non possono, in nessun caso, superare i 525 me., con sedime di 150 mq. al massimo; essa avrà forma planimetrica rettangolare e altezza massima alla gronda di mt. 3,50.

L'ampliamento non deve comunque determinare lo stravolgimento dell'organizzazione degli spazi e dei percorsi interni all'edificio preesistente; in particolare vanno rispettati anche in questo caso i criteri relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia descritti all'art. 30 delle presenti Norme.

b) Nel caso di edifici sincronici o diacronici unitari, la nuova costruzione deve costituire edificio a sé stante e deve richiamarsi nella forma architettonica, nella localizzazione all'interno dell'aggregato e nelle dimensioni, al rapporto esistente fra l'edificio principale e i fienili, le stalle o i ricoveri storici.

La nuova costruzione sarà di un piano fuori terra, senza sottotetto, pianta rettangolare con lato lungo parallelo all'edificio dalla casa rurale, ma non alla sua facciata principale. Le caratteristiche delle aperture, dei materiali, ecc. rimangono le stesse già indicate per gli ampliamenti degli edifici diacronici, così pure la quantità di metri quadri e metri cubi massimi ammessi.

Non vi sono vincoli definiti a priori per quanto attiene al numero dei vani e delle unità abitative, se non quelli derivanti dall'osservanza delle norme di ampliamento e nuova costruzione e di rispetto per gli edifici preesistenti e per l'organizzazione morfologica del sito (come da art. 45 delle presenti Norme), applicate al singolo caso.

Le nuove costruzioni non potranno comunque essere utilizzate in alternativa alla casa rurale, ma solo come ampliamento e abitazione aggiuntiva per il nucleo familiare di agricoltori o per residenza agrituristica (art. 7 della LR 36/87).

Ampliamenti e nuove costruzioni abitative possono essere realizzate una tantum. Particolare attenzione il progetto dovrà porre alla conservazione dei caratteri architettonici e morfologici dell'insediamento, sia interni (edifici, spazi aperti di connettivo e funzionali, architetture vegetali, arredi) sia al suo esterno (rapporto fra il nucleo e il territorio aperto), nel rispetto dei criteri generali già definiti all'art. 30 delle presenti Norme.

Le nuove eventuali funzioni all'aperto, come i parcheggi, dovranno inserirsi organicamente nel complesso, senza alterarne la fisionomia e dovranno utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito.

## 2) *Case rurali sparse non più utilizzate a fini agricoli*

In caso di abbandono dell'intero aggregato; oppure quando siano presenti solo funzioni produttive agricole residue e marginali (depositi, ricoveri temporanei, ecc.) che occupano solo in parte le costruzioni; oppure quando siano presenti solo funzioni abitative agricole, è ammesso il riuso degli edifici rurali per funzioni residenziali non agricole e per funzioni ricettive (comprese al loro interno anche eventuali piccole funzioni commerciali); il riuso riguarda sia l'edificio principale sia gli annessi che costituiscono gli aggregati della casa rurale sparsa.

Sia per riusi a funzione di residenza non agricola, sia per riusi a funzioni ricettive, il PRG ammette interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le specificazioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme. Non sono previsti ampliamenti e nuove costruzioni. Solo nel caso di Piani di recupero relativi a progetti di restauro e risanamento conservativo di manufatti contenuti nell'elenco di cui all'art. 65 e Allegato delle presenti Norme e delle aree loro connesse il Piano di recupero stesso può prevedere la formazione di una nuova costruzione con le caratteristiche e le dimensioni fissate per gli ampliamenti delle case rurali sparse come descritti in questo stesso articolo.

La posizione della nuova costruzione sarà localizzata in modo da formare con gli edifici preesistenti un unico sito insediativo, e in modo da non turbare il rapporto di questi con il paesaggio circostante: la verifica di questa condizione è essenziale ai fini della possibilità edificatoria.

E' ammessa la realizzazione di un numero di unità abitative anche superiore a quello esistente, sempre che vengano rispettate le norme relative alla conservazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici delle preesistenze, già definite in sede di specificazione generale delle categorie di intervento (art. 30 delle presenti Norme).

E pertanto escluso il riuso per funzioni che richiedono tipologie contrastanti con tali criteri di intervento, quali quelle riferibili a residences, complessi di mini appartamenti o monolocali (anche con riferimento all'art. 8 della LR 35/79). Solo nel caso vi siano preesistenze che risultino già tipologicamente organizzate in spazi seriali, potranno essere ammesse anche tali destinazioni d'uso.

Nel caso l'insediamento sia in rovina, si fa riferimento alle norme stabilite all'art. 33 delle presenti Norme.

Il riuso degli edifici rurali con cambiamento di destinazione da agricola ad altra (art. 9 LR 10/79, integrato dall'art. 4 LR 35/79) è ammesso a condizione che il Piano aziendale (art. 2 LR 10/79) dimostri che gli edifici non sono più necessari alla conduzione del fondo e dovrà essere accompagnato da specifico progetto di Piano di Recupero riguardante l'intero insediamento, dove vengono indicate dettagliatamente le scelte funzionali e quelle architettoniche previste, relative sia agli edifici, sia agli spazi aperti, sia alle strutture di servizio eventualmente aggiunte.

Il progetto dovrà inoltre essere accompagnato da adeguata documentazione atta a dimostrare la compatibilità dell'edificio preesistente con le funzioni previste e a illustrare dettagliatamente le trasformazioni proposte.

I cambiamenti di funzioni degli insediamenti delle case rurali sparse non potranno essere progettati per parti: è necessario un progetto unitario. Il progetto, invece, potrà essere realizzato anche in tempi differiti.

Particolare attenzione il progetto dovrà dunque porre alla conservazione dei caratteri architettonici e morfologici dell'insediamento, sia al suo interno (singoli edifici, spazi aperti di connettivo e funzionali, architetture vegetali, arredi) sia al suo esterno (rapporto fra l'insediamento e il territorio aperto) nel rispetto dei criteri generali con le preesistenze, già definiti negli artt. 31 e 45 delle presenti Norme.

Il riuso non dovrà comunque comportare separazioni interne al complesso edificato o abbandono di parti preesistenti.

Eventuali nuove funzioni all'aperto, come parcheggi, impianti sportivi e ricreativi, ecc., dovranno aggiungersi organicamente al complesso, senza alterarne la fisionomia e dovranno utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito. Il progetto dovrà riguardare anche i nuovi arredi vegetali arborei e arbustivi di pregio, anche per età di piantumazione già presenti nel sito. Per eventuali impianti di piscine, le cui vasche devono avere forma rettangolare o quadrata, non può essere occupato più del 10% dell'area libera comprese le pavimentazioni di servizio.

La sistemazione degli spazi aperti con le trasformazioni e le aggiunte funzionali necessarie dovrà in ogni caso mantenere il rapporto che esiste fra il complesso edilizio storico e il territorio agricolo intorno.

Ogni concessione prevede la stipula di una convenzione tra Amministrazione Comunale e proprietario, che stabilisce, fra l'altro:

- le norme di manutenzione, conservazione e valorizzazione dei beni architettonici, dei monumenti naturali e delle architetture vegetali eventualmente presenti nel sito e nel territorio aperto del fondo (vedi anche gli artt. 46, 47, 48 delle presenti Norme);
- le norme relative all'accessibilità ai beni culturali e naturali e alla transitabilità dei territori (vedi anche l'art. 49 delle presenti Norme);
- l'impegno al mantenimento delle attività agricole del fondo.

Nei casi di riuso per funzioni ricettive e agrituristiche, nella relativa convenzione, vanno stabilite inoltre:

- le modalità di uso collettivo delle eventuali attrezzature; in particolare deve essere assicurata la presenza e l'utilizzabilità di un posto telefonico pubblico, di un bar o punto di ristoro, di toilette. Le attrezzature sportive e ricreative all'aperto, così come eventuali piccole strutture commerciali, devono essere almeno in parte accessibili al pubblico, non solo attraverso la gestione, ma anche nella loro localizzazione nell'insediamento e nell'organizzazione degli spazi;
- le funzioni di informazione al pubblico che eventualmente le strutture ricettive devono garantire: dalla sola distribuzione di depliant e dati informativi, alla predisposizione di piccoli spazi espositivi relativi alla storia del sito e del territorio, ed altre attività concordate.

## Art. 41

### *Criteria di intervento per gli edifici con destinazione d'uso non agricola*

Se non diversamente e puntualmente indicato nel PRG, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti né inserimenti di elementi e volumi quali balconi, portici, logge, ecc.; non è ammessa la costruzione di tettoie, garages, e altri edifici di servizio autonomi.

Per quanto riguarda le case cantoniere, dovranno essere mantenuti i caratteri storici peculiari di tale tipo edilizio e delle aree esterne, compresi gli arredi e le essenze vegetali. Le eventuali aggiunte di volumi per servizi dovranno

essere collocate sul retro, in costruzione autonoma, eliminando, quando esistenti, capannetti, garages prefabbricati, ecc. Le case non potranno avere aggiunte di elementi quali balconi, logge, né ampliamenti di volume.

## Art. 42

### *Garages, ricoveri attrezzi, tettoie*

Non è ammessa la costruzione di garages, ricoveri attrezzi, tettoie, ecc. in prefabbricato, lamiera o materiale di risulta; sia autonomi si addossati agli edifici, sia all'interno degli insediamenti sia nel territorio aperto.

Sono tuttavia ammessi ricoveri attrezzi negli insediamenti delle case rurali sparse purché in muratura intonacata e con le stesse caratteristiche di localizzazione dell'insediamento, di forme e materiali già definiti all'art. 36 delle presenti Norme. Sono ammesse tettoie per il ricovero delle balle di fieno, costruite con struttura leggera verticale in tronchi di legno e tetto in lamiera.

## C. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI VARIANTE

È abrogato il primo capoverso dell'art. 41. Il secondo capoverso resta vigente con il titolo *Criteri di intervento per le case cantoniere*.

L'art. 33 viene sostituito dai seguenti sei articoli (33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 33f):

### Art. 33a

#### *Criteri di intervento per gli insediamenti incongruenti nel territorio aperto*

Il PRG intende destinare le aree ricadenti all'interno del Territorio Aperto prevalentemente ad attività inerenti la produzione agricola, la residenza e la ricettività, rilocalizzando in aree più idonee le funzioni non più compatibili con tale obiettivo e riordinando dal punto di vista ambientale le aree oggi compromesse.

Ai fini di un riordino puntuale delle caratteristiche morfologiche del territorio aperto e di una razionalizzazione delle destinazioni d'uso presenti non compatibili, il PRG individua nelle planimetrie in scala allegate le aree, edifici c/o complessi di edifici da assoggettare a disciplina specifica, in quanto si tratta di manufatti che per volumetria, per disposizione e/o per forme architettoniche sono da ritenersi del tutto incongrui rispetto ai luoghi.

L'individuazione puntuale degli insediamenti incongruenti riguarda in particolare:

1. Capannoni agricoli in località Villa delle Monache (mc 3.800)
2. Capannoni agricoli lungo la SS 68 in prossimità del Podere La Chiostra (mc 2.900)
3. Capannoni per attività artigianale dell'alabastro lungo la SS 68 in prossimità del Podere Campiano (mc 9.700)
4. Capannoni per attività artigianale dell'alabastro tra la SS 68 (a valle) e il botro di Rioddi (mc 2.500)
5. Manufatti lungo la SS 68 in località Poggimorti verso il botro di Botra (mc 1.900)
6. Capannoni ad uso ricovero macchine operatrici lungo la strada vicinale di Rioddi (mc 1.200)
7. Capannoni per attività artigianale dell'alabastro lungo la SP del Monte Volterrano in località Rioddi (mc 5.300)
8. Capannone per attività artigianale dell'alabastro a valle della strada vicinale di Poggio Marzocchio in località Podere San Matteo (mc 1.600)
9. Capannone per attività artigianale dell'alabastro in località Strada lungo la SS 68 (mc 1.900)
10. Capannone per attività di officina meccanica lungo la SS 68 in località Strada (mc 1.800)
11. Ex-Ospedale Psichiatrico in località Tignamica (mc 15.000), in alternativa a quanto previsto dal punto 3) dell'art. 62 del vigente PRG.

Le volumetrie indicate sono approssimate. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme vanno acclusi ai relativi progetti rilievi dettagliati per la determinazione della volumetria effettiva.

In tali aree, con lo scopo di pervenire a un ripristino o quanto meno a un riordino di carattere ambientale, il PRG individua due diversi dispositivi di intervento, tra loro alternativi:

a) **riordino ambientale con adeguamento tipologico** dei manufatti mediante demolizione/ricostruzione. In tale caso, il volume edilizio ricostruibile equivale al 80% della volumetria legale esistente (misurata ai sensi del RE vigente);

b) **riordino ambientale con adeguamento tipologico** dei manufatti mediante demolizione/ricostruzione e **parziale trasferimento** di volumetria, entro il limite di 1.000 mc. In tale caso, il volume edilizio ricostruibile in loco equivale all'80% della volumetria residua, sottratto il 100% del volume trasferito.

Le destinazioni d'uso delle volumetrie ricostruite in loco e da trasferire a seguito dell'applicazione dei dispositivi a) e b) saranno residenziali o di tipo ricettivo. Le attività commerciali nei limiti di superficie delle medie strutture di vendita così definite dalla L.R. 28/99 e le attività legate al tempo libero sono consentite qualora l'accessibilità sia già garantita direttamente da viabilità nazionale o provinciale e siano presenti adeguati spazi di parcheggio.

Gli interventi edilizi previsti dai dispositivi dei commi precedenti sono da intendersi come progetti unitari, composti inscindibilmente – nel caso di trasferimenti di volumetrie – da un progetto di ripristino o di adeguamento ambientale dei luoghi con adeguamento tipologico e da un progetto di ricostruzione in sito diverso, secondo le norme di seguito riportate. Detti progetti sono:

ad **attuazione diretta**, nel caso a);

ad **attuazione indiretta**, mediante piano preventivo di recupero, nel caso b).

In caso di attuazione diretta, la ricostruzione può avvenire solo ad avvenuta demolizione dei manufatti; in caso di attuazione indiretta, le singole concessioni edilizie in attuazione del piano di recupero possono essere rilasciate solo ad avvenuta demolizione dei manufatti.

## Art. 33b

### *Trasferimenti di volumetrie per l'incentivazione del turismo rurale*

I trasferimenti di volumetrie orientati al miglioramento ambientale, previsti dai dispositivi di intervento a) e b), disciplinati dal precedente art. 33a, non possono dar vita a un insediamento nuovo nel territorio aperto, ma possono solo realizzarsi a completamento di un insediamento esistente in cui siano già presenti funzioni residenziali o di ricettività di tipo rurale già dotate di opere di infrastrutturazione primaria. A questo fine, i progetti di trasferimento dovranno dimostrare con adeguata documentazione che siano già garantiti l'approvvigionamento idrico e la depurazione, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia e l'accessibilità.

I trasferimenti di volumetrie possono essere utilizzati nell'ambito delle trasformazioni necessarie all'utilizzo abitativo ed all'esercizio di attività ricettive di tipo rurale, fino a un massimo di 1.000 mc.

Oltre le volumetrie indicate all'art. 33a possono essere trasferiti, per le stesse finalità del comma precedente, ed anche per attività agrituristica, per non oltre 100 mc, volumi appartenenti ad altri nuclei edificati facenti parte dello stesso Ambito organico ed ubicati in area a prevalente funzione agricola, a condizione che gli aggregati interessati dagli interventi di ristrutturazione urbanistica non siano riportati nell'elenco allegato all'art. 65 delle presenti Norme e comunque che l'intervento di demolizione non interessi manufatti che possano essere considerati testimonianza materiale delle tradizioni costruttive rurali.

Detti trasferimenti di volumetria, nonché le ricostruzioni *in loco* con adeguamento tipologico, al fine di evitare trasformazioni indiscriminate dei caratteri dell'edificato nelle aree ricadenti nel territorio aperto, devono avvenire con le stesse prescrizioni sui caratteri architettonici e paesaggistici dettate dal successivo art. 33d per i nuovi edifici rurali e devono seguire le eventuali norme puntualmente indicate, presenti in particolare negli artt. 60 e 61 e in generale nell'intero Titolo secondo del PRG.

In riferimento agli ambiti territoriali perimetrati dalla Variante al PRG di Volterra redatta ai sensi della LR 21.05.80 n. 59 (*Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente*) ed approvata dal Consiglio Comunale con delibera n° 80 del 2.11.2000, è consentito ricostruire volumetrie unicamente negli ambiti contraddistinti dalla sigla ATA, da I a XIII, entro i limiti prestabiliti da detta Variante.

In ogni caso, non è possibile usufruire dei trasferimenti di volumetria, per qualsiasi intervento, in aree ricadenti nel Centro Storico entro le mura medievali (Titolo quarto del PRG); nelle aree urbane esterne alla cinta muraria medievale di Volterra entro un raggio di 1 Km da esse; nelle aree urbane delle frazioni di Saline di Volterra e Villamagna (Titolo quinto del PRG); in ambiti in cui siano presenti edifici riportati nell'elenco allegato all'art. 65 delle presenti Norme.

Analogamente, non è possibile trasferire volumetrie all'interno delle aree boscate e nelle aree soggette ad esondazione e a rischio idrogeologico di cui al DL 180/98 convertito dalla L 267/98.

## Art. 33c

### *Criteri di intervento per le case rurali sparse ancora in uso agricolo*

Gli usi previsti per gli edifici facenti parte degli aggregati delle case rurali sparse sono quelli legati alle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, e quelle connesse così come previste dall'art. 2 della LR 64/95. È consentita la destinazione di parte degli edifici a usi abitativi non agricoli, attraverso la presentazione di un programma che documenti l'inutilità di tali spazi ai fini della conduzione dell'azienda, e a usi ricettivi agrituristici attraverso la relazione agrituristica, tramite apposita convenzione, come integrazione dell'uso agricolo che resta predominante, così come stabilito dalla LR 76/94 e secondo le prescrizioni di seguito indicate.

Negli edifici di rilevante valore storico e architettonico riportati nell'elenco allegato all'art. 65 delle presenti Norme, con l'intento di incentivare la diffusione delle attività agrituristiche, il PRG, ai sensi dell'art. 8 comma 2 della LR 76/94, consente di superare il limite dei 30 posti letto stabilito dall'art. 6 primo comma lettera a) della stessa legge.

Gli interventi edilizi ammessi per tutti gli edifici costitutivi dell'aggregato rurale sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo i criteri specificati all'art. 30 delle presenti Norme.

È ammessa la ristrutturazione urbanistica a condizione che l'aggregato in cui si realizzano gli interventi non sia riportato nell'elenco allegato all'art. 65 delle presenti Norme. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 5 comma 2 lettera e) della LR64/95, saranno limitati a trasferimenti di volumetria non superiori al 10% degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito. Nell'ambito di tali interventi, la demolizione di manufatti - anche di minima volumetria - è consentita solo se si dimostra con idonea documentazione che non si

tratta di elementi storicizzati o che comunque concorrano alla caratterizzazione degli insediamenti rurali.

In tutti i casi, nello spirito dell'art. 5 della LR 5/95 ribadito anche dall'art. 3 della LR64/95, ove sia comprovata la necessità di aumentare lo spazio insediativo, si dovrà procedere in primo luogo ad una riconversione a tale fine di altre parti dell'edificio, spostando all'esterno le funzioni produttive in esse presenti, per le quali possono essere costruiti nuovi annessi agricoli.

Nel caso non sia utilizzabile altro spazio all'interno dell'edificio principale, già interamente abitativo, dovranno essere riutilizzati annessi agricoli storici, costruendo se necessario ai fini produttivi nuovi annessi.

Nell'ambito degli interventi di cui ai due capoversi precedenti sono inoltre ammessi ampliamenti *una tantum*, per le residenze rurali, fino a un massimo di 100 mc, e per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc, purché tali interventi non comportino aumento di unità abitative e a condizione che gli aggregati interessati non siano riportati nell'elenco allegato all'art. 65 delle presenti Norme.

## Art. 33d

### *Nuovi edifici rurali residenziali*

Il PRG disciplina di seguito i nuovi edifici rurali ad uso residenziale, fissandone le dimensioni, i materiali e gli elementi tipologici legati alla salvaguardia delle tradizioni costruttive e insediative dell'area. Ai sensi dell'art. 3 comma 8 della LR 64/95, modificata dalla LR 25/97, il limite dimensionale per unità abitativa è fissato in 150 mq di superficie utile, più il 20% di superficie non residenziale, con volume massimo totale di 600 mc.

La costruzione di nuovi edifici rurali è subordinata sia all'approvazione di un programma aziendale di miglioramento agricolo-ambientale di cui all'art. 4 della stessa LR 64/95, sia al riconoscimento tipologico delle due categorie che esprimono i caratteri dell'edificato rurale, così come definite all'art. 30 delle presenti Norme.

A) Nel caso di edifici *diacronici* (cfr. art. 30), le necessità di nuovo spazio abitativo devono trovare risposta attraverso la nuova costruzione *in aderenza all'edificio principale*, dove già sono presenti spazi con funzioni abitative. La costruzione dovrà avere caratteri architettonici e dimensioni tali da risultare in rapporto decisamente subordinato alla casa rurale su cui si inserisce, mantenendone ben leggibili le gerarchie e le caratteristiche funzionali e storiche. È preferibile una sua collocazione in ampliamento di uno dei lati minori dell'edificio; non può comunque essere addossata all'intera lunghezza della facciata o dei lati lunghi.

La costruzione dovrà essere di due piani fuori terra, in mattone intonacato o pietra parzialmente intonacata in corrispondenza dei raccordi, di forma compatta (non sono ammessi portici, balconi, movimenti dei tetti, tettoie, ecc.), con facciate a prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte di piccola dimensione, uguali fra di loro e a distanze regolari, di legno verniciato; tetto a falde con tegole e coppi.

La costruzione potrà essere addossata anche ai fienili, se questi sono in costruzione autonoma dall'edificio principale, sul loro lato lungo; anche in questo caso essa deve porsi in rapporto subordinato alla costruzione preesistente dei fienili e rispettarne i caratteri dimensionali, formali e

materici. L'ampliamento non deve comunque determinare lo stravolgimento dell'organizzazione degli spazi e dei percorsi interni all'edificio preesistente; in particolare vanno rispettati anche in questo caso i criteri relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia descritti all'art. 30 delle presenti Norme.

Le nuove eventuali funzioni all'aperto, come i parcheggi, dovranno inserirsi organicamente nel complesso, senza alterarne la fisionomia e dovranno utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito.

B) Nel caso di edifici *sincronici* o *diacronici unitari* (cfr. art. 30), la nuova costruzione deve costituire *edificio a sé stante* e deve richiamarsi nella forma architettonica, nella localizzazione all'interno dell'aggregato e nelle dimensioni, al rapporto esistente fra l'edificio principale e i fienili, le stalle o i ricoveri storici.

La nuova costruzione sarà di due piani fuori terra, senza sottotetto, pianta rettangolare con lato lungo parallelo all'edificio dalla casa rurale, ma non alla sua facciata principale. Le caratteristiche delle aperture, dei materiali, ecc. rimangono le stesse già indicate per gli ampliamenti degli edifici diacronici.

Particolare attenzione il progetto dovrà porre alla conservazione dei caratteri architettonici e morfologici dell'insediamento, sia interni (edifici, spazi aperti di connettivo e funzionali, architetture vegetali, arredi) sia al suo esterno (rapporto fra il nucleo e il territorio aperto), nel rispetto dei criteri generali definiti agli artt. 30 e 45 delle presenti Norme.

## Art. 33e

### *Criteri di intervento per le case rurali sparse non più utilizzate a fini agricoli*

È ammesso il mutamento di destinazione e il riuso degli edifici rurali per funzioni residenziali non agricole e per funzioni ricettive e ristorative (comprese al loro interno anche eventuali piccole funzioni commerciali nel rispetto dei limiti di superficie degli esercizi di vicinato così come definiti dalla L.R. 28/99); il riuso riguarda sia l'edificio principale sia gli annessi che costituiscono gli aggregati della casa rurale sparsa.

Sia per riusi a funzione di residenza non agricola, sia per riusi a funzioni ricettive e ristorative, il PRG ammette interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le specificazioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme.

Sono inoltre ammessi ampliamenti e trasferimenti di volumetrie a condizione che l'immobile in cui si realizzano gli interventi non sia riportato nell'elenco allegato all'art. 65 delle presenti Norme, nei casi di seguito specificati.

Sono ammessi ampliamenti e trasferimenti fino a un massimo di 1.000 mc, nei casi previsti dall'art. 33a.

Negli altri casi, i trasferimenti di volumetria non possono superare il 10% del volume degli edifici e comunque fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito, ridotti a 100 mc nel caso in cui il trasferimento riguardi i volumi indicati al terzo capoverso dell'art. 33b.



Nel caso siano già presenti, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, funzioni ricettive diverse dall'agriturismo, è consentito un aumento una tantum della capacità ricettiva non superiore a 20 posti letto e un aumento del 10% della volumetria esistente, entro un aumento massimo di 300 mc di volume.

Nel caso di abitazioni ad uso urbano residente è consentito un aumento di volume di 100 mc una tantum.

Nella fattispecie, si applicano le stesse norme architettoniche e dimensionali per tipologia insediativa, che regolano gli ampliamenti degli edifici ancora in uso agricolo, riportate al precedente art.33d.

Nell'ambito di tali interventi, la demolizione di manufatti - anche di minima volumetria - è consentita solo se si dimostra con idonea documentazione che non si tratta di elementi storicizzati o che comunque concorrano alla caratterizzazione degli insediamenti rurali.

Nel caso l'edificio sia in rovina, si fa riferimento alle norme stabilite all'art. 35 delle presenti Norme.

## **Art. 33f**

### *Caratteri degli interventi nel territorio aperto*

I progetti dovranno porre particolare attenzione alla conservazione dei caratteri architettonici e morfologici degli insediamenti, sia al loro interno (singoli edifici, spazi aperti di connettivo e funzionali, architetture vegetali, arredi) sia al loro esterno (rapporto fra l'insediamento e il territorio aperto) nel rispetto dei criteri generali con le preesistenze, già definiti negli artt. 31 e 45 delle presenti Norme.

Il progetto non dovranno comunque comportare recinzioni interne ai complessi edificati anche se frazionati o abbandono di parti preesistenti.

Eventuali nuove funzioni all'aperto, come parcheggi, impianti sportivi e ricreativi pertinenziali, ecc., dovranno aggiungersi organicamente al complesso, senza alterarne la fisionomia e dovranno utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli già in uso nel sito. Il progetto dovrà riguardare anche i nuovi arredi vegetali arborei e arbustivi di pregio, anche per età di piantumazione già presenti nel sito. Eventuali piscine, in ragione di non più di un impianto per struttura ricettiva o abitativa, dovranno avere forma regolare e squadrata, fondo di colore verde e una superficie che non superi i 200 mq. L'ambito di pertinenza della piscina sarà recintato da siepi verdi. L'impianto sarà realizzato secondo le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio, al quale si rinvia.

La sistemazione degli spazi aperti con le trasformazioni e le aggiunte funzionali necessarie dovrà in ogni caso mantenere il rapporto che esiste fra il complesso edilizio storico e il territorio agricolo intorno.

Ogni concessione prevede quando necessita la stipula di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale tra amministrazione comunale e proprietario, che stabilisce, fra l'altro:

- le norme di manutenzione, conservazione e valorizzazione dei beni architettonici, dei monumenti naturali e delle architetture vegetali eventualmente presenti nel sito e nel territorio aperto del fondo (vedi anche gli artt. 46, 47, 48 delle presenti Norme);

- le norme relative all'accessibilità ai beni culturali e naturali e alla transitabilità dei territori (vedi anche l'art. 49 delle presenti Norme);
  - l'impegno al mantenimento delle attività agricole del fondo.
  -

Il secondo capoverso dell'art. 42 viene abrogato. Resta così in vigore l'art. 42 nella seguente forma:

## **Art. 42**

### *Garages, ricoveri attrezzi, tettoie*

Non è ammessa la costruzione di garages, ricoveri attrezzi, tettoie, ecc. in prefabbricato, lamiera o materiale di risulta; sia autonomi sia addossati agli edifici, sia all'interno degli insediamenti sia nel territorio aperto.

Viene inserito tra l'art. 18 e l'art. 19 il seguente:

## **Art. 18bis**

### *Regolamentazione dei piccoli capanni per uso non agricolo*

Nelle aree ricadenti nel territorio aperto nelle quali non siano presenti attività agricole così come definite dall'art. 2 della LR 64/95 il PRG ammette la costruzione di piccoli capanni, in struttura leggera e privi di fondazione, della dimensione massima di m 3 x 2,50 x 2,50 di altezza, destinati al ricovero di attrezzi o di animali domestici e da cortile. In quest'ultimo caso andranno rispettate le norme in materia igienico-sanitaria che saranno dettate con apposito parere dell'Azienda USL. La struttura, di tipo leggero, sarà rivestita in tavolato di legno scuro lasciato a vista, con tetto a capanna coperto con tegole ed embrici in cotto, oppure in legno, con docce e calate in rame.

La costruzione dei capanni è tassativamente vietata nel raggio di 200 m dalla cinta delle mura medievali di Volterra. La costruzione è altresì vietata entro i 100 m di distanza dalla cinta delle mura etrusche.

Il lotto minimo di pertinenza per la realizzazione del capanno è di 5.000 mq. È ammessa la costruzione di più capanni in ragione di uno ogni 5.000 mq del lotto di pertinenza, a condizione che questi vengano affiancati linearmente in unica costruzione di misura multipla. Non è possibile, comunque, affiancare più di tre moduli base.

Analoghi capanni in struttura leggera e privi di fondazione potranno essere destinati anche al ricovero di equini. In tal caso, ferme restando tutte le altre prescrizioni, la misura del capanno sarà di m 3 x 2,50 x 3,50 di altezza e andrà osservata una distanza di 500 m dalle mura medievali, di 300 m dalle mura etrusche, nonché di 100 m dalle abitazioni.

### *Procedimento autorizzativo*

Per l'autorizzazione di nuovi capanni è necessario produrre da parte del richiedente idonea documentazione grafica che dimostri il rispetto delle prescrizioni contenute nella presente norma. Per la regolarizzazione di capanni già esistenti bisognerà produrre idonea documentazione grafica e fotografica attestante sia lo stato di fatto precedente sia l'avvenuta demolizione, senza la quale non si potrà procedere da parte del Comune all'autorizzazione della nuova costruzione.

Le richieste di autorizzazione dovranno essere corredate da una dichiarazione attestante che l'intervento in questione è conforme alle norme del PRG vigente.

I capanni esistenti che contrastano con la presente normativa devono essere regolarizzati entro un anno dall'entrata in vigore della presente norma. Trascorso inutilmente tale termine, ne sarà intimata la demolizione con ordinanza sindacale, in quanto da considerare struttura realizzata abusivamente senza concessione edilizia.

All'entrata in vigore del presente articolo decadono altresì tutte le autorizzazioni a titolo precario concesse dall'Amministrazione in passato.