

Bianco Operativo

COMUNE DI VOLTERRA

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 30 L.R. 65/2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Bianco Operativo COMUNE DI VOLTERRA

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 30 L.R. 65/2014

Giacomo Santi
Sindaco

Alessio Barbafieri
Assessore all'Urbanistica

Arch. Alessandro Bonsignori
Responsabile del procedimento

Arch. Simona Paperini
Garante della Comunicazione e
della partecipazione

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Arch. Gabriele Banchetti
Responsabile VAS

Geol. Emilio Pistilli
Aspetti geologici

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto e GIS

Il Sindaco: Giacomo Santi

L'assessore al Governo del Territorio: Roberto Castiglia

Il Responsabile del Procedimento: arch. Alessandro Bonsignori

Il Garante della Comunicazione: geom. Vinicio Ceccarelli

Progettazione urbanistica:

responsabile incaricato: arch. Antonio Mugnai
arch. Roberta Ciccarelli

Aspetti geologici :
geol. Emilio Pistilli

Aspetti idraulici:
ing. Jacopo Taccini

Studio sulle barriere architettoniche:
arch. Laura Tavanti
collaboratori:
ing. Silvia Bertocci



GEOPROGETTI
Studio Associato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

TITOLO XI - TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

Art. 80 –Sistema dei luoghi centrali (L)

1. Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.
2. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali:
 - le attività industriali e artigianali;
 - le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.
3. Il sistema dei luoghi centrali risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:
 - L1: grandi attrezzature
 - L2: luoghi centrali di interesse comunale
4. Sono usi complementari del sottosistema L1 grandi attrezzature:
 - le attività direzionali e di servizio;
 - le attività turistico ricettive.
5. Sono usi complementari del sottosistema L2 luoghi centrali di interesse comunale
 - le attività commerciali;
 - le attività direzionali e di servizio;
 - le attività turistico ricettive.
6. Sugli edifici appartenenti al Sistema dei luoghi centrali L1 o L2, salvo diversa indicazione nelle tavole Usi del suolo e modalità d'intervento e salvo quanto indicato dai commi 5, 6 e 7 dell'art.21 e dai commi 7 e 8 del presente articolo, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ri5. Sono inoltre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art.9.
7. Nelle tavole Usi e modalità d'intervento sono individuati, con specifica sigla "I", gli edifici già esistenti all'interno del Sistema dei luoghi centrali nei quali è confermata la categoria funzionale industriale ed artigianale. Su tali edifici sono ammessi, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva ri4
 - ampliamento volumetrico av1 fino al 20% della SE esistente
 - ampliamento volumetrico av2 fino al 30% della SE esistente
8. Per le aree contraddistinte con la sigla Tc2 "medie strutture di vendita" presenti all'interno del Sistema dei luoghi centrali sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico av1 fino ad un massimo del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente o di ampliamento volumetrico av2 fino ad un massimo del 30% della Superficie Edificata (SE) esistente.
9. E' consentito in ogni caso il mantenimento delle attività incompatibili con il sistema dei luoghi centrali, se esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, anche se non individuate nelle tavole con sigla funzionale specifica. Su tali edifici sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione conservativa ri1 e ri2.
10. Le aree individuate come verde privato Vpr sono spazi aperti non interessati dall'edificazione sui quali sono ammessi:
 - a. **I soli** interventi sul suolo finalizzati alla loro riqualificazione e maggiore fruibilità con tutela integrale dei boschi, dei vigneti ed oliveti terrazzati;
 - b. **la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriali, di Superficie Coperta (SC) massima pari a mq 12 e con le caratteristiche indicate all'art. 118 delle presenti norme;**
 - c. **la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici, con le caratteristiche indicate all'art. 119 delle presenti norme;**
 - d. **Interventi di ricostruzione e sostituzione edilizia di edifici diruti o in stato di degrado, con le modalità previste all'art. 10 delle presenti norme.**

CAPO II – SISTEMA DELLA RESIDENZA

Art. 81 - Sistema della residenza (R)

1. La funzione caratterizzante il Sistema della Residenza è quella abitativa. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

2. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della residenza:

- le attività industriali e artigianali;
- le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

3. Il sistema della residenza risulta suddiviso nei seguenti 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. Sono usi complementari del sottosistema R1 la città antica:

- le attività commerciali limitate all'articolazione Tc1 e se localizzate al piano terra;
- le attività direzionali e di servizio;
- le attività turistico ricettive limitatamente alle articolazioni Tr1, Tr4 e Tr5.

5. Il cambiamento di destinazione d'uso al piano terra è consentito, nei limiti degli usi indicati solo per locali di superficie utile lorda complessiva non inferiore a mq. 80.

6. Sono usi complementari del sottosistema R2 i borghi:

- le attività commerciali limitate all'articolazione Tc1 e se localizzate al piano terra;
- le attività direzionali e di servizio;
- le attività turistico ricettive limitatamente alle articolazioni Tr1, Tr4 e Tr5.

6bis. Il sottosistema R2 comprende i tessuti di matrice storica caratterizzati da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro esterni alla città murata medievale e rinascimentale del capoluogo e posti in corrispondenza di percorsi territoriali importanti, come a Saline o Villamagna. Sono tessuti prevalentemente residenziali ma caratterizzati anche da una discreta presenza, in particolare ai piani terra, di funzioni quali quelle commerciali, artigianali o di servizio. Salvo diversa indicazione presente nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ri1.

7. Sono usi complementari del sottosistema R3 i quartieri unitari nel verde:

- le attività direzionali e di servizio limitate all'articolazione Tu1;

8. Sono usi complementari del sottosistema R4 i tessuti residenziali recenti:

- le attività direzionali e di servizio limitate all'articolazione Tu1;
- le attività commerciali limitate all'articolazione Tc1;

9. Sono usi complementari del sottosistema R5 i tessuti misti:

- le attività commerciali limitate all'articolazione Tc1 e Tc2 e se localizzate al piano terra;
- le attività direzionali e di servizio;
- le attività turistico ricettive limitatamente alle articolazioni Tr1, Tr4 e Tr5;

10. Sono usi complementari del sottosistema R6 i piccoli nuclei:

- le attività direzionali e di servizio limitate all'articolazione Tu1;
- le attività turistico ricettive limitatamente alle articolazioni Tr1, Tr4 e Tr5.

11. Nelle tavole Usi e modalità d'intervento possono essere individuati, con specifica sigla "I", gli edifici all'interno del Sistema della residenza nei quali sono ammesse anche le funzioni incompatibili di cui al precedente comma 2. Su tali edifici sono ammessi, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva ri4
- ampliamento volumetrico av1 fino al 20% della SE esistente

- ampliamento volumetrico av2 fino al 30% della SE esistente

12. E' consentito in ogni caso il mantenimento delle attività incompatibili con il sistema dei luoghi centrali se esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. Su tali edifici sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione conservativa ri1 e ri2.

13. Nell'ambito R5: tessuti misti sito in Pian di Strada è ammesso un intervento di ampliamento volumetrico per un massimo di 100 mq di superficie edificabile (SE) con destinazione d'uso archivio comunale.

14. Nell'ambito R3: quartieri unitari nel verde in località Pallesse, dove sono ammesse le funzioni specifiche "I/Tci" data la vicinanza con il centro abitato di Volterra, non sono in ogni caso consentite attività impattanti e incompatibili con la presenza della popolazione nel centro abitato medesimo.

14bis. L'ambito R3: quartieri unitari nel verde corrispondente al complesso di Poggio alle Croci dovrà essere sottoposto a specifico Piano di recupero in attuazione dei criteri e prescrizioni di cui all'art.105 comma 4 delle Norme Tecniche del vigente Piano Strutturale. Nelle more di elaborazione del suddetto Piano di Recupero saranno possibili sull'intera area, così come individuata nella tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1.2000, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

15. Le aree individuate come verde privato Vpr sono spazi aperti non interessati dall'edificazione sui quali sono ammessi:

- a. **isoli** interventi sul suolo finalizzati alla loro riqualificazione e maggiore fruibilità con tutela integrale dei boschi, dei vigneti ed oliveti terrazzati;
- b. **la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriali, di Superficie Coperta (SC) massima pari a mq 12 e con le caratteristiche indicate all'art. 118 delle presenti norme;**
- c. **la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici, con le caratteristiche indicate all'art. 119 delle presenti norme;**
- d. Interventi di ricostruzione e sostituzione edilizia di edifici diruti o in stato di degrado, con le modalità previste all'art. 10 delle presenti norme.

16. **Per le aree contraddistinte con la sigla Tc2 "medie strutture di vendita" presenti all'interno del Sistema dei luoghi centrali sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico av1 fino ad un massimo del 10% della Superficie Edificata (SE) esistente o di ampliamento volumetrico av2 fino ad un massimo del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente. Sono inoltre ammessi interventi di sistemazione pertinenziale per la realizzazione di spazi a parcheggio o per lo stoccaggio di veicoli, da realizzare con metodologia e materiali che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo.**

CAPITOLI IV – I TESSUTI DELL'URBANIZZAZIONE CONTEMPORANEA

Art. 83 - Disposizioni generali

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente appartenente al Sistema della residenza sono stabiliti in relazione al tipo di tessuto urbano individuato in base all'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni urbane di cui all'invariante III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" del PIT/PPR.

2. Nel territorio comunale di Volterra sono individuati i seguenti tessuti urbani (tra parentesi è riportato il codice utilizzato dall'abaco del PIT/PPR):

1. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:

- a. tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (r2)
- b. tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (r3)
- c. tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (r4)
- d. tessuto puntiforme (r5)
- e. tessuto a tipologie miste (r6)
- f. tessuto sfrangiato di margine (r7)

2. Tessuti urbani od extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:

- g. tessuto lineare (r8)

3. Tessuti extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:

- h. campagna abitata (r10)

- i. campagna urbanizzata (r11)

4. Tessuti della città produttiva e specialistica:

- j. tessuto a proliferazione produttiva lineare (p1)

3. Sugli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno di aree a verde privato contraddistinte nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento con sigla **"Vpr"**", sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di superamento delle barriere architettoniche, di demolizione non preordinata alla ricostruzione, di restauro e risanamento conservativo; non è consentito il mutamento di destinazione d'uso. **Per gli edifici diruti o in stato di degrado sono sempre ammessi interventi di ricostruzione e sostituzione edilizia con le modalità previste all'art. 10 delle presenti norme.**

4. All'interno del complesso ospedaliero di Volterra sono consentiti gli interventi di nuova edificazione finalizzati al potenziamento della struttura e della funzione esistente. Tali interventi potranno comportare complessivamente una Superficie Utile Lorda massima pari a 16.000 mq. e potranno essere attuati anche per stralci funzionali.

5. Quando nelle tavole Usi del suolo e modalità d'intervento è riportata la sigla "as" ciò corrisponde a lottizzazione singole localizzate ai margini della città storica che non rientrano all'interno di alcun tessuto e che per tale motivo vengono definite "addizioni singole". Per gli edifici rientranti in tale categoria sono consentiti i seguenti interventi:

- a. ristrutturazione edilizia **ri5**
- b. addizione volumetrica **av1** con un incremento massimo del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente
- c. sostituzione edilizia **av2** con un incremento massimo del 35% della Superficie Edificata (SE) esistente

TITOLO XIII - TERRITORIO RURALE

CAPO I – SISTEMA AMBIENTALE

Art. 98 – Sistema ambientale (V)

1. La funzione caratterizzante il Sistema Ambientale è quella agricola. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

2. Il Sistema Ambientale risulta articolato nei seguenti sottosistemi:

- V1: Riserva di naturalità
- V2: Fascia di transizione e della biodiversità articolato in:
 - o V2.1 Ambito delle aree tartufigene
- V3: Corridoi e connessioni fluviali articolato in:
 - o V3.1: Corridoio dell'Era
 - o V3.2: Corridoio del Cecina
- V4: Parco geo-agricolo dei calanchi
- V5: Aree agricole coltivate articolato in:
 - o V5.1: Ambito dell'agricolo estensivo delle argille
 - o V5.2: Ambito dell'agricolo composito
 - o V5.3: Ambito dell'agricolo dei calanchi
- V6: Capisaldi del verde territoriale articolato in:
 - o V6.1: Le balze
 - o V6.2: Poggio S. Martino e Monte Voltraio
- V7: Trama dei collegamenti
- V8: Capisaldi del verde urbano

3. Sono usi compatibili:

- a. residenza;
- b. servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente alle seguenti articolazioni:
 - 1. Sb - servizi per l'istruzione di base;
 - k. Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;

- l. Sr - servizi religiosi;
- c. attività turistico ricettive limitatamente alle articolazioni Tr1, Tr4 e Tr5;
- d. attività commerciali, limitate all'articolazione Tc1

4. Eventuali destinazioni diverse da quelle di cui al comma 3 potranno essere previste nelle schede normative di cui all'art.126.

5. Il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altra funzione è regolato dalle disposizioni di cui all'art.124.

6. Le aree individuate come verde privato Vpr sono spazi aperti non interessati dall'edificazione sui quali sono ammessi:

- a. ~~i soli~~ interventi sul suolo finalizzati alla loro riqualificazione e maggiore fruibilità con tutela integrale dei boschi, dei vigneti ed oliveti terrazzati;
- b. la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriali, di Superficie Coperta (SC) massima pari a mq 12 e con le caratteristiche indicate all'art. 118 delle presenti norme;
- c. la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici, con le caratteristiche indicate all'art. 119 delle presenti norme;
- d. Interventi di ricostruzione e sostituzione edilizia di edifici diruti o in stato di degrado, con le modalità previste all'art. 10 delle presenti norme.

7. Nelle aree individuate nelle tav. B5 - "Vincoli e tutele sovraordinate" in scala 1:10.000 del vigente Piano Strutturale con un perimetro giallo e dizione: "concessioni minerarie" e corrispondenti alle aree con vincolo minerario, qualsiasi intervento è sottoposto al rispetto di quanto prescritto dai relativi Decreti Dirigenziali e Deliberazioni Regionali.