

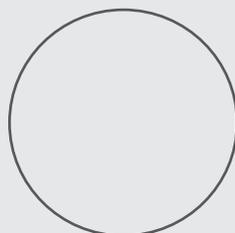
**V  
R**



# **Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico**

*L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55*

## **Comune di Volterra**



*Progetto  
Professionista incaricato  
Arch. Silvia Viviani*

*Collaboratori  
Dott. Devid Orlotti  
Gerardo Cerulli*

*Valutazione Ambientale Strategica  
Professionista incaricato  
Arch. Annalisa Pirrello*

*Collaboratori  
Arch. Gabriele Bartoletti  
Arch. Lucia Ninno*

*Partecipazione  
Professionista incaricato  
Arch. Chiara Pignaris*

***Modificato a seguito  
dell'accoglimento delle  
osservazioni***

***Dicembre 2013***

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE**

## COMUNE DI VOLTERRA

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO CORDINATO CON MODIFICHE E INTEGRAZIONI INTRODOTTE CON VARIANTE GESTIONALE ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. N ... DEL .... E APPROVATA CON DELIBERAZIONE C.C. N. DEL ...

- Testo vigente
- **Testo adottato**
- Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni:

[Integrazioni al testo adottato](#)

[Eliminazioni di testo](#)

[Accanto ai testi modificati in base all'accoglimento di osservazione è indicato il numero di osservazione OSS. N.](#)

#### INDICE

<b>PARTE 1° - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE.....</b>	<b>8</b>
Art. 1 - Documenti del Regolamento Urbanistico .....	8
Art. 2 - Livelli di prescrizione .....	8
Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi .....	8
Art. 4 – Sistemi, sottosistemi ed ambiti.....	9
Art. 5 - Zone omogenee .....	10
Art. 6 - Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico .....	10
Art. 6 bis – Prescrizioni relative alla salvaguardia dei beni archeologici .....	11
<b>TITOLO II – NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALI.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>11</b>
Art. 7 - Finalità di salvaguardia ecologica .....	11
Art. 8 – Aziende a rischio di incidente rilevante .....	11

Art. 9 - Impianti per la produzione di energia .....	11
<b>CAPO II- ACQUA .....</b>	<b>11</b>
Art. 10 - Regimazione delle acque superficiali .....	11
Art. 11 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	12
Art. 12 - Arginature.....	13
Art. 13 - Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione .....	13
Art. 14 - Rilevati delle infrastrutture viarie.....	13
Art. 15 - Sottopassi e botti.....	13
Art. 16 - Canalizzazioni agricole.....	13
Art. 17 - Pozzi, sorgenti e punti di presa.....	14
Art. 18 - Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico .....	14
Art. 18 bis Interventi di messa in sicurezza idraulica.....	14
Art. 19 – Aree per l’approvvigionamento idrico (Bacino di Berignone) .....	14
Art. 19 bis Interventi di recupero dei pelaghi.....	15
<b>CAPO III - ARIA .....</b>	<b>15</b>
Art. 20 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera.....	15
Art. 21 - Limitazione e compensazione dell’inquinamento acustico.....	15
Art. 22 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico .....	15
Art. 23 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso .....	16
<b>CAPO IV - SUOLO E SOTTOSUOLO.....</b>	<b>16</b>
Art. 24 - Realizzazione o manutenzione di viabilità di interesse rurale.....	16
Art. 25 - Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni .....	16
Art. 26 – Aree tartufigene.....	17
Art. 27 – Calanchi e biancane .....	17
Art. 28 - Stabilizzazione dei versanti collinari .....	17
Art. 29 – Siti archeologici, necropoli e mura etrusche.....	17
Art. 30 - Sbanamenti, scavi e rinterri .....	17
Art. 31 - Costruzioni interrato.....	18
Art. 32 - Reti tecnologiche sotterranee .....	18
<b>CAPO V - ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA .....</b>	<b>18</b>
Art. 33 - Interventi di miglioramento agricolo ambientale.....	18
Art. 34 - Nuovi impianti arborei specializzati.....	19
Art. 35 - Mantenimento della fertilità naturale del suolo .....	19
Art. 36 - Elementi arborei isolati e filari.....	19
Art. 37 - Siepi .....	20

Art. 38 - Vegetazione ripariale .....	20
Art. 39 – Boschi e arbusteti .....	20
<b>TITOLO III - PRESCRIZIONI ED INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ENERGETICO AMBIENTALE.....</b>	<b>21</b>
Art. 40 – Finalità e campo di applicazione .....	21
Art. 41 - Disposizioni generali per il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili .....	21
Art. 42 - Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue.....	22
Art. 43 - Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo .....	23
<b>TITOLO IV – DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI .....</b>	<b>23</b>
Art. 44 - Disposizioni generali .....	23
Art. 45 - La residenza .....	24
Art. 46 - Le attività industriali e artigianali .....	24
Art. 47 – Le attività commerciali.....	25
Art. 49 - Le attività turistico ricettive.....	25
Art. 50 - Le attività direzionali .....	25
Art. 51 - I servizi e le attrezzature di uso pubblico .....	25
Art. 53 - Le infrastrutture e attrezzature della mobilità .....	26
Art. 54 - Le attività agricole .....	26
<b>TITOLO V - PARAMETRI URBANISTICI.....</b>	<b>26</b>
Art. 55 - Superficie territoriale (St) .....	26
Art. 56 - Superficie fondiaria (Sf) .....	26
Art. 57 - Superficie Utile Lorda (Sul) .....	27
Art. 58 - Superficie coperta (Sc).....	27
Art. 59- Numero dei piani .....	28
Art. 60 - Altezza interpiano.....	28
Art. 61 - Rapporto di copertura (Rc= Sc/Sf) .....	28
Art. 62 - Superficie permeabile di pertinenza.....	28
Art. 63 – Distanze .....	28
<b>PARTE 2° - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>29</b>
<b>TITOLO VI - INTERVENTI PER L'UTILIZZAZIONE, IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE .....</b>	<b>29</b>
Art. 64 – Disposizioni generali .....	29
Art. 65 - Modalità d'attuazione degli interventi .....	29
Art. 66 - Glossario degli interventi di recupero .....	30

Art. 67 - Elementi costitutivi degli edifici.....	30
Art. 68 – Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	30
Art. 69 – Precisazioni e prescrizioni particolari sugli interventi di conservazione.....	31
Art. 70 – Precisazioni e prescrizioni particolari sugli interventi di ristrutturazione edilizia limitata .....	33
<b>TITOLO VII – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>34</b>
<b>CAPO I – SISTEMA AMBIENTALE .....</b>	<b>34</b>
Art. 71 – Disposizioni generali .....	34
Art. 72 - Sottosistema V1: Riserva di naturalità.....	35
Art. 73 - Sottosistema V2: Fascia di transizione e della biodiversità .....	35
Art. 74 - Sottosistema V3: Corridoi e connessioni fluviali.....	36
Art. 75 - Sottosistema V4: Parco geo-agricolo dei calanchi.....	37
Art. 76 - Sottosistema V5: Aree agricole coltivate .....	38
Art. 77 - Sottosistema V6: Capisaldi del verde territoriale .....	39
Art. 78 – Sottosistema V7: Trama dei collegamenti .....	40
Art. 79 - Sottosistema V8: Capisaldi del verde urbano .....	41
<b>CAPO II – DISCIPLINA PAESAGGISTICA .....</b>	<b>41</b>
Art. 80 – Disposizioni generali .....	42
<b>CAPO III – TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>43</b>
Art. 81 - Disposizioni generali per le zone E .....	43
Art. 81bis - Impianto di frantumazione .....	43
Art. 82 - Zona E1 – Aree di conservazione .....	44
Art. 83 – Zona E2 – Aree di mantenimento e consolidamento.....	44
Art. 84 – Zona E3 – Aree di trasformazione limitata di primo livello.....	45
Art. 85 – Zona E4 – Aree di trasformazione limitata di secondo livello .....	46
Art. 86 – Criteri per gli interventi in zona agricola.....	47
<b>CAPO IV - NUOVI EDIFICI RURALI.....</b>	<b>48</b>
Art. 87 - Disposizioni generali .....	48
Art. 88 – Nuovi edifici rurali ad uso abitativo .....	49
Art. 89 – Nuovi annessi agricoli .....	50
Art. 90 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale.....	51
Art. 91 - Annessi e manufatti necessari per l’agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole .....	51
<b>CAPO V – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>52</b>
Art. 92 – Mutamento della destinazione d’uso agricola.....	52
Art. 93 - Interventi relativi al riutilizzo degli annessi agricoli dismessi.....	53

<b>CAPO VI – EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO .....</b>	<b>54</b>
Art. 94 - Disposizioni generali .....	54
Art. 95 – Prescrizioni per gli interventi .....	54
Art. 95bis – Schede Conoscitive.....	55
Art. 96 – Schede normative .....	56
<b>TITOLO VIII - TERRITORIO URBANIZZATO .....</b>	<b>56</b>
<b>CAPO I – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI .....</b>	<b>56</b>
Art. 97 - Disposizioni generali .....	56
Art. 98 - Sottosistema L1: Grandi attrezzature.....	56
Art. 99 - Sottosistema L2: Luoghi centrali di interesse comunale .....	57
<b>CAPO II – SISTEMA DELLA RESIDENZA .....</b>	<b>57</b>
Art. 100 - Disposizioni generali.....	57
Art. 101 - Sottosistema R1: La città antica .....	57
Art. 102 - Sottosistema R2: I borghi.....	58
Art. 103 - Sottosistema R3: I quartieri unitari nel verde.....	58
Art. 104 - Sottosistema R4: I tessuti residenziali recenti.....	58
Art. 105 - Sottosistema R5: I tessuti misti .....	58
Art. 106 - Sottosistema R6: I piccoli nuclei .....	58
<b>CAPO III –TIPI INSEDIATIVI .....</b>	<b>59</b>
Art. 107 - Disposizioni generali .....	59
<b>CAPO IV – TESSUTI A IMPIANTO UNITARIO .....</b>	<b>59</b>
Art. 108 – Tessuti a impianto unitario formalmente omogeneo (a).....	59
Art. 109 - Tessuti a impianto unitario formalmente disomogeneo (b).....	59
<b>CAPO V – TESSUTI A IMPIANTO NON UNITARIO .....</b>	<b>60</b>
Art. 110 - Tessuti a impianto non unitario lineare (c).....	60
Art. 111 - Tessuti a impianto non unitario lineare di recente formazione (d) .....	60
Art. 112 - Tessuti a impianto non unitario puntiforme regolare (e) .....	60
Art. 113 - Tessuti a impianto non unitario puntiforme irregolare (f).....	60
<b>CAPO VI – INSEDIAMENTI CHE NON COSTITUISCONO TESSUTO.....</b>	<b>61</b>
Art. 114 – Frammenti (g).....	61
Art. 115 – Preesistenze di origine rurale (h) .....	61
Art. 116 – Edifici specialistici (i) .....	61
<b>CAPO VII - SISTEMA DELLA PRODUZIONE .....</b>	<b>62</b>
Art. 117 – Disposizioni generali .....	62

Art. 118 - Sottosistema P1: Capisaldi della produzione.....	62
Art. 119 - Sottosistema P2: Aree produttive a carattere artigianale e misto .....	62
<b>CAPO VIII - CENTRI ANTICHI .....</b>	<b>63</b>
Art. 120 - Criteri specifici d'intervento.....	63
<b>TITOLO IX – MOBILITÀ .....</b>	<b>65</b>
Art. 121 - Disposizioni generali.....	65
Art. 122 - Sottosistema M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale (extraurbane principali).....	65
Art. 123 - Sottosistema M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie) .....	66
Art. 124 – Sottosistema M3: ferrovia .....	66
Art. 125 - Sottosistema M4: ferrovia dismessa Saline-Volterra .....	66
<b>PARTE 3° DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>66</b>
<b>TITOLO X - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO IN AMBITO URBANO .....</b>	<b>67</b>
Art. 126 - Aree di nuova edificazione .....	67
Art. 127 – Parametri urbanistico edilizio per gli interventi di nuova edificazione a completamento dei tessuti insediativi esistenti .....	67
<b>TITOLO XI – AREE DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>73</b>
Art. 128 – Disposizioni generali .....	73
<b>TITOLO XI BIS – SCHEMI DIRETTORI.....</b>	<b>87</b>
Art. 129 bis – Disposizioni per l'attuazione degli Schemi Direttori.....	87
<b>TITOLO XII - GLI ELEMENTI DEL SUOLO .....</b>	<b>89</b>
Art. 130 - Criteri di progettazione dei principali elementi del suolo.....	89
<b>TITOLO XIII - SERVIZI D'USO PUBBLICO .....</b>	<b>90</b>
Art. 131 – Disposizioni generali .....	90
Art. 132 - Giardini e parchi (Vg) (Vp).....	90
Art. 133 - Campi sportivi scoperti (Ps) .....	90
Art. 134 - Piazze (Pz) .....	91
Art. 134 bis - Percorsi pedonali.....	91
Art. 135 - Parcheggi scoperti e coperti (Ms) (Mp) .....	91
Art. 136 - Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati.....	91
Art. 137 - Impianti di distribuzione carburanti .....	92
Art. 138 – Impianti pubblicitari.....	92
<b>TITOLO XIV – PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE.....</b>	<b>93</b>

CAPO I – CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO .....	93
Art. 139 – Censimento .....	93
<b>CAPO II – INTERVENTI NECESSARI ALL’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO .....</b>	<b>94</b>
Art. 140 – Programma e tipologia degli interventi .....	94
Art. 141 - Interventi del programma.....	94
Art. 142 – Priorità degli interventi .....	95
<b>TITOLO XV - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA .....</b>	<b>96</b>
Art. 142bis – Fattibilità delle trasformazioni per le previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 6 del 17/04/2009.....	96
Art. 143 – Disposizioni generali .....	96
Art. 144 - Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni .....	98
Art. 145 - Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto .....	98
Art. 146 – Classe F3 – Fattibilità condizionata .....	98
Art. 147 – Classe F4 – fattibilità limitata .....	99
Art. 148 – Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici .....	100
Art. 148bis - Fattibilità delle trasformazioni per le aree modificate nell'ambito della Variante Gestionale adottata con D. C.C. n° ... e approvate con D.C.C. n° .....	100
<b>PARTE 4° - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>115</b>
<b>TITOLO XVI - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO .....</b>	<b>115</b>
Art. 149 - Disposizioni generali .....	115
<b>TITOLO XVII - SALVAGUARDIE .....</b>	<b>118</b>
Art. 150 - Realizzazioni in corso .....	118
Art. 150.bis - Aree a rischio di incidente rilevante.....	118
<b>TITOLO XVIII - NORME FINALI .....</b>	<b>118</b>
Art. 151 - Adeguamento del Regolamento Edilizio.....	118
Art. 152 - Inammissibilità di deroghe.....	118
<b>ALLEGATO A – SCHEDE NORMATIVE DELLE VILLE, DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI E DELL’EDILIZIA RURALE DI PREGIO .....</b>	<b>118</b>
<b>ALLEGATO B – SCHEDA CONOSCITIVA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE .....</b>	<b>118</b>
<b>ALLEGATO C – CONDIZIONI FINALIZZATE ALLA SALVAGUARDIA DEI BENI ARCHEOLOGICI.....</b>	<b>118</b>
<b>ALLEGATO D – SCHEMA DI FATTIBILITÀ ATPA 14 .....</b>	<b>118</b>

## PARTE 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

#### Art. 1 - Documenti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è l'atto di governo del territorio con il quale il Comune disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 03/01/2005, n.1.
2. Il presente Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti documenti:
  - Quadro conoscitivo:
    - Rilievo delle aree urbane, scala 1:2.000: due serie di 61 tavolette;
    - Rilievo del centro antico all'interno delle mura scala 1:1.000: due serie di 8 tavolette;
    - Quadro di unione dei punti di vista delle foto del rilievo aree urbane e centro antico e archivio fotografico su cd;
  - Allegato: Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano;
  - Relazione illustrativa;
  - Relazione geologica;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Tavole di progetto:
    - Tavole a) Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio extraurbano (scala 1:10.000);
    - Tavole b) Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato (scala 1:2.000);
    - Tavola c) Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il centro antico (scala 1:1.000);
  - Relazione di sintesi della valutazione integrata

#### Art. 2 - Livelli di prescrizione

1. Le norme e prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono rivolte sia a soggetti pubblici che a soggetti privati ed agiscono sull'intero territorio comunale a due livelli:
  - a livello generale, definendo i criteri per la salvaguardia delle risorse naturali (acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora);
  - a livello specifico, definendo gli usi del suolo, i principi insediativi e le modalità di intervento e di attuazione, indicando cioè il complesso delle funzioni previste ed ammesse in ogni singola parte del territorio, le modalità per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di trasformazione.
2. Le norme contenute nella Parte Seconda corrispondono alla Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 55 della L.R. 01/05.
3. Le norme contenute nella Parte Terza corrispondono alla Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05.

#### Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Il Regolamento Urbanistico traduce le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale, in norme e prescrizioni.
2. Tutti i documenti costitutivi del Piano, di cui al precedente comma 2 dell'art. 1 risultano nel loro insieme elementi indispensabili alla corretta lettura ed interpretazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra.
3. Il Quadro conoscitivo documenta lo stato di consistenza e qualitativo degli insediamenti in ambito urbano, incluso il centro antico ed integra il quadro conoscitivo del Piano Strutturale.
4. La Relazione illustrativa riporta i principi generali che sono stati assunti nella redazione del Regolamento Urbanistico ed evidenzia le principali scelte proposte dal piano.
5. Le Norme Tecniche di Attuazione hanno carattere prescrittivo e vincolante.
6. Le Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" contengono segni grafici,

sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è precisato ai successivi comma.

7. Ogni area perimetrata con linea continua di colore nero rappresenta una parte di territorio per la quale valgono determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento normativo è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo il seguente schema fisso e ricorrente:
  - la sigla nella parte in alto a sinistra riporta il Sottosistema o Ambito di appartenenza le cui norme di riferimento sono riportate al Capo I del Titolo VII, al Capo I, II e VII del Titolo VIII e al Capo I del Titolo IX; il tipo di paesaggio ed il tipo insediativo le cui norme di riferimento sono riportate rispettivamente al Capo II del Titolo VII ed al Capo III del Titolo VIII;
  - la sigla in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui all'art. 5;
  - la sigla in alto a destra, quando presente, costituisce eccezione o precisazione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza e prevalgono su quest'ultimo; tale sigla indica la destinazione d'uso esclusiva, le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo IV;
  - la sigla in basso a destra, quando presente, costituisce eccezione o precisazione alle indicazioni relative al tipo di paesaggio ed al tipo insediativo: prevalgono su quest'ultimo individuando sempre interventi più restrittivi e protettivi; tale sigla riporta il tipo di intervento esclusivo le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo VI;
8. Le aree con specifico perimetro (linea continua di colore arancio) individuano il centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05.
9. Le aree con specifico perimetro (linea continua di colore nero e campitura di colore grigio) indicano il contesto del centro antico le cui norme specifiche di intervento sono riportate al Capo VIII del Titolo VIII;
10. Le aree con specifico perimetro (linea continua di colore nero e campitura viola) indicano gli ambiti di pertinenza degli edifici e degli aggregati di valore storico artistico in ambito urbano, periurbano ed extraurbano, per i quali si deve fare riferimento a specifiche schede normative, così come riportato al Capo VI del Titolo VII. I perimetri di tali aree di pertinenza, pur essendo prescrittivi, individuano un contesto di riferimento per la definizione, in sede progettuale di dettaglio, dei limiti effettivi del contesto di pertinenza; sono perciò consentiti aggiustamenti e variazioni geometriche non sostanziali dei perimetri i quali dovranno comunque corrispondere, di norma, ad elementi fisici o di divisione esistenti.
11. Le aree con specifico perimetro (linea continua nera e campitura con tratteggio giallo) e sigla "ne" individuano gli interventi di "completamento"; il numero che affianca la sigla ... rimanda alle prescrizioni contenute nell'abaco del Titolo ...
12. Le aree con specifico perimetro (linea continua nera) rappresentano le Aree di Trasformazione, le cui norme specifiche di intervento sono riportate al Titolo XIII;
13. Le aree con specifico perimetro (linea continua rossa e campitura a tratteggio rosso) corrispondono alle aree individuate dal Piano Strutturale come Schemi Direttori in quanto aree strategiche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi principali del Piano Strutturale. Gli interventi previsti dal Piano Strutturale per tali aree potranno essere attuati attraverso la redazione di Piani Complessi di Intervento, di cui all'art.56 della L.R. 01/05.
14. Le indicazioni relative al progetto di suolo definiscono i trattamenti del suolo delle aree pubbliche o collettive i confini dei quali sono indicativi. I confini relativi alle differenti modalità di trattamento degli spazi scoperti sono indicativi, ma restano vincolanti le loro sequenze ed i loro rapporti dimensionali; per tali aree si deve fare riferimento a quanto riportato al Titolo XII;
15. I segni grafici riferiti ai "siti archeologici, necropoli e mura etrusche" ed agli "impianti vegetazionali di pregio: arbusti", individuano ambiti di tutela, la cui disciplina è riportata rispettivamente all'art. 29 del Capo IV ed all'art. 39 del Capo V del Titolo II;

#### Art. 4 - Sistemi, sottosistemi ed ambiti

1. I sistemi individuano parti del territorio cui viene riconosciuta una comune identità e con insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio; i sistemi si articolano in sottosistemi, i quali si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti o modi d'uso; gli ambiti costituiscono una possibile ed ulteriore suddivisione del sottosistema, utilizzata per precisare e differenziare eventuali specificità del sottosistema stesso, relative ad alcune caratteristiche che contraddistinguono i singoli luoghi.

2. Attraverso l'individuazione di sistemi, sottosistemi ed ambiti si definisce la disciplina delle destinazioni d'uso.
3. Per ciascun sottosistema o ambito in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del territorio, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.
4. Gli usi caratterizzanti il sottosistema, quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali ed alle relative loro articolazioni così come definite al Titolo IV - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni delle presenti norme. Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente previste o ammesse nei singoli sottosistemi si intendono escluse, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" oppure nelle schede normative riferite agli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio.
5. Le percentuali riferite alla Superficie Utile lorda (Sul), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso; tale parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

#### Art. 5 - Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sono individuate le seguenti Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:
  - Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
  - Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
  - Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
  - Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
  - Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili;
  - Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

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

1. Ai fini del calcolo degli Standard urbanistici sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le seguenti destinazioni d'uso:
  - Sa: servizi amministrativi;
  - Sb: servizi per l'istruzione di base;
  - Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi;
  - Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria;
  - Sr: servizi religiosi;
  - Ss: servizi sportivi coperti;
  - Vg: giardini;
  - Vp: parchi;
  - Pp: parcheggi scoperti
  - Ps: campi sportivi scoperti;
  - Pz: piazze;
  - Mp: parcheggi coperti.

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

#### Art. 6 bis - Prescrizioni relative alla salvaguardia dei beni archeologici

1. In allegato alle presenti Norme (Allegato C) sono disposte le condizioni finalizzate alla salvaguardia dei beni archeologici, contenute nella valutazione di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.
2. Dette condizioni sono riferite puntualmente agli interventi oggetto della Relazione archeologica che fa parte integrante della Variante gestionale al RU adottata con delib. CC n. .. del .... e approvata con delib. CC n. .. del..

OSS. N. 41

## TITOLO II - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 7 - Finalità di salvaguardia ecologica

1. Le norme contenute negli articoli successivi indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto; hanno carattere del tutto generale e si applicano a qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.

#### Art. 8 - Aziende a rischio di incidente rilevante

1. Non è ammesso l’insediamento di nuove aziende a rischio d’incidente rilevante nel territorio comunale.

#### Art. 9 - Impianti per la produzione di energia

1. Nel territorio comunale è vietata l’installazione di impianti di produzione di energia dal vento (impianti eolici); fino all’emanazione di apposito Regolamento comunale è ammessa l’installazione di piccoli generatori eolici per autoconsumo con le precisazioni di cui al successivo art. 41.

### CAPO II- ACQUA

#### Art. 10 - Regimazione delle acque superficiali

1. Le eventuali nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) per i corsi d’acqua (naturali e artificiali) dovranno essere finalizzate al riassetto dell’equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica; esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell’Ingegneria Naturalistica.
2. All’interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia verso l’associazione climax, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.
3. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale previa autorizzazione da parte dell’autorità competente possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare

deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

4. Ferma restando la necessità di autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, le operazioni di interrimento di fossi debbono necessariamente essere correlate a specifiche operazioni di realizzazione di percorsi alternativi per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito definito.
5. Ferma restando la necessità di autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, gli interventi di intubamento dei fossi devono prevedere obbligatoriamente i seguenti accorgimenti:
  - all'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati devono essere posti degli elementi filtranti allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte;
  - gli elementi filtranti devono essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato;
  - la manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni evento di piena.

#### Art. 11 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale e i laghetti collinari esistenti sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia dell'U.R.T.A.T. e degli altri Enti preposti.
2. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua pubblici, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.
3. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 2 sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature; saranno inoltre applicate le seguenti disposizioni:
  - divieto di nuova edificazione;
  - divieto di nuova coltivazione, anche nell'ambito di orti e di allevamenti animali;
  - divieto di realizzazione di ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopeditoni e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
4. Gli interventi di ripristino delle sponde devono prevedere la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata; in ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque.
5. Sono vietati:
  - a. lo scavo e l'asportazione di ghiaia e sabbia sia dall'alveo che in golena, senza autorizzazione comunale;
  - b. ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque;
  - c. gli interventi di cementificazione in alveo.
6. Le opere di regimazione in alveo devono garantire la continuità del fluido, prevedendo quindi idonee scale di monta per lo spostamento della fauna ittica; l'altezza massima dei presidi è stabilita in ml. 1,50; l'indispensabilità delle opere deve essere dimostrata da uno studio preliminare che tenga conto della regimazione dei deflussi di tutto il bacino di competenza.
7. Le sistemazioni con gabbionate di pietrame assestato non possono avere altezza superiore a ml. 1,50 e deve essere garantita la sistemazione a verde dei manufatti e delle aree a monte degli stessi; per altezze superiori a ml. 1,50 si devono prevedere "sistemi" di gabbionature con sistemazione a verde dei livelli intermedi.

8. Tutti i soggetti che, al di fuori dei gestori dei pubblici servizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione e al buon funzionamento di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia all'Ufficio Tecnico del Comune con periodicità non superiore all'anno.

#### Art. 12 - Arginature

1. Le opere idrauliche ed i loro manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, devono essere salvaguardate da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata.
2. Sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è apposto un vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e/o recuperare l'efficacia idraulica.
3. I nuovi argini che dovranno essere messi in opera. Anche quelli per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
4. L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di un'efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone.
5. E' vietata la cementificazione e l'impermeabilizzazione degli argini; devono essere privilegiati gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

#### Art. 13 - Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

1. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso.
2. Gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua arginati mediante guadi che abbassano la quota di coronamento dell'argine dovranno essere abbandonati e sostituiti con attraversamenti in sopraelevazione mediante ponti o passerelle.

#### Art. 14 - Rilevati delle infrastrutture viarie

1. Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

#### Art. 15 - Sottopassi e botti

1. I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti; la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e/o uguale a quello di monte.
2. Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

#### Art. 16 - Canalizzazioni agricole

1. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo devono essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
2. E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.
3. E' vietata la lavorazione del terreno a meno di 1,5 ml. da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti; tali fasce devono essere regolarmente sfalciate dai

proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita per erosione del suolo.

Art. 17 - Pozzi, sorgenti e punti di presa

1. Per il prelievo dal sottosuolo, per qualsiasi scopo, di acque da destinare a qualsiasi uso, mediante pozzi da costruire ex novo o da approfondire, sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui ai seguenti comma.
2. Nel caso si renda necessario procedere all'approfondimento di opere di captazione esistenti, regolarmente autorizzate o denunciate, dovrà essere osservata la procedura relativa alle richieste di nuove captazioni, inserendo nella documentazione a corredo dell'istanza anche gli estremi relativi all'autorizzazione/denuncia del pozzo e delle sue caratteristiche costruttive ed idrogeologiche.
3. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere adeguatamente tombati.

Art. 18 - Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico

1. All'interno dell'area A.S.I.P. (Aree Strategiche per Interventi di Protezione) individuata nella Tavola M4 del Piano Strutturale, valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 10 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa. All'interno delle aree A.S.I.P. non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo. Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino. Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche. Il Bacino potrà, a seguito di ulteriori studi e verifiche, ovvero su proposta delle Amministrazioni interessate, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione

Art. 18 bis Interventi di messa in sicurezza idraulica

1. Nell'ambito V3.1-Corridoio dell'Era appartenente al Sistema Ambientale V3 delle Connessioni fluviali, individuato dal Piano Strutturale, sono comprese aree a pericolosità e fragilità idraulica, assoggettate alle Norme del medesimo Piano strutturale e a quelle sovraordinate del P.A.I. del Bacino del Fiume Arno.
2. Vi sono ammessi interventi per il contenimento o eliminazione del rischio idraulico, di riqualificazione idrogeologica, ambientale e di riassetto idraulico assentiti dall'Autorità di Bacino competente e dall'Autorità idraulica di riferimento.
3. Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici ed idraulici, non dovranno aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

OSS. N. 10

Art. 19 - Aree per l'approvvigionamento idrico (Bacino di Berignone)

1. E' prevista la realizzazione di un'opera finalizzata ad incrementare l'attuale livello di approvvigionamento idrico; tale opera individua un'area atta alla realizzazione di un vaso artificiale che verrà alimentato sfruttando le acque del Fiume Cecina e che sarà rivolto esclusivamente al potenziamento della riserva idrica disponibile per l'acquedotto.
2. L'opera sarà posta lungo il corso del Cecina, in prossimità del Mulino di Berignone. Su tale area è istituita una fascia di rispetto non inferiore a 50 m. nella quale sono vietate tutte le attività che possono potenzialmente inquinare le acque o comprometterne la qualità. Sono pertanto vietate le attività di qualsiasi genere ad esclusione dell'installazione di opere di presa e di costruzioni di servizio; tale fascia dovrà essere adeguatamente protetta allo scopo di garantire l'incolumità pubblica e la tutela igienico sanitaria dell'acquifero.

3. L'invaso avrà una capacità utile compresa tra 500.000 e 700.000 mc. ed avrà la funzione di fornire una ricarica artificiale nel periodo estivo per il campo pozzi di Puretta , principale fonte di approvvigionamento idropotabile per i Comuni di Volterra, Pomarance e la frazione Saline di Volterra.
4. Il progetto dovrà essere redatto in conformità con il D.M. 11/03/88 e con la Circolare Min. 24/9/88 n.30483 L. 02/02/74 n.64 art.1 D.M. 11/03/88 e prevedere il ripristino della funzionalità ecologica e le necessarie misure di mitigazione e compensazione.

#### Art. 19 bis Interventi di recupero dei pelaghi

1. Su tutto il territorio comunale è ammesso il recupero dei pelaghi interrati esistenti, finalizzato alla conduzione dei fini agricoli o per interventi anti-incendio.
2. L'intervento di recupero è subordinato alla dimostrazione dell'esistenza del pelago, sia per quanto attiene la localizzazione che le dimensioni.
3. Nella scelta delle tecniche e dei materiali di recupero, compresi quelli relativi all'impermeabilizzazione, deve essere garantito l'equilibrio idrogeologico del contesto. A tal fine, il progetto di recupero deve contenere specifici elaborati dimostrativi.
4. Laddove ne ricorrano le condizioni, il ripristino dei pelaghi è subordinato all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni provinciali.

#### OSS. N. 22

### CAPO III - ARIA

#### Art. 20 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera

1. Per le misure di compensazione il Regolamento Urbanistico prevede il mantenimento e l'incremento delle aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana con il conseguente abbassamento delle diverse concentrazioni di emissioni inquinanti. Il verde di compensazione ambientale è costituito da masse boschive e da barriere vegetali: queste ultime sono da realizzarsi in particolare nelle aree produttive e lungo la viabilità principale.
2. Per le misure di riduzione della densità delle emissioni si rinvia ad eventuali piani specifici per le misure di risparmio, ottimizzazione e integrazione delle fonti tradizionali con fonti energetiche a basso inquinamento.

#### Art. 21 - Limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico

1. Oltre a quanto definito nel Piano Comunale di Classificazione Acustica, che individua le zone del territorio comunale con diversi limiti di inquinamento acustico ammissibile e le misure di controllo atte a garantirne il rispetto, il Regolamento Urbanistico individua quali misure di compensazione nelle zone del territorio comunale classificate ai limiti massimi di esposizione al rumore le barriere vegetali, da realizzarsi in particolare nelle aree produttive e lungo la viabilità principale.
2. Solo nei casi ove non sia possibile realizzare barriere vegetali si dovrà ricorrere a barriere fono-assorbenti in materiale artificiale o a barriere miste integrando materiali artificiali e vegetali.

#### Art. 22 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico

1. Per le misure di riduzione dei campi elettromagnetici a bassa frequenza il Regolamento Urbanistico prevede il divieto di installare nuove linee aeree elettriche e telefoniche nei centri abitati e nelle Aree di trasformazione, mentre nel territorio aperto esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; l'interramento dovrà essere realizzato, ove possibile, anche in sostituzione delle linee aeree esistenti.
2. All'interno dei centri abitati, ove non siano possibili soluzioni alternative di rilocalizzazione degli insediamenti, qualora non sia fattibile l'interramento dell'impianto, si dovrà provvedere alla realizzazione di schermature attraverso piantumazione di alberature.
3. Nelle aree risultanti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti l'attuazione di qualsiasi

intervento che preveda ampliamenti (addizioni volumetriche), sostituzione edilizia o cambiamento di destinazione d'uso, è subordinato alla verifica ed al rispetto del livello di inquinamento elettromagnetico che dovrà risultare inferiore a 0,2 µt in riferimento alla L.R. n. 79 del 20/12/2000.

4. Per le misure di riduzione dei campi elettromagnetici ad alta frequenza il Regolamento Urbanistico prevede che per l'installazione di nuovi impianti di radiocomunicazione (telefonia cellulare e diffusione radio televisiva) nei centri abitati e nelle Aree di trasformazione sia in ogni caso privilegiato l'accorpamento degli impianti su strutture comuni.

#### Art. 23 - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso

1. L'Amministrazione comunale, in conformità di quanto previsto dalla L.R. 37 del 21/03/2000, dovrà provvedere a:
  - adeguare il Regolamento Edilizio al fine di prevedere specifiche norme concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna;
  - predisporre l'approvazione e l'aggiornamento del Piano Comunale della Illuminazione Pubblica;
  - effettuare controlli sul rispetto delle misure stabilite dalla L.R. 37/2000 e dal Piano Regionale per la Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso P.R.P.I.L.

### CAPO IV - SUOLO E SOTTOSUOLO

#### Art. 24 - Realizzazione o manutenzione di viabilità di interesse rurale

1. La realizzazione di nuove strade rurali e la modifica di tracciati esistenti è consentita solamente nel caso in cui il nuovo tracciato riprenda la viabilità rurale antica, ricostruibile sulla scorta di cartografia storica.
2. La modifica dei tracciati rurali esistenti potrà essere consentita solamente per variazioni di modesta entità in corrispondenza di nuclei per evitarne l'attraversamento purché le condizioni di transitabilità siano mantenute almeno pari a quelle originarie e nei casi di comprovata necessità di attuare interventi tesi alla stabilità e/o messa in sicurezza del tracciato stesso; i nuovi tratti dovranno mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali della strada esistente e solo in tali casi le modificazioni apportate al tracciato non costituiranno variante al presente Regolamento Urbanistico. Qualunque modifica è comunque esclusa per le strade appartenenti alla viabilità fondativa.
3. Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.
4. In casi particolari quali la mancanza di sfondo su una pubblica via, la presenza di zone di riserva di caccia, la particolare onerosità della manutenzione di strade non consorziate sono consentite chiusure con sbarre mobili, permanenti o temporanee assicurando comunque il passaggio pedonale o ciclabile.

#### Art. 25 - Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni

1. E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.
2. Non sono ammesse le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, ad eccezione dei seguenti casi:
  - in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati;
  - per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.
3. Nei casi di cui al comma 2 le recinzioni con rete metallica avranno un'altezza massima di ml. 1,80 fuori terra, e dovranno essere mascherate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali; le recinzioni dovranno quanto più possibile porsi lungo segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili); non dovranno presentare cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, né utilizzare paloneria in cemento. E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi

chiusi.

4. Non sono ammesse recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità, anche se a carattere poderale o interpoderale.

#### Art. 26 - Aree tartufigene

1. Per le aree tartufigene così come individuate nelle Tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” è istituito un vincolo assoluto di inedificabilità.
2. Sono inoltre vietate tutte le attività e gli interventi non compatibili con la salvaguardia e lo sviluppo e la produzione di tartufi e degli elementi componenti gli ecosistemi tartufigeni.
3. All’interno delle aree tartufigene di cui al presente articolo si applicano le “norme per la tutela, coltivazione e commercio di tartufi freschi e conservati destinati al consumo e per la tutela e la valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni” di cui alla L.R. 11 aprile 1995 n.50. In particolare per tali aree è previsto:
  - il divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione permanente o provvisoria;
  - la non ammissibilità del cambio di destinazione d’uso del soprassuolo boschivo;
  - il divieto di effettuare tutti i movimenti di terra, compresi quelli legati all’ordinaria attività agricola, ad esclusione di quelli strettamente necessari al corretto deflusso delle acque superficiali o alla realizzazione di drenaggi dei corsi d’acqua;
  - il divieto di realizzare strade di qualsiasi sezione e tipo, anche in terra battuta;
  - il divieto di attraversamento delle aree da parte di opere infrastrutturali a rete interrate.

#### Art. 27 - Calanchi e biancane

1. Per le aree individuate come calanchi e biancane nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” è istituito un vincolo assoluto di inedificabilità.

#### Art. 28 - Stabilizzazione dei versanti collinari

1. I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari dovranno essere conservati e tutelati, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
2. Dovrà essere salvaguardata l’integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l’allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.

#### Art. 29 - Siti archeologici, necropoli e mura etrusche

1. Nelle aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” come siti archeologici, necropoli e mura etrusche è istituito un vincolo assoluto di inedificabilità.
2. Sono inoltre disposti la tutela assoluta dei beni secondo quanto disposto dal Capo I del Titolo I del

Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali: Decreto legislativo  
22 gennaio 2004, n.42.

#### Art. 30 - Sbancamenti, scavi e rinterrati

1. Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico deve essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l’abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.
2. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.

3. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.
4. Gli interventi su terreni agricoli che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che la richiesta sia accompagnata da elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.
5. In ogni caso le richieste di autorizzazione per scavi superiori a tre metri devono essere accompagnate da idonei elaborati tecnici.

#### Art. 31 - Costruzioni interrato

1. Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.
2. Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.
3. Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, potranno essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrato, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua.
4. Nel caso che le costruzioni interrato siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

#### Art. 32 - Reti tecnologiche sotterranee

1. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.
2. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali; qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso, dovrà esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.
3. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere in ogni caso la crescita ed il mantenimento degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole.
4. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino dello strato fertile e la sistemazione del terreno (pantumato e non) o della pavimentazione originaria.
5. Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente o solo parzialmente servite, nonché prevedere l'allacciamento all'impianto di depurazione o, nel caso di zone non servite, ad altro sistema di smaltimento dei reflui, anche di tipo individuale - compresa la fitodepurazione -, tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica.

### CAPO V - ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA

#### Art. 33 - Interventi di miglioramento agricolo ambientale

1. Gli interventi di sistemazione ambientale (Titolo IV Capo III della L.R. 01/05) devono prevedere il ripristino dei caratteri di ruralità e la conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:
  - realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;

- restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso al ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golena, alberature lungo la viabilità campestre);
  - restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
  - riabilitazione della viabilità campestre;
  - sostituzione o rimozione di elementi arborei non autoctoni o consolidati.
2. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

#### Art. 34 - Nuovi impianti arborei specializzati

1. Il criterio generale che deve informare la realizzazione di nuovi impianti arborei è rappresentato dalla corretta regimazione delle acque superficiali, orientando le sistemazioni agronomiche per limitare l'erosione del suolo favorendo l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione.
2. I nuovi impianti arborei specializzati devono tendere alla conservazione di assetti vegetali esistenti, quali alberate o fasce di verde lineare o elementi arborei significativi.
3. I nuovi impianti arborei specializzati devono tendere alla conservazione di sistemazioni idrauliche e canalizzazioni idrauliche esistenti.
4. Nelle aree con pendenze inferiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati con superfici accorpate non superiori a 4 ha.; corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a ml. 3, entrambe cespugliate o arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.
5. Nelle aree con pendenze superiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati su superfici accorpate non superiori a 2,5 ha.; corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a ml. 3, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale; vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori al 40% devono essere realizzati con sistemazioni a girapoggio o con un orientamento dei filari non inferiore a 45° rispetto alla massima linea di pendenza.
6. Con pendenze superiori a 40% sono sempre vietate le sistemazioni a rittochino.
7. Con pendenze superiori al 60% i nuovi impianti arborei devono presentare sistemazioni a giropoggio.
8. Nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di paloneria in cemento.

#### Art. 35 - Mantenimento della fertilità naturale del suolo

1. Nelle aree di pascolo soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso deve essere salvaguardata l'integrità del cotico erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli provvedendo all'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche e con la limitazione dei carichi animali.

#### Art. 36 - Elementi arborei isolati e filari

1. I filari alberati di pregio individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono sottoposti a tutela conservativa.
2. Vale su tutto il territorio del Comune di Volterra l'assoluto divieto di abbattimento delle querce camporili (*Quercus pubescens*) così come il parziale danneggiamento delle stesse.
3. In ambiente urbano è vietato l'abbattimento di elementi arborei aventi tronco con diametro superiore a 30 cm., tranne nei casi specificatamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
4. Nel caso di parere favorevole all'abbattimento di un esemplare d'alto fusto di specie protetta, costituente un filare di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, l'integrità del filare deve essere garantita attraverso la sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di

dimensioni pari a un terzo di quelle della pianta abbattuta; i filari esistenti devono essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. In caso di sostituzione completa di un filare esistente, per malattia o per fine turno, può essere impiantato un nuovo filare della stessa specie.

5. Sono vietate le potature “tipo capitozzatura” o che comunque stravolgano il normale portamento delle specie arboree, con l’esclusione delle piante (salici, pioppi ed aceri campestri) che tradizionalmente sono coltivati con questa pratica a fini agricoli.
6. A garanzia di un corretto inserimento paesistico si farà riferimento per i filari campestri e di margine fra centri abitati e campagna alla tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali, mentre per i filari urbani sarà privilegiato il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali.
7. Dal punto di vista del tipo di impianto i filari si distinguono in “fitti” e “radi”. La scelta tra filari “fitti” e “radi” dovrà rispondere ad esigenze specifiche di progetto (trasparenza, creazione di barriera visiva). Nei filari “fitti” la distanza minima tra gli alberi (misurata con riferimento alle chiome) è di 0,50 ml., la distanza massima di 1,50 ml.; nei filari “radi” la distanza minima è di 1,50 ml.
8. Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata; in presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell’aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.

#### Art. 37 - Siepi

1. Si definiscono siepi le formazioni vegetali formate prevalentemente da specie arbustive autoctone, insieme a specie arboree autoctone.
2. E' vietata la posa a dimora di specie diverse da quelle che caratterizzano il tipo originario; in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi plurispecifiche e ad elevato grado di copertura.

#### Art. 38 - Vegetazione ripariale

1. Sulle aree con vegetazione ripariale sono vietati i seguenti interventi:
  - a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
  - b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
  - c) alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione ripariale.

#### Art. 39 - Boschi e arbusteti

1. In tutte le aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 anche esterne ai sistemi ambientali, le attività di selvicoltura sono soggette alle prescrizioni di polizia forestale ed alle relative procedure autorizzative.
2. Ai sensi della L.R. 39/2000 e del relativo Regolamento di Attuazione DPG n. 44/R del 5/9/2001, le prescrizioni di polizia forestale si applicano a tutti i boschi anche esterni al perimetro del vincolo idrogeologico.
3. Il taglio colturale, la forestazione, le opere di bonifica, antincendio e conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti sono consentiti, ai sensi del comma 8 dell’art. 82 del DPR 616/1977, come integrato dalla L. 431/1985 e dagli atti soprarichiamati.
4. Non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento.
5. Nelle aree coperte da boschi, così come definiti dalla L.R. 39/2000 e dal relativo Regolamento di Attuazione DPG n. 44/R del 5/9/2001 ed in quelle individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” come arbusteti è previsto un vincolo assoluto di inedificabilità.

## TITOLO III - PRESCRIZIONI ED INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ENERGETICO AMBIENTALE

### Art. 40 - Finalità e campo di applicazione

1. In attuazione dei principi generali delle norme per l'edilizia sostenibile, Titolo VIII, Capo III L.R. 01/05 e del relativo Regolamento di Attuazione di cui al DPGR n.2 del 9/02/07 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", il Regolamento Urbanistico detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia ed ambientale, in relazione a:
  - compatibilità ambientale degli interventi effettuati con particolare attenzione ai dati climatici locali;
  - eco-efficienza energetica, ossia il controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
  - utilizzo di prodotti eco-compatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;
  - considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
  - previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente.
2. Le norme di cui al presente Titolo si applicano alle destinazioni d'uso residenziale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio e abitazioni rurali e in corrispondenza dei seguenti interventi:
  - alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 78 della L.R. 01/05;
  - agli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
3. Non sono obbligati al rispetto delle norme di cui al presente Titolo, gli immobili vincolati ai sensi del Dlgs. 42/04, gli immobili giudicati meritevoli di tutela per motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico e che nel presente Regolamento Urbanistico sono sottoposti ad intervento di restauro (re).
4. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, quale è definita secondo i requisiti fissati con le istruzioni tecniche di cui al comma 3 dell'art. 37 della L.R. 01/05, il Comune potrà applicare la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.
5. Per poter accedere agli incentivi di cui al precedente comma 4 dovrà essere dimostrato il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e di sostenibilità ambientale e la conformità del progetto a quanto disposto dalle presenti norme e dal "Regolamento Comunale per l'attuazione degli interventi per la promozione della qualità energetico ambientale" di cui al successivo comma 6. La conformità dovrà essere certificata dal progettista con apposita relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o alla Denuncia d'inizio dell'attività e in sede di elaborazione del progetto esecutivo e dal professionista abilitato alla ultimazione dei lavori con la certificazione di cui all'art. 86, comma 1 della L.R. 1/05.
6. Per l'applicazione delle norme di cui al presente Titolo il Comune con apposito regolamento definisce:
  - il sistema di valutazione dei requisiti per l'accesso agli incentivi;
  - il procedimento edilizio di controllo e della verifica della corretta esecuzione e del rispetto degli impegni;
  - l'entità e la ripartizione degli eventuali incentivi economici;
  - le modalità per la redazione della certificazione di cui all'art. 86 comma 1 della L.R. 1/05;
  - la durata e la modalità di costituzione della garanzia fideiussoria, da rilasciare ai sensi dell'art. 147 comma 2 della L.R. 1/05 e del conseguente monitoraggio della struttura al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera;
  - le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

### Art. 41 - Disposizioni generali per il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. L'installazione di piccoli generatori eolici per autoconsumo con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore ad 1 metro è ammessa su tutto il territorio comunale ad

- esclusione dei Sottosistemi R1, R2 ed R6;
2. L'installazione di impianti di produzione di energia con sistemi fotovoltaici e/o energia termica con pannelli solari per soddisfare in tutto o in parte il fabbisogno dei singoli edifici o complessi di edifici, aderenti o integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e quando i componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, potrà essere ammessa - fino all'emanazione di apposito Regolamento comunale - su tutto il territorio ad esclusione dei Sottosistemi R1, R2 ed R6 e limitatamente ad impianti fino ad un limite massimo di produzione pari a 20 Kw; tale limite non si applica alle strutture di uso pubblico.  
2.bis L'installazione degli impianti di cui al comma precedenti dovrà essere attuata previa valutazione dei possibili impatti visuali dell'impianto sul contesto paesaggistico, ipotizzando la possibilità di valutare localizzazioni alternative per la necessaria contestualizzazione paesaggistica. In particolare dovranno essere effettuate verifiche in merito alla salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari ed il capoluogo in modo tale da verificare che il nuovo impianto non costituisca in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio e dei punti di vista panoramici esistenti.
  3. Nel caso del Sottosistema R6, degli edifici specialistici e ville e dell'edilizia rurale di pregio, l'installazione di tali impianti non potrà interessare le coperture degli edifici ed è comunque subordinata all'entrata in vigore del Regolamento Comunale.
  4. Il Regolamento Comunale dovrà contenere indicazioni in merito a: dimensioni massime per singoli contesti, modalità indicative di localizzazione, criteri e prescrizioni per il corretto inserimento paesistico.
  5. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, ad esclusione dei contesti di valore paesistico ambientale e storico, è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuale.

Art. 42 - Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue

1. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, e comunque in tutti i casi in cui sia previsto il rifacimento completo dell'impianto idrico, è obbligatorio l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.
2. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia è obbligatoria la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua e la predisposizione di idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei terreni.
3. Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica non assimilabile alla ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia, ove si preveda la demolizione con fedele ricostruzione, si dovranno mettere in atto dispositivi per assicurare il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile.
4. Per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro - anche con sistemi naturali di depurazione - ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).
5. Nel caso in cui gli interventi siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria dovranno essere predisposti sistemi di adduzione, filtro (con eventuale disinfezione) - anche con sistemi naturali di depurazione -, accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque grigie per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.
6. Negli interventi che comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è obbligatoria la preliminare o contestuale realizzazione di impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per quelle reflue e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.
7. Nelle aree industriali di nuova realizzazione dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi

di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate.

8. I sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane di cui ai comma precedenti e le loro modalità di realizzazione potranno essere ulteriormente specificati e dettagliati dal Regolamento edilizio o da apposito regolamento Comunale, attraverso i quali potrà essere resa obbligatoria la loro utilizzazione per alcuni usi specifici tra i quali ad esempio l'irrigazione dei terreni privati e pubblici.

#### Art. 43 - Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo, si dovranno assumere i seguenti criteri:
  - prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;
  - recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
3. Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di addizione volumetrica non assimilabile alla ristrutturazione edilizia comportante incremento di superficie coperta, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Superficie Fondiaria.
4. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata, piazzali e parcheggi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico sanitaria o statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
5. Per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili.
6. Non è consentito il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno o all'innescio di movimenti gravitativi.
7. Nei casi in cui risulti tecnicamente inevitabile smaltire le acque piovane nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, dovranno in ogni caso essere messi in atto opportuni accorgimenti per contenere l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica, così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

## TITOLO IV - DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

#### Art. 44 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative alle destinazioni d'uso riportate nel presente titolo si applicano ai singoli luoghi in relazione alla loro appartenenza ai differenti sistemi e sottosistemi, così come risultano indicati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e secondo le indicazioni normative riportate al presente Titolo IV ed al Capo I del Titolo VII ed al Capo I, II e VII del Titolo VIII.

2. Le disposizioni di cui al presente Titolo costituiscono la “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” regolando i mutamenti di destinazione d’uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.
3. Nelle singole parti di territorio (edifici e spazi aperti) per le quali nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione” è indicata una sigla riferita ad una specifica destinazione d’uso, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi non si applicano le disposizioni del relativo sottosistema.
4. Attraverso le disposizioni relative alle destinazioni d’uso il Regolamento Urbanistico all’interno dei diversi sistemi e sottosistemi funzionali stabilisce:
  - le funzioni non ammesse;
  - le quantità massime e minime per ciascuna delle funzioni ammesse;
  - le condizioni per la localizzazione delle singole funzioni sul territorio.
5. Sono considerati mutamento di destinazione d’uso e quindi soggetti a titolo abilitativi i passaggi dall’una all’altra delle seguenti categorie:
  - la residenza;
  - le attività industriali e artigianali;
  - le attività commerciali;
  - le attività commerciali all’ingrosso ed i depositi;
  - le attività turistico ricettive;
  - le attività direzionali;
  - i servizi e le attrezzature di uso pubblico;
  - gli spazi scoperti di uso pubblico;
  - le infrastrutture e attrezzature della mobilità;
  - le attività agricole.
6. Si considera mutamento di destinazione d’uso quando la variazione interessi più del 35% della Superficie Utile di una unità immobiliare o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.
7. La destinazione d’uso attuale di una unità immobiliare, per l’applicazione della presente disciplina, è quella stabilita ai sensi del comma 3 dell’art.59 della L.R. 01/05.
8. Per gli immobili e relative pertinenze degli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio di cui al Capo VI del Titolo VII; all’interno dei sottosistemi R1, R2 ed R6 di cui al Capo II del Titolo VIII; all’interno del sottosistema P1 di cui al Capo VII del Titolo VIII, il mutamento della destinazione d’uso degli immobili è sottoposto a denuncia di inizio dell’attività anche se non sono previste opere edilizie, ai sensi della lettera e) del comma 2 dell’art.58 della L.R. 01/05.
9. Ai successivi articoli del presente titolo sono specificate le definizioni delle singole categorie riportate al precedente comma 5 per l’applicazione della relativa disciplina.

#### Art. 45 - La residenza

1. Le aree ad esclusivo uso residenziale R possono essere articolate in:
  - residenze urbane;
  - collegi, convitti, studentati, pensionati;
  - strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d’epoca)
  - spazi scoperti privati (Vpr: verde privato).

#### Art. 46 - Le attività industriali e artigianali

1. Sono attività dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell’azienda.
2. Le aree ad esclusivo uso industriale ed artigianale possono essere articolate in:
  - I: fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti;
  - Ia: impianti produttivi al servizio dell’agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
  - Ir: impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;
  - Ir1: impianti per recupero rifiuti in bonifica.

#### Art. 47 - Le attività commerciali

1. Le aree ad esclusivo uso commerciale possono essere articolate in:
  - Tc1: esercizi di vicinato (con superficie di vendita, così come definita all'art. 4 del Dlgs 31/3/98 n. 114, inferiore a 250 mq.); bar e ristoranti; agenzie e sportelli bancari con superficie destinata al pubblico prevalente rispetto a quello di back-office, locali per i servizi bancomat, agenzie di cambio valuta, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizi personali e residenziali;
  - Tc2: medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 1.500 mq.);
- Art. 48 - Le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi
1. Le attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tc4) sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.

#### Art. 49 - Le attività turistico ricettive

1. Le aree ad esclusivo uso turistico ricettivo secondo quanto definito dalla L.R. n. 42 del 23/03/2000 possono essere articolate in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità:
  - Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere;
  - Tr2: campeggi;
  - Tr3: villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
 e in altre strutture ricettive:
  - Tr4: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi);
  - Tr5: residence.
2. Le funzioni Tr2 e Tr3 sono consentite solo ove specificatamente indicate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione".

#### Art. 50 - Le attività direzionali

1. Le aree ad esclusivo uso direzionale possono essere articolate in:
  - Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
  - Tu2: agenzie bancarie, banche, centri di ricerca e studio.

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

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico - di livello comunale, di interesse generale, a servizio delle attività produttive e delle attività commerciali e direzionali - possono essere articolate in:
  - Sa: servizi amministrativi riferiti ad uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;
  - Sb: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
  - Sc: servizi cimiteriali. **La Variante gestionale al RU individua l'area idonea all'ampliamento del Cimitero di Volterra;**
  - Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
  - Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi **nonchè attività di vendita di prodotti parafarmaceutici, con una superficie di vendita fino a 50 mq, ricavati all'interno degli edifici esistenti**);
  - Si: servizi per l'istruzione superiore;
  - So: servizi ospedalieri;
  - Sr: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;
  - Ss: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;

- St: servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico
  - Su: università e servizi universitari.
2. In tali aree possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell'uso per la sosta nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Art. 52 - Gli spazi scoperti di uso pubblico

1. Gli spazi scoperti di uso pubblico - di livello comunale, di interesse generale, a servizio delle attività produttive e delle attività commerciali e direzionali - possono essere articolati in spazi scoperti a verde:
- Vg: giardini;
  - Vp: parchi;
- ed in spazi scoperti pavimentati:
- Pp: parcheggi a raso;
  - Ps: campi sportivi scoperti;
  - Pz: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali.
2. In tali aree - con esclusione degli spazi già integralmente dedicati a parcheggio Pp e delle piazze Pz - possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell'uso per la sosta nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Art. 53 - Le infrastrutture e attrezzature della mobilità

1. Le infrastrutture e attrezzature della mobilità possono essere articolate in:
- Mc: impianti di distribuzione carburanti;
  - Mp: parcheggi coperti;
  - Ms: parcheggi scoperti.

Art. 54 - Le attività agricole

1. Sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse.
2. Sono considerate attività connesse a quella agricola:
- le attività agrituristiche;
  - le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
  - le attività faunistico-venatorie.
3. Sono comunque considerate attività agricole tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

TITOLO V - PARAMETRI URBANISTICI

Art. 55 - Superficie territoriale (St)

1. La Superficie territoriale è la superficie, espressa in metri quadrati (mq), di un'area comprensiva delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 56 - Superficie fondiaria (Sf)

2. La Superficie fondiaria espressa in metri quadrati (mq) è la superficie occupata o destinata agli edifici ed alle loro pertinenze con esclusione delle aree di proprietà sia pubblica che privata destinate ed asservite ad uso pubblico.

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 autoveicoli 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.

Art. 58 - Superficie coperta (Sc)

1. La Superficie coperta espressa in metri quadrati (mq) è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, degli aggetti di gronda e dei

balconi quando inferiori a 2 ml. di aggetto.

Art. 59- Numero dei piani

1. L'altezza massima di un edificio è intesa come numero di piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed il piano seminterrato, escluso il solo piano interrato.
2. Nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti - salvo diversa specificazione - il numero di piani si intende relativo al fronte a valle.

Art. 60 - Altezza interpiano

1. L'altezza dell'interpiano misura in metri lineari (ml) la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio.
2. L'altezza massima dell'interpiano è pari a 4,50 ml. al piano terra e a 3,50 ml. ai piani superiori.
3. Nel caso di edifici per attività industriali ed artigianali, l'altezza dell'interpiano adibito ad attività produttiva è stabilita in 7,00 ml.; ove siano ammessi due piani l'altezza dell'interpiano è pari a 4,50 ml. per il piano terra ed a 3,50 ml. per il piano superiore.
4. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e questo solo per quelle parti dell'edificio che ospiteranno la nuova attrezzatura, l'altezza tipo di cui al comma precedente potrà essere elevata fino a ml. 9,00.
5. Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non sono stabilite altezze interpiano massime, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

Art. 61 - Rapporto di copertura ( $R_c = S_c/S_f$ )

1. Il Rapporto di copertura rappresenta il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

Art. 62 - Superficie permeabile di pertinenza

1. La Superficie permeabile di pertinenza di un edificio è quella non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni, fuori e dentro terra, che comunque consente l'assorbimento di parte delle acque meteoriche.

Art. 63 - Distanze

1. Per le distanze minime tra i fabbricati si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del D.l. 02/04/1968, n. 1444.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto previste dall'art. 26 del D.P.R. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Dentro i centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto previste dall'art. 26 del D.P.R. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni, con le seguenti precisazioni:
  - per le strade di tipo E ed F le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono le seguenti:
    - 20 m per le strade di tipo E;
    - 10 m per le strade di tipo F;
  - sono escluse le viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti per le quali la distanza minima è 3 ml.
  - laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nuovi edifici o manufatti potranno essere realizzati seguendo tale allineamento, previa verifica, nei casi richiesti, del parere dell'Autorità Competente.
  - per le strade di tipo E ed F le distanze dal confine stradale da rispettare nella

- costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade sono le seguenti:
- 1 m per le strade di tipo E ed F;

## PARTE 2° - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### TITOLO VI - INTERVENTI PER L'UTILIZZAZIONE, IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE

#### Art. 64 - Disposizioni generali

1. Il Regolamento Urbanistico stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici, complessi e spazi aperti esistenti, in relazione a quanto indicato nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione". Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento; i diversi tipi di intervento sono articolati in operazioni che possono riferirsi sia agli edifici e complessi (opere interne ed opere esterne), sia agli spazi aperti; essi riguardano qualunque tipo di edificio e di spazio aperto qualunque sia la loro destinazione d'uso.
2. Per gli edifici, complessi e spazi aperti appartenenti al Sistema della residenza di cui al Capo II del Titolo VIII sono consentiti gli interventi specificati al Capo II del medesimo Titolo VIII, ad eccezione dei casi per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sia indicato con apposita sigla uno specifico tipo di intervento.
3. Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati come centro antico valgono altresì le norme specifiche di cui al Capo VIII del Titolo VIII.
4. Per gli edifici, complessi e spazi aperti in territorio rurale non compresi nelle schede normative di cui al Capo VI del Titolo VII, per i quali non è riportata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" un determinato tipo di intervento, valgono le norme generali di cui al Capo III del Titolo VII.
5. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria.
6. Per gli edifici con destinazione a servizi ed attrezzature di uso pubblico, come definite all'art. 51 delle presenti norme, con l'eccezione dei casi per i quali nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sia indicato con apposita sigla uno specifico tipo di intervento, sono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni alloggiate e delle attività svolte, compresi quelli di addizione volumetrica non assimilata alla ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, secondo parametri quantitativi adeguati alla specifica destinazione.
7. All'interno del complesso ospedaliero di Volterra, oltre a quelli di cui al comma precedente, 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.
8. Per gli edifici, complessi e spazi aperti per i quali è prescritto l'intervento di restauro (sigla re), gli interventi di manutenzione straordinaria, dal punto di vista della documentazione conoscitiva e progettuale, sono equiparati all'intervento di restauro.
9. Per l'interpretazione delle modalità di intervento prescritte dalle presenti norme si fa riferimento alle definizioni riportate nel glossario degli interventi di cui al successivo art. 66 ed alle definizioni degli elementi costitutivi di cui al successivo art. 67.

#### Art. 65 - Modalità d'attuazione degli interventi

1. Nelle aree dove si prevedono interventi di sostituzione edilizia che interessano più lotti, questi si attuano attraverso piano urbanistico attuativo; è consentito l'intervento edilizio diretto quando l'intervento di sostituzione edilizia è finalizzato alla realizzazione di un singolo edificio mono o bi familiare anche se derivante dalla demolizione di più edifici.
2. Nelle aree dove si prevedono interventi di ricostruzione di fabbricati in condizione di rudere,

questi si attuano secondo quanto stabilito al comma 4 del successivo art.69.

#### Art. 66 - Glossario degli interventi di recupero

- a) Consolidamento: insieme di operazioni finalizzate al recupero della resistenza e della efficienza statica, anche con miglioramento delle caratteristiche meccaniche originarie;
- b) Modifica: insieme di operazioni che comporta l'introduzione di nuovi elementi e l'eliminazione di elementi esistenti o di parti di essi;
- c) Protezione: insieme di operazioni finalizzate alla tutela e alla conservazione delle condizioni esistenti di elementi architettonici o di parti di essi;
- d) Pulitura: insieme di operazioni finalizzate alla rimozione della patina superficiale di detriti, in genere riferito alle superfici lapidee (faccia a vista o di elementi decorativi), agli intonaci, alle superfici degli elementi metallici e lignei;
- e) Rifacimento (o rinnovo): operazione di sostituzione reimpiegando stessi materiali e stesse tecnologie dell'elemento sostituito;
- f) Ripristino (o riparazione): insieme di operazioni finalizzate al recupero delle condizioni originarie, senza alterazioni delle caratteristiche esistenti;
- g) Sostituzione: insieme di operazioni finalizzate alla messa in opera di nuovi elementi (o parti di essi) al posto di elementi esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie anche differenti da quelli esistenti.

#### Art. 67 - Elementi costitutivi degli edifici

- a) sono elementi strutturali:
  - le strutture di fondazione;
  - le strutture verticali continue e puntiformi;
  - le strutture orizzontali piane: solai, terrazzi e balconi
  - le strutture voltate;
  - le strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi;
  - le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
  - i porticati e le logge;
  - gli elementi di presidio statico catene, speroni, ecc.;
- b) sono elementi complementari interni:
  - le pareti non portanti;
  - le controsoffittature piane e voltate;
  - i soppalchi;
- c) sono elementi complementari esterni e di finitura:
  - le superfici parietali esterne: intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
  - gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, ecc.;
  - le aperture (finestre, porte, ecc.), gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
  - le ringhiere e le inferriate;
  - i lucernari;
  - gli elementi non strutturali della copertura;
  - le pensiline;
- d) sono elementi tecnici:
  - gli impianti tecnologici;
  - i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, ecc.).

#### Art. 68 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

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

3. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo (rc) (re) quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
4. Sono interventi di ristrutturazione edilizia (ri) quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
  - 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal presente Regolamento Urbanistico o dal vigente Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, i servizi igienici ed i volumi tecnici; i suddetti nuovi elementi non potranno avere nel loro complesso una Superficie Utile Lorda superiore a mq. 30, ivi comprese le eventuali superfici accessorie ed autorimesse pertinenziali di cui al successivo punto 4;
  - 4) non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, fino ad un massimo di 20 mq., nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.
5. Sono interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili quelli che perseguono tali obiettivi, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
6. Sono interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti quelli che prevedono aggiunte non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
7. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.
8. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### Art. 69 - Precisazioni e prescrizioni particolari sugli interventi di conservazione

1. Nelle aree sottoposte ad interventi di risanamento conservativo (rc) valgono le seguenti precisazioni ed integrazioni riferite agli elementi costitutivi degli edifici:
  - a) elementi strutturali:
    - a1. gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;
    - a2. negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno

essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche o bolzoni; le tecniche impiegate per l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidità, la massima leggerezza;

a3. la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; tale indicazione vale anche per i soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 50% della superficie del locale

nel quale si realizza l'intervento;

a4. gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;

- b) elementi complementari interni:

b1. gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

- c) elementi complementari esterni e di finitura:

c1. gli interventi sugli elementi complementari esterni e di finitura dovranno comportare la salvaguardia dei fronti e dei prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; tali interventi saranno consentiti se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso (forme e dimensioni analoghe e proporzioni conformi a quelle esistenti, senza alterare sostanzialmente l'impaginazione presente sia esso regolare o irregolare) nei seguenti casi:

- consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza;
- rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza;
- frazionare le originarie unità immobiliari.
- Tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza; sono invece consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;

c2. nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;

- d) elementi tecnici:

d1. gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture; è consentito l'abbassamento della quota di calpestio al piano terra nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, fino ad un massimo di 30 cm. e purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;

- e) spazi aperti:

e1. gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

- e2. non è consentita la realizzazione di annessi a servizio della residenza come definiti all'art.57 comma 2 lettera m).

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

- è consentita l'eliminazione di parti che ne alterano l'assetto, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità;
- potranno essere compiuti interventi di consolidamento e ricostruzione delle parti crollate o demolite, ma comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti;
- gli interventi potranno prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte;

- potranno essere effettuati interventi di riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione; sarà possibile valutare, in sede di esame del progetto, la possibilità di introdurre modifiche alle aperture in relazione alla specifica destinazione d'uso proposta, esclusivamente nella misura minima sufficiente a rendere abitabile o agibile l'immobile, ai sensi delle attuali disposizioni normative e legislative e se salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso.
  - gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.
  - non è consentita la realizzazione di annessi a servizio della residenza come definiti all'art.57 comma 2 lettera m).
3. Nel caso in cui l'edificio e/o gli edifici coinvolti negli interventi di cui al presente articolo presentino parti strutturali parzialmente crollate la cui stabilità risulti ormai compromessa, queste potranno essere demolite e ricostruite mantenendo inalterati gli elementi tipologici, formali e strutturali e recuperando del tutto o parzialmente i materiali di recupero eventualmente integrandoli con elementi di identica fattura e composizione; tali interventi sono attuabili esclusivamente previa presentazione di specifico elaborato tecnico che contenga la descrizione dettagliata del quadro statico attuale dell'edificio oltre alle motivazioni tecniche in relazione alle quali risulta necessario il ricorso ad un intervento demolitivo, assieme alla descrizione dettagliata delle modalità operative ed all'impegno al rispetto di queste ultime nel corso della fase esecutiva.
4. Nel caso di ruderi o comunque in presenza di interventi che comportino la ricostruzione di parti dirute o non più esistenti di un fabbricato con struttura portante in muratura, si dovrà necessariamente procedere all'individuazione della presunta conformazione originaria attraverso una accurata ricerca storico documentale che contempli la produzione di appositi elaborati cartografici (planimetrie, sezioni e prospetti) e fotografici e quanto altro necessario a descrivere la coesistenza originaria del manufatto. Il progetto di ricostruzione dovrà caratterizzarsi come operazione sostanziale di recupero della conformazione originaria del complesso dal punto di vista volumetrico architettonico e pertanto da attuarsi attraverso il recupero degli elementi tipologici, formali e strutturali originari. L'intervento di ricostruzione non potrà essere attuato in assenza di dati certi riferiti alle originarie quantità volumetriche o alla struttura morfologica. Per organismi costituiti da un solo corpo di fabbrica principale l'intervento potrà essere attuato mediante permesso di costruire; per organismi costituiti da più di un corpo di fabbrica, inclusi quelli secondari, l'intervento dovrà essere attuato mediante piano di recupero. In ogni caso è richiesto un progetto unitario per l'intero resede che dettagli anche le soluzioni individuate per le parti scoperte pavimentate e non. La documentazione di cui al presente comma costituirà parte integrante degli elaborati relativi al permesso di costruire o al piano di recupero.

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

1. Per gli edifici, complessi e spazi aperti che, pur avendo perduto la compiutezza del carattere originario, mantengono alcuni elementi testimoniali meritevoli di conservazione gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti al comma 4 dell'art. 68, dovranno essere attuati salvaguardando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché quelli costituenti decoro ed arredo urbano ed escludendo gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione, mentre le addizioni funzionali di nuovi elementi che non configurino nuovi organismi edilizi potranno essere realizzate a condizione che non costituiscano alterazione dei caratteri architettonici, decorativi, di decoro ed arredo urbano di cui sopra. Sono comunque escluse le autorimesse pertinenziali di cui all'art.68 comma 4 numero 3). Tali edifici, complessi e spazi aperti sono individuati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con la sigla (ril).
2. Nelle aree contraddistinte con la sigla I4 "aree a pericolosità idraulica molto elevata", gli interventi di ristrutturazione edilizia non potranno comunque comportare aumenti di superficie coperta né nuovi volumi interrati, fatti salvi i volumi tecnici e le tettoie senza tamponatura laterale. Sono consentiti ampliamenti della superficie coperta quando

funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato e/o quando necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

3. Nelle aree contraddistinte con la sigla I3 "aree a pericolosità idraulica elevata" gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno comportare aumenti di superficie coperta e nuovi volumi interrati a condizione di dimostrare l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni anche tramite sistemi di autosicurezza, oppure dimostrando che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte ed a valle. Sono inoltre consentiti gli interventi di cui al comma precedente.
4. Nelle aree contraddistinte con la sigla G4 "aree a pericolosità geomorfologica molto elevata" gli interventi di ristrutturazione edilizia non potranno comunque comportare aumenti di superficie coperta né nuovi volumi interrati e non dovranno aggravare le condizioni di instabilità né compromettere la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento. Sono consentiti adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico sanitaria, di sicurezza ed igiene del lavoro e di superamento delle barriere architettoniche.
5. Nelle aree contraddistinte con la sigla G3 "aree a pericolosità geomorfologica elevata" gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la realizzazione di addizioni funzionali, così come definite al punto 3 del comma 4 art.68, dovranno essere contenute entro un limite massimo del 30% del volume esistente.

## TITOLO VII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

#### Art. 71 - Disposizioni generali

1. Fanno parte del sistema ambientale extraurbano i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.
2. Il sistema ambientale è caratterizzato dall'uso principale: attività agricola.
3. Sono ammesse in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" e da prescrizioni riferite ai singoli sottosistemi di cui al presente Capo I, le seguenti destinazioni d'uso:
  - servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente alle seguenti articolazioni: Sb servizi per l'istruzione di base;
  - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi; Sr - servizi religiosi;
  - residenza;
  - attività turistico ricettive;
  - attività commerciali, limitatamente a bar e ristoranti, laboratori artistici e botteghe artigiane (Tc1).
4. Eventuali destinazioni diverse dalle precedenti potranno essere previste nelle schede normative di cui al Capo VI del presente Titolo VII.
5. Il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altra funzione è regolato dalle disposizioni di cui all'art.92.
6. Il sistema ambientale risulta suddiviso in otto sottosistemi:
  - V1: Riserva di naturalità
  - V2: Fascia di transizione e della biodiversità
  - V3: Corridoi e connessioni fluviali
  - V4: Parco geo-agricolo dei calanchi
  - V5: Aree agricole coltivate
  - V6: Capisaldi del verde territoriale
  - V7: Trama dei collegamenti
  - V8: Capisaldi del verde urbano

Art. 72 - Sottosistema V1: Riserva di naturalità

1. Costituiscono Riserva di naturalità, le aree collinari comprese nelle Riserve Naturali della Foresta di Berignone e Montenero e dei Complessi Forestali di Poggio Capraio e di Botro di S. Regolo, nella zona di Sensano e di Ulignano, ed altre aree contermini caratterizzate da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e seminativi interclusi nelle aree boscate, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.
2. Le parti del territorio ricadenti nel sottosistema V1 sono considerate zone a prevalente funzione agricola e sono prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche vegetazionali tendenti verso il bosco.
3. In tale sottosistema non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, le attività orto florovivaistiche e gli impianti per la zootecnia industrializzata, ad eccezione delle aziende già insediate nel territorio comunale.
4. Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche se non in corrispondenza dei nuclei abitati, dove si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale attraverso l'utilizzo di idonee miscele colorate.
5. Sono ammessi gli interventi finalizzati:
  - al mantenimento, alla conservazione ed il miglioramento delle aree boscate;
  - alla riconversione di aree arbustate in aree boscate;
  - alla riconversione da aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato pascolo;
  - alla ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate.
  - alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata;
  - alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
  - al recupero delle aree agricole abbandonate;
  - al mantenimento del sistema insediativo antico;
  - all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico;
  - al recupero del patrimonio edilizio esistente.
6. All'interno del Sottosistema V1 non è consentito il cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
7. Per gli assetti agricoli e forestali ed in particolare per tutti quegli interventi che presuppongono opere di trasformazione degli assetti esistenti sono prescritti:
  - l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
  - la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
  - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
  - la limitazione delle aree impermeabilizzate;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
  - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati;
  - Il divieto di introdurre specie esotiche vegetali.
8. Nell'ambito della foresta comunale di Tatti sono ammesse solo destinazioni compatibili con l'uso civico collettivo di legnatico.

Art. 73 - Sottosistema V2: Fascia di transizione e della biodiversità

1. Sono ambiti che comprendono diverse situazioni tra loro eterogenee: trattasi di un transetto di territorio al cui centro domina il crinale insediato dalla città, che parte dal fondovalle dell'Era, include il sistema dei fossi minori del versante verso Volterra, le aree boscate, gli orti e le

colture a

vite e olivo che caratterizzano questo versante, e si ricongiunge all'emergenza di Monte Voltraio e alla teoria di poggi che circonda la città (alle Croci, S. Martino, Poggi Bianchi, Vallonata); tale sottosistema così articolato e composito denota un elevato livello di biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici (presenza di numero elevato di associazioni vegetali, presenza di ambienti caratteristici e di nicchia, presenza di comunità faunistiche diversificate a seconda degli ambienti naturali e artificiali) che occorre salvaguardare e valorizzare

2. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V2 sono parti del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III, "Il territorio rurale" della L.R. 01/05, non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola.
3. In tale sottosistema non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, i magazzini e gli impianti per la zootecnia industrializzata e le attività orto florovivaistiche, ad eccezione delle aziende già insediate nel territorio comunale.
4. Sono ammessi gli interventi finalizzati:
  - alla salvaguardia ed al mantenimento dei boschi integri;
  - al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione guidata;
  - alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico;
  - al recupero delle aree agricole abbandonate;
  - alla creazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico;
  - al reperimento di spazi vicini alle aree urbane, nei quali svolgere attività di tempo libero di tipo estensivo;
  - al mantenimento e potenziamento delle fasce di bosco ripariale;
  - al mantenimento dei ciglioni e delle scarpate naturali e artificiali;
  - al mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte;
  - al mantenimento ed al ripristino delle percorrenze lungo i fondovalle, dei percorsi di risalita verso la città e l'accesso ai corsi d'acqua;
  - al recupero del patrimonio edilizio esistente.
5. All'interno del Sottosistema V2 è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria per le aree boscate, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone.
6. Non è consentito il cambio degli assetti colturali per oliveti, vigneti, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
7. Per gli assetti agricoli e forestali ed in particolare per tutti quegli interventi che presuppongono opere di trasformazione degli assetti esistenti sono prescritti:
  - l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
  - la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
  - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
  - la limitazione delle aree impermeabilizzate;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
  - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.
8. Il sottosistema V2 individua al proprio interno l'ambito V2.1: Ambito delle aree tartufigene: per tale ambito trovano applicazione le disposizioni di cui al precedente art. 26.

Art. 74 - Sottosistema V3: Corridoi e connessioni fluviali

1. Il sottosistema corridoi e connessioni fluviali si configura come componente primaria della rete

ecologica del territorio volterrano sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree agricole, gli spazi verdi urbani e territoriali); sono costituiti da elementi e aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico ed ambientale, di elevata naturalità, prevalentemente boscate, organizzate sui corridoi fluviali del Cecina e l'Era e sulle connessioni degli affluenti dei due fiumi; le connessioni fluviali sono rappresentate da un reticolo minore meno caratterizzato dal punto di vista ambientale ma ritenuto strategico per supportare la rete ecologica di livello territoriale; i corsi individuati sono per il bacino del Cecina: torrenti Zambra, Fosci, Sellate, Botro di Casa al vento e del Canonaci, rio del Gagno; per il bacino dell'Era sono:

Torrenti Roglio dell'Isola, Fregione, Caprigine, Strolla, Era Viva, Era Morta, Alpino e i Botri di Collelungo, del Pafondo, della Magiona, dell'Infrascato, dell'Alpino, delle Balze; costituiscono i problemi principali di questo sottosistema l'incuria delle aree golenali, la non manutenzione dei corsi d'acqua la presenza di attività non compatibili con i caratteri dei luoghi ed infine fenomeni di esondazione che procurano situazioni di rischio idraulico.

2. In tale sottosistema non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, i magazzini e gli impianti per la zootecnia industrializzata e le attività orto florovivaistiche, ad eccezione delle aziende già insediate nel territorio comunale.
3. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V3 sono parti del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III, "Il territorio rurale" della L.R. 01/05, non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola.
4. Sono ammessi gli interventi finalizzati:
  - al contenimento od all'eliminazione del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
  - al ripristino della continuità del sistema dei fossi attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - alla realizzazione di nuovi tratti di corsi d'acqua dove il tracciato esistente ha perso la funzionalità idraulica;
  - alla delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico;
  - al ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionale e faunistici;
  - alla rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua ed al mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione riparia;
  - alla creazione di percorsi di servizio pedonali - ciclabili, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero;
  - alla riconversione e potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell'ecosistema fluviale.
  - all'incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito;
5. All'interno del Sottosistema V3 sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici.
6. Il sottosistema V3 individua al proprio interno l'ambito V3.1: Corridoio dell'Era e l'ambito V3.2: Corridoio del Cecina.
7. All'interno dell'ambito V3.1 è vietata qualsiasi attività agricola o altra attività possa compromettere la ripresa della vegetazione spontanea o alterare l'ecosistema del bosco ripariale.
8. All'interno dell'ambito V3.2 si applica la disciplina di cui alla Delibera della Giunta Regionale n.144 del 7/2/2000 "Misure di salvaguardia finalizzate al divieto di escavazione e di asportazione di materiale inerte nel bacino del fiume Cecina".

#### Art. 75 - Sottosistema V4: Parco geo-agricolo dei calanchi

1. L'ambito territoriale, compreso tra il fiume Era e la strada Provinciale che collega Volterra a Montecatini Val di Cecina, è caratterizzato dalla presenza diffusa di formazioni calanchive che presentano dinamiche in crescita di aree incolte e arbustate, dalla presenza di un sistema insediativo storico estremamente rarefatto e da una forte limitazione delle attività agricole dovuta alle configurazioni geofisiche del terreno.
2. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V4 sono parti del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III, "Il territorio rurale" della L.R. 01/05, non individuate come aree ad esclusiva o

prevalente funzione agricola e sono assoggettate a salvaguardia specifica.

3. In tale sottosistema non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, i magazzini e gli impianti per la zootecnia industrializzata e le attività orto florovivaistiche, ad eccezione delle aziende già insediate nel territorio comunale.
4. Sono ammessi gli di norma da favorire interventi finalizzati:
  - al contenimento dei fenomeni erosivi;
  - alla limitazione delle attività agricole per gli aspetti non compatibili con le peculiarità dei luoghi;
  - al potenziamento ed alla valorizzazione degli aspetti ambientali e paesistici;
  - al recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### Art. 76 - Sottosistema V5: Aree agricole coltivate

1. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V5, articolate in tre ambiti:
  - V5.1 ambito agricolo delle colline della Val di Cecina, caratterizzato dalla presenza quasi esclusiva di terreni argillosi, con emergenze calanchive sparse ed estesi fenomeni di erosione superficiale adatti esclusivamente alla zootecnia ed a colture erbacee estensive;
  - V5.2 ambito agricolo delle coline della Val d'Era caratterizzato da paesaggi agricoli di impianto tradizionale toscano, con significativa presenza di vite ed olivo e da crinali sui quali si attestano le antiche viabilità di collegamento con il fondovalle dell'Era ed il centro antico;
  - V5.3 ambito agricolo delle colline argillose caratterizzato dalla presenza di terreni argillosi con fenomeni erosivi e calanchivi adatti alle colture erbacee estensive.
2. Le parti del territorio ricadenti negli ambiti V.5.1, V.5.2 e V.5.3 sono considerate zone a prevalente funzione agricola.
3. In tali ambiti non è consentita, la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, i magazzini e gli impianti per la zootecnia industrializzata eccedenti le capacità produttive aziendali. Sono ammessi gli interventi finalizzati:
  - al mantenimento ed all'incentivazione della funzione agricola;
  - al mantenimento ed all'incentivazione delle pratiche agricole tradizionali;
  - al mantenimento della trama e delle modalità insediative agricole;
  - alla riqualificazione delle situazioni di degrado e di "incongruenze" tipologiche;
  - al mantenimento ed al recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare degli edifici dismessi o abbandonati;
  - al ripristino, nuova piantumazione e mantenimento degli impianti vegetazionali ed in particolare degli elementi strutturali del paesaggio finalizzati a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo e dei filari alberati o isolati, delle siepi di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
  - al recupero degli invasi non più utilizzati per l'irrigazione dei fondi agricoli;
  - al mantenimento ed al ripristino degli invasi lacuali salvaguardando e potenziando la fascia di vegetazione limitrofa;
  - a favorire la messa a coltura dei campi abbandonati;
  - a favorire la sistemazione a cavalcapoggio e giropoggio, mantenendo il sistema di regimentazione delle acque monte-valle;
  - al consolidamento del terreno ed alla regimentazione delle acque superficiali;
4. Per gli assetti agricoli e forestali ed in particolare per tutti quegli interventi che presuppongono opere di trasformazione degli assetti esistenti sono prescritti:
  - l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
  - la realizzazione di interventi preliminari di regimentazione idraulica di consolidamento dei terreni;
  - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;

- la limitazione delle aree impermeabilizzate;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
  - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.
5. All'interno dell'ambito V.5.1 Ambito agricolo delle colline della Val di Cecina sono presenti attività di raccolta e recupero rifiuti, individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla Ir: impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti e Ir1: impianti per recupero rifiuti in bonifica di cui all'art.46.
  6. Per quanto riguarda l'area Ir: impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti potrà essere realizzata la recinzione dell'area e la sistemazione dei piazzali e consentita inoltre la realizzazione di strutture leggere di copertura a protezione dei materiali riciclabili che dovranno essere rimosse al cessare dell'attività stessa.

#### Art. 77 - Sottosistema V6: Capisaldi del verde territoriale

1. Il sottosistema è strutturato da un'insieme di luoghi verdi territoriali, liberi o attrezzati con attrezzature per il tempo libero a carattere estensivo, comprendenti parti di territorio agricolo, di aree boscate o di ambiti fluviali, connotati dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e/o, dalla qualità delle presenze vegetazionali e di zone umide nelle quali è possibile, compatibilmente con i caratteri fisico-ambientali e storici e con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero.
2. Le parti di territorio comprese nel sottosistema V6 sono parti del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III, "Il territorio rurale" della L.R. 01/05, non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola.
3. In tale sottosistema non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, i magazzini e gli impianti per la zootecnia industrializzata e le attività orto florovivaistiche, ad eccezione delle aziende già insediate nel territorio comunale.
4. Il sottosistema V6 è articolato nei seguenti ambiti:
  - V6.1: Le Balze
  - V6.2: Poggio San Martino e Monte Voltraio.
5. L'ambito V6.1 presenta una sensibile conformazione fisico-vegetazionale caratterizzata da una accentuata fragilità e vulnerabilità delle rocce che compongono i calanchi e che creano delle continue dinamiche evolutive degli assetti morfologici e vegetazionali; in tali contesti, definiti di "bellezza naturale", è prescritta una salvaguardia assoluta con vincolo di inedificabilità esteso a qualsiasi attività che possa compromettere lo stato attuale dei luoghi che non siano finalizzate alla realizzazione del parco naturalistico delle Balze così come descritto all'art. 66 del Piano Strutturale.
6. L'ambito V6.2 inquadra una parte di territorio ricoperta da boschi di pregio, caratterizzati da insediamenti di valore storico-archeologico e corrispondente al Monte Voltraio ed a Poggio San Martino; le caratteristiche morfologiche, vegetazionali e storico insediative di tali contesti si definiscono uniche nel paesaggio volterrano e risultando facilmente accessibili dalla città e dal territorio svolgono un ruolo di capisaldi assimilabili a "Monumenti Naturali"; tali ambiti sono classificati come geositi e conseguentemente sono assoggettati ad una salvaguardia assoluta con vincolo di inedificabilità esteso a qualsiasi attività che possa compromettere lo stato attuale dei luoghi. Su tali aree dovrà essere redatto uno specifico Piano di Gestione che affronti le seguenti tematiche:
  - interrelazioni con le aree esterne o contigue da regolamentare con una "fascia filtro" nella quale ubicare i servizi utili e le attrezzature per il tempo libero all'intero ambito, il ridisegno, se necessario del limite dell'area boscata, i livelli di trasformabilità degli assetti colturali ;
  - forme e modalità di recupero e riuso del patrimonio edilizio e archeologico, dei tracciati viari, e più in generale, di tutti gli elementi di struttura del paesaggio;
  - interrelazioni con le "attività agricole interne" che possono presupporre la limitazione degli usi o delle tecniche colturali, la riutilizzazione delle radure interne al bosco per prati per il gioco libero;
  - interrelazioni con le "attività proprie del bosco" che vanno dal mantenimento degli impianti boschivi caratterizzati da stabilità ecologica, alla rinaturalizzazione delle aree boscate degradate, alla protezione delle aree boscate con presenza di

associazioni vegetazionali di rilievo, all'utilizzo del bosco per le attività di tempo libero.

#### Art. 78 - Sottosistema V7: Trama dei collegamenti

1. Il sottosistema individua una rete di tracciati che attraversa e mette in relazione i differenti paesaggi ed ambienti del territorio volterrana, prolungandosi poi anche nei territori dei comuni contermini e mettendoli in relazione con i contesti urbani. La gran parte di tali percorsi si identifica con una struttura di strade e sentieri di origine molto antica, dalla quale questo territorio è stato fortemente improntato.
2. Il sottosistema V7 individua i seguenti ambiti:
  - Ambito V7.1: Percorsi principali di collegamento territoriale (la strada verde);
  - Ambito V7.2: Percorsi secondari di collegamento territoriale (le strade a parco);
  - Ambito V7.3: Percorsi di collegamento locale (le strade di matrice storica e le nuove connessioni tra queste).
3. L'ambito V7.1 comprende il percorso costituito dalla Strada Provinciale 16 del Monte Volterrano, via di Porta Diana, il tratto che attraversa l'area del Montenero e la Provinciale del Cornocchio e si caratterizza come collegamento extra comunale di tipo territoriale; questo ha mantenuto nel tempo le caratteristiche originarie dimensionali e di tracciato, assolvendo la funzione di collegare e di rendere accessibili e fruibili aree e siti di interesse storico-naturalistico.
4. Su tali percorsi è prescritto il mantenimento delle caratteristiche tecniche, dimensionali e di giacitura, delle presenze vegetali, dei manufatti storici di arredo e corredo, delle opere stradali, degli affacci della strada verso il territorio; sono consentiti interventi volti a favorire la creazione di un sistema di percorrenze ciclo-pedonali, l'istituzione di segnaletiche specifiche e di punti di sosta e di affaccio.
5. L'ambito V7.2 comprende la Strada regionale 68 (dal confine con Colle Val d'Elsa fino a podere Strada), la Strada Provinciale 15 Volterrana (dal centro di Volterra a Molino d'Era) e la Strada Provinciale 53 del Cornocchio (fino al podere San Giorgio); tali percorsi sono individuati come strade a parco.
6. Le strade a parco di cui al comma precedente, per le diverse modalità di attraversamento del territorio vallivo e di crinale, per la funzione di smistamento con altre tipologie di viabilità, per l'elevata quantità di traffico veicolare che sono tenute a sostenere, necessitano di interventi di carattere omogeneo e/o differenziati a seconda dei tratti attraversati e le funzioni che devono assolvere; sono pertanto prescritti per tali tracciati il disegno omogeneo e coordinato delle caratteristiche dimensionali, tecniche e funzionali della strada (numero carreggiate, sezione costante, presenza/assenza di marciapiede, piazzole di sosta, presenza di piste ciclabili, percorsi di servizio, soluzione per gli incroci, segnaletica suppletiva, materiali da utilizzare per i manufatti, opere di corredo).
7. Per le strade comprese nell'ambito V7.2 sono di norma consentiti interventi finalizzati a:
  - migliorare l'inserimento paesistico ed ambientale dei tracciati nel contesto territoriale;
  - realizzare opere per l'attenuazione o la compensazione degli impatti ambientali;
  - mantenere la continuità dei corridoi faunistici;
  - a creare lungo il tracciato punti sosta attrezzati e di affaccio.
8. L'ambito V7.3 comprende le strade extraurbane locali, le strade urbane di quartiere, le strade locali interzonali.
9. Per le strade comprese nell'ambito V7.3 sono di norma consentiti interventi finalizzati a:
  - conferire continuità alla "rete" attraverso il completamento di alcuni tratti delle strade esistenti;
  - al miglioramento dell'immissione di queste sulla viabilità primaria;
  - al miglioramento delle intersezioni a raso;
  - al potenziamento della dotazione di aree di servizio e di sosta dei veicoli;
  - alla realizzazione di piste ciclo-pedonali in sede propria o in sede mista.
10. Per le strade comprese nell'ambito V7.3 che hanno mantenuto caratteristiche dimensionali e realizzative di tipo storico-tradizionale si possono operare interventi di adeguamento e di trasformazione che però non arrechino modifiche sostanziali ai caratteri originari.

Art. 79 - Sottosistema V8: Capisaldi del verde urbano

1. I capisaldi del verde urbano si configurano come parte qualificata della rete ecologica urbana-territoriale, di continuità tra il territorio aperto e le aree urbanizzate ed all'interno di queste ultime: appartengono alla rete una serie di aree, elementi puntuali e lineari diversificati nei caratteri, nelle destinazioni e nelle dimensioni, ma funzionali per organizzare la costruzione di connessioni ambientali per il riequilibrio dell'ecosistema urbano e creare una rete di luoghi verdi e di attrezzature; rappresentano degli elementi di equilibrio ambientale rispetto all'irraggiamento solare ed all'impermeabilizzazione del suolo più densamente urbanizzato; hanno funzione ecologica limitata, ma sono caratterizzate da un ruolo e valore paesaggistico irrinunciabili.
2. Costituiscono capisaldi del verde urbano i luoghi verdi "storici", cioè i parchi e giardini storici, le aree archeologiche propriamente dette, gli ambiti delle cinte murarie e delle porte, le valli verdi, i luoghi dell'acqua e le passeggiate alberate.
3. Per gli interventi che presuppongono opere di trasformazione degli assetti esistenti sono prescritti:
  - la coerenza tra il progetto ed i caratteri fisici, ambientali, storici ed insediativi e gli usi presenti nei luoghi oggetto di trasformazione;
  - la verifica delle situazioni di degrado e di criticità ambientale e paesistica;
  - interventi di compensazione e mitigazione agli impatti derivati da situazioni soggette a pressioni antropiche (inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo, concentrazioni insediative, ecc.);
  - la verifica della fattibilità tecnico-economica della realizzazione degli interventi.
4. All'interno del sottosistema V8 è da escludere la realizzazione di impianti sportivi coperti.
5. Per gestione delle aree di proprietà pubblica o di uso pubblico dovrà essere emanato un Regolamento Comunale del verde che dovrà definire le modalità di intervento su tali spazi ed in particolare:
  - prevedere il rilievo e la schedatura sistematica del patrimonio arboreo;
  - individuare le modalità della messa a dimora delle piante, le misure di protezione delle piante e le modalità di impianto degli elementi vegetali arborei e arbustivi;
  - la definizione delle regole per la predisposizione dei sistemi di informazione (cartellonistica, segnaletica), ecc.;
  - l'individuazione dei parchi e dei giardini storici da assoggettare ad un Piano Generale per la Conservazione che comprenda analisi di ordine ambientale e storico, rilievo dei manufatti, delle vegetazione e degli impianti, le scelte progettuali e le regole di manutenzione e gestione;
  - la predisposizione di indirizzi per la realizzazione di un progetto di carattere unitario per le cinte murarie e le porte della città etrusche e medievali, che definisca le modalità di intervento e di fruizione dei manufatti e delle pertinenze e finalizzato alla definizione di prescrizioni specifiche di salvaguardia, degli interventi e dell'utilizzo delle aree e dei manufatti, del sistema delle percorrenze, degli accessi e dei collegamenti con il resto della città;
6. Per le aree verdi storiche interne al Sottosistema V8 è disposta una tutela assoluta consentendone l'utilizzazione pubblica nel rispetto degli ambienti particolarmente fragili e la tutela delle architetture vegetali presenti anche nelle proprietà private. Dovrà inoltre essere garantita la coerenza degli interventi sui parchi ed i giardini storici, gli spazi verdi del centro antico, i viali alberati, ecc. con la "Carta del restauro dei giardini storici o Carta di Firenze" redatta dall'ICOMOS-IFLA nel 1981.
7. Nell'ambito compreso tra le due cinte murarie della città, fino a lambire l'urbano interno alle mura medievali (valli verdi), è prescritta la conservazione ed il recupero dell'assetto originario e la sua manutenzione finalizzata alla costituzione di nuove modalità di fruizione non invasive che inneschino un rapporto anche con i possibili reperti archeologici esistenti.

## Art. 80 - Disposizioni generali

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sono riportati con apposita sigla l'appartenenza o meno di ambiti del territorio rurale a determinati tipi di paesaggio. I paesaggi individuati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con quanto stabilito dal Piano Strutturale sono i seguenti:
  - Paesaggi di transizione e della biodiversità (a);
  - Paesaggi della bonifica idraulica (b);
  - Paesaggi calanchiferi (c)
  - Paesaggi delle argille (d);
  - Paesaggi agricoli compositi (e);
2. I paesaggi di transizione e della biodiversità corrispondono ad aree tra loro eterogenee accomunate però da un particolarmente elevato livello di biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici che occorre salvaguardare e valorizzare. Gli interventi sugli assetti agricoli dovranno garantire:
  - la sola attività di manutenzione ordinaria per le aree boscate, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;
  - il mantenimento e potenziamento delle fasce di bosco ripariale;
  - il divieto di cambio degli assetti colturali per oliveti, vigneti, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
  - il mantenimento dei ciglioni e delle scarpate naturali e artificiali;
  - il mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte;
  - il mantenimento ed il ripristino delle percorrenze lungo i fondovalle, dei percorsi di risalita verso la città e l'accesso ai corsi d'acqua
3. I paesaggi della bonifica idraulica corrispondono ad aree di pianura nelle quali si è conservata la trama fondiaria della bonifica, caratterizzata dal reticolo infrastrutturale idraulico e viario, dalle opere puntuali e manufatti idraulici e rurali, dalla tessitura dei campi; per tali aree è prescritta la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti. Gli interventi sugli assetti agricoli dovranno garantire:
  - il mantenimento della forma dei campi;
  - il buon funzionamento della rete scolante;
  - la manutenzione ed il potenziamento delle arginature esistenti;
  - il recupero e la manutenzione di tutti i manufatti legati alla bonifica idraulica;
  - la scelta di assetti colturali compatibili negli apporti inquinanti e nelle idro-esigenze con le caratteristiche delle acque superficiali e sotterranee;
  - la conservazione delle piantate di carattere strutturale, dei filari di alberi, delle strade poderali e del patrimonio edilizio esistente salvaguardando le tradizioni architettoniche locali.
4. I paesaggi calanchiferi corrispondono ai paesaggi caratterizzati da episodi territoriali nei quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti o all'azione erosiva o agli affioramenti. Gli eventuali interventi di manutenzione dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri fondamentali dei luoghi. Su tali aree è istituito un vincolo assoluto di inedificabilità.
5. I paesaggi delle argille corrispondono ai paesaggi caratterizzati dalla compresenza di colline argillose e formazioni di diversa natura geologica adatte all'insediamento del bosco e delle colture arboree. Gli interventi sugli assetti agricoli dovranno garantire:
  - il mantenimento della forma dei campi;
  - il buon funzionamento della rete scolante;
  - la conservazione delle piantate di carattere strutturale, dei filari di alberi, delle strade poderali e del patrimonio edilizio esistente salvaguardando le tradizioni architettoniche locali
6. I paesaggi agricoli compositi corrispondono a paesaggi agricoli di impianto tradizionale toscano, con significativa presenza di vite e olivo e da crinali sui quali si attestano le antiche viabilità di

collegamento con il fondovalle dell'Era ed il centro antico. Gli interventi sugli assetti agricoli dovranno garantire:

- il mantenimento della forma dei campi;
- il buon funzionamento della rete scolante;
- la conservazione delle piantate di carattere strutturale, dei filari di alberi, delle strade poderali e del patrimonio edilizio esistente salvaguardando le tradizioni architettoniche locali.

### CAPO III - TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE

#### Art. 81 - Disposizioni generali per le zone E

1. Il Regolamento Urbanistico in conformità a quanto specificato dall'art.39 "Tutela e valorizzazione del territorio rurale" Titolo IV Capo III della L.R. 01/05, individua l'ambito del territorio rurale corrispondente alle zone E così come riportate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".
2. Le superfici fondiarie minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuove costruzioni rurali, sono quelle previste dal PTCP della Provincia di Pisa.
3. Tutte le zone individuate dalle tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento" come zone E e le aree di cui ai successivi artt. 82, 83 e 84 nelle quali è esclusa la nuova edificazione possono comunque concorrere al dimensionamento dell'azienda ai fini della progettazione dei P.A.P.M.A.A.
4. Nel territorio rurale non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.
5. Quando negli articoli successivi si fa riferimento all'intervento di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza si intende che il nuovo volume realizzato dovrà essere ricostruito all'interno del sedime dell'edificio oggetto di demolizione per una superficie almeno pari all'80% della originaria Superficie Coperta; a tal fine si intende per sedime dell'edificio, l'area circoscritta dalle murature perimetrali, scomputando eventuali scale esterne o quant'altro non ricompreso nelle stesse murature.
6. Il mutamento della destinazione d'uso agricola, quando consentito dalle presenti norme, 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.
7. Fino all'approvazione di un apposito studio paesistico, con il quale siano individuati i valori e le fragilità dei paesaggi che caratterizzano il territorio comunale e gli ambiti nei quali sono sostenibili gli agricampeggi, e siano definite le caratteristiche dei medesimi, sull'intero territorio comunale non è ammessa l'attività di agricampeggio.

#### OSS. N. 22

#### Art. 81bis - Impianto di frantumazione

1. Il presente RU riconosce l'esistenza di un impianto di frantumazione inerti individuato con apposita perimetrazione e sigla I<sub>fr</sub> nella tavola A3. Esso risulta attività già esistente.
2. L'area interessata dall'impianto di cui al comma precedente ricade in PI4.
3. Al fine di limitare l'esposizione al rischio idraulico, l'impianto dovrà provvedere al proprio spostamento al di fuori di tale rischio. Lo spostamento dovrà essere effettuato attraverso la presentazione di un piano attuativo che ne definisca le regole operative. Il PA dovrà comunque: a) prevedere che l'area attualmente occupata dall'impianto, e ricadente in PI4, sia liberata e ripristinata in condizioni di naturalità; b) individuare una nuova area con relativi parametri (dimensioni e funzioni) e assetto morfologico insediativo. La proposta è assoggettata a valutazione della giunta per la prosecuzione del procedimento e i relativi adempimenti.
4. Nell'impianto di frantumazione di cui al comma precedente comma 1 e in attesa della presentazione del PA di cui al precedente comma 3, è ammessa la prosecuzione delle attività in essere senza ampliamento delle aree interessate né dei manufatti esistenti per i quali è ammessa la sola manutenzione ordinaria. Non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni anche se a carattere temporaneo.

5. Alla cessazione/spostamento delle attività i manufatti esistenti dovranno essere demoliti e i luoghi dovranno essere ripristinati in omogeneità al contesto territoriale applicandovi le norme del presente Ru per le zone E1 ed E3 in coerenza della destinazione V3.1 del Piano Strutturale.

Art. 82 - Zona E1 - Aree di conservazione

1. Nelle aree di conservazione non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo ne' di annessi agricoli.
2. Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici a destinazione d'uso agricola, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione, i seguenti interventi:
  - a. risanamento conservativo e restauro;
  - b. ristrutturazione edilizia;
  - c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito solo se localizzati in "aree di trasformazione di secondo livello", è possibile una diversa collocazione solo nei casi di comprovata ed oggettiva impossibilità di tale localizzazione;
  - d. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza;
  - e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
  - f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli;
3. Gli interventi di cui alle lettere b), d), ed e) del comma 2 se connessi all'attività agrituristica sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso per vent'anni.
4. Gli interventi di cui alle lettere c), ed f) del precedente comma 2 sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali.
- 4.bis Gli interventi di sostituzione edilizia, nel caso in cui siano riscontrabili condizioni di accertata pericolosità geomorfologica che non consentono la collocazione del nuovo edificio nella posizione originaria e dunque sul sedime di pertinenza come prescritto dalla lettera d del precedente comma 2, possono attuarsi anche con la traslazione dell'edificio originario alla distanza minima necessaria alla eliminazione del rischio. L'intervento in tal caso è subordinato alla presentazione di apposita relazione geotecnica che illustri e documenti la situazione di pericolosità esistente, dimostri l'impossibilità tecnica di attuare idonei interventi di messa in sicurezza e definisca, coseguentemente, l'ambito all'interno del quale sussistono tali problematiche.
5. I trasferimenti di volumetrie e gli ampliamenti volumetrici oltre i limiti quantitativi di cui rispettivamente alle lettere c) ed f) del precedente comma 2 sono consentiti previa redazione di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale).
6. Il mutamento della destinazione d'uso rurale, è consentito, previa redazione di PAPMAA, solo ai fini abitativi e turistico ricettivi.
7. Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici a destinazione d'uso non agricola, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione, i seguenti interventi:
  - a. risanamento conservativo e restauro;
  - b. ristrutturazione edilizia;
  - c. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza;
  - d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
8. La sostituzione edilizia di cui alla lettera c) del precedente comma 7 potrà essere attuata mediante la ricostruzione della medesima volumetria dell'edificio preesistente solo qualora l'intervento riguardi edifici con destinazione abitativa originaria; negli altri casi la ricostruzione dovrà avvenire nei limiti della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente e dovrà seguire le modalità previste dal successivo art. 86.
9. Per gli edifici a destinazione non agricola non sono consentiti interventi di addizione volumetrica.

Art. 83 - Zona E2 - Aree di mantenimento e consolidamento

1. Nelle aree di mantenimento e consolidamento non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo ne' di annessi agricoli.
2. Nelle aree appartenenti al Sottosistema V2 fascia di transizione e della biodiversità è ammessa la

realizzazione di piccoli annessi per attività agricole amatoriali o piccole produzioni agricole senza modifiche della morfologia dei luoghi, secondo i parametri e le prescrizioni di cui all'art. 91.

3. Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici a destinazione d'uso agricola, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione, i seguenti interventi:
  - a. risanamento conservativo e restauro;
  - b. ristrutturazione edilizia;
  - c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito solo se localizzati in "aree di trasformazione di secondo livello" è possibile una diversa collocazione solo nei casi di comprovata ed oggettiva impossibilità di tale localizzazione;
  - d. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza;
  - e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
  - f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli;
4. Gli interventi di cui alle lettere b), d), ed e) del comma 3, se connessi all'attività agrituristica, sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso per vent'anni.
- 4.bis Gli interventi di sostituzione edilizia, nel caso in cui siano riscontrabili condizioni di accertata pericolosità geomorfologica che non consentono la collocazione del nuovo edificio nella posizione originaria e dunque sul sedime di pertinenza come prescritto dalla lettera d del precedente comma 2, possono attuarsi anche con la traslazione dell'edificio originario alla distanza minima necessaria alla eliminazione del rischio. L'intervento in tal caso è subordinato alla presentazione di apposita relazione geotecnica che illustri e documenti la situazione di pericolosità esistente, dimostri l'impossibilità tecnica di attuare idonei interventi di messa in sicurezza e definisca, coseguentemente, l'ambito all'interno del quale sussistono tali problematiche.
5. Gli interventi di cui alle lettere c), ed f) del precedente comma 3 sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali.
6. I trasferimenti di volumetrie e gli ampliamenti volumetrici oltre i limiti quantitativi di cui rispettivamente alle lettere c) ed f) del precedente comma 3 sono consentiti previa redazione di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale).
7. Il mutamento della destinazione d'uso rurale, è consentito, previa redazione di PAPMAA, solo ai fini abitativi e turistico ricettivi.
8. Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici a destinazione d'uso non agricola, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione, i seguenti interventi:
  - a. risanamento conservativo e restauro;
  - b. ristrutturazione edilizia;
  - c. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza;
  - d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
9. La sostituzione edilizia di cui alla lettera c) del precedente comma 8 potrà essere attuato mediante la ricostruzione della medesima volumetria dell'edificio preesistente solo qualora l'intervento riguardi edifici con destinazione abitativa originaria; negli altri casi la ricostruzione dovrà avvenire nei limiti della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente e dovrà seguire le modalità previste dal successivo art. 86.
10. Per gli edifici a destinazione non agricola non sono consentiti interventi di addizione volumetrica.

#### Art. 84 - Zona E3 - Aree di trasformazione limitata di primo livello

1. Nelle aree di trasformazione limitata di primo livello non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo ne' di annessi agricoli.
2. Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici a destinazione d'uso agricola, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione, i seguenti interventi:
  - a. risanamento conservativo e restauro;
  - b. ristrutturazione edilizia;
  - c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito solo se localizzati in "aree

- di trasformazione di secondo livello", è possibile una diversa collocazione solo nei casi di comprovata ed oggettiva impossibilità di tale localizzazione;
- d. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza;
  - e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
  - f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli;
3. Gli interventi di cui alle lettere b), d), ed e) del comma 2, se connessi all'attività agrituristica, sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso per vent'anni.
  4. Gli interventi di cui alle lettere c), ed f) del precedente comma 2 sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali.
  - 4.bis Gli interventi di sostituzione edilizia, nel caso in cui siano riscontrabili condizioni di accertata pericolosità geomorfologica che non consentono la collocazione del nuovo edificio nella posizione originaria e dunque sul sedime di pertinenza come prescritto dalla lettera d del precedente comma 2, possono attuarsi anche con la traslazione dell'edificio originario alla distanza minima necessaria alla eliminazione del rischio. L'intervento in tal caso è subordinato alla presentazione di apposita relazione geotecnica che illustri e documenti la situazione di pericolosità esistente, dimostri l'impossibilità tecnica di attuare idonei interventi di messa in sicurezza e definisca, coseguentemente, l'ambito all'interno del quale sussistono tali problematiche.
  5. I trasferimenti di volumetrie e gli ampliamenti volumetrici oltre i limiti quantitativi di cui rispettivamente alle lettere c) ed f) del precedente comma 2 sono consentiti previa redazione di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale).
  6. Il mutamento della destinazione d'uso rurale, è consentito, previa redazione di PAPMAA, solo ai fini abitativi e turistico ricettivi.
  7. Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici a destinazione d'uso non agricola, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione, i seguenti interventi:
    - a. risanamento conservativo e restauro;
    - b. ristrutturazione edilizia;
    - c. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza;
    - d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
  8. La sostituzione edilizia di cui alla lettera c) del precedente comma 7 potrà essere attuato mediante la ricostruzione della medesima volumetria dell'edificio preesistente solo qualora l'intervento riguardi edifici con destinazione abitativa originaria; negli altri casi la ricostruzione dovrà avvenire nei limiti della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente e dovrà seguire le modalità previste dal successivo art. 86.
  9. Per gli edifici a destinazione non agricola non sono consentiti interventi di addizione volumetrica.

#### Art. 85 - Zona E4 - Aree di trasformazione limitata di secondo livello

1. Nelle aree di trasformazione limitata di secondo livello è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali in aziende sprovviste di abitazioni rurali o con un numero inferiore a quello necessario in rapporto ai nuclei familiari dei titolari d'azienda in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
  2. ~~La superficie minima aziendale richiesta nei casi di cui al precedente comma 1 deve essere non inferiore a 60 ettari di S.A.U. e in azienda deve essere già praticato al momento della richiesta l'allevamento di non meno di 40 vacche e/o di 300 pecore o deve essere in produzione una superficie a vigneto specializzato non inferiore a 10 ettari e l'azienda provveda al suo interno alla vinificazione delle uve in appositi impianti.~~
  2. Le superfici aziendali minime per la realizzazione di nuove abitazioni rurali e nuovi annessi rurali sono quelle stabilite dalla LR 1/2005.
- OSS. N. 22
3. Nel computo delle superfici aziendali minime sono ricompresi solo i terreni ubicati nel Comune di Volterra e nei Comuni confinanti posseduti in proprietà o in affitto di durata non inferiore a 15 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo.
  4. Per la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere realizzati prioritariamente riutilizzando le volumetrie presenti all'interno della proprietà e non più necessarie per la funzione originaria;
  - i nuovi edifici ad uso abitativo non potranno ospitare funzioni diverse da quelle abitative e dei relativi servizi;
  - ogni nuova abitazione rurale potrà avere una superficie non superiore a quella stabilita al comma 4 dell'art.88;
  - non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali per i dipendenti o soggetti comunque estranei al nucleo familiare del conduttore d'azienda;
  - non sono consentiti volumi interrati o parzialmente interrati ad eccezione di quelli occorrenti per le cantine di vinificazione.
5. La costruzione di annessi agricoli è riservata ai soli Imprenditori Agricoli Professionali.
6. Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici a destinazione d'uso agricola, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione, i seguenti interventi:
- a. risanamento conservativo e restauro
  - b. ristrutturazione edilizia
  - c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito nell'ambito delle stesse aree di trasformazione limitata di secondo livello, salvo casi di comprovata ed oggettiva impossibilità a tale localizzazione.
  - d. sostituzione edilizia
  - e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
  - f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli;
  - g. non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica
7. Gli interventi di cui alle lettere b), d), ed e) del precedente comma 6, se connessi all'attività agrituristica, sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo a non mutarne la destinazione d'uso per vent'anni.
8. I trasferimenti di volumetrie e gli ampliamenti volumetrici oltre i limiti quantitativi di cui rispettivamente alle lettere c) ed f) del precedente comma 6 sono consentiti previa redazione di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale).
9. Il mutamento della destinazione d'uso, limitato alla sola residenza e/o turistico ricettivo, è consentito previa redazione di PAPMAA.
10. Sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici a destinazione d'uso non agricola, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione, i seguenti interventi:
- a. risanamento e restauro
  - b. ristrutturazione edilizia
  - c. sostituzione edilizia
  - d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
11. La sostituzione edilizia di cui alla lettera c) del precedente comma 10 potrà essere attuato mediante la ricostruzione della medesima volumetria dell'edificio preesistente solo qualora l'intervento riguardi edifici con destinazione abitativa originaria; negli altri casi la ricostruzione dovrà avvenire nei limiti della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente e dovrà seguire le modalità previste dal successivo art. 86.
12. Per gli edifici a destinazione non agricola non sono consentiti interventi di addizione volumetrica.

#### Art. 86 - Criteri per gli interventi in zona agricola

1. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti in generale si dovranno rispettare, oltre a quanto eventualmente stabilito dalla disciplina di Sistemi, sottosistemi ed ambiti di appartenenza, anche le seguenti prescrizioni:
- a) è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con esclusivo accesso interno e nella misura massima del 30% della originaria superficie coperta dell'edificio;
  - b) è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate e gli spazi per la sosta degli autoveicoli dovranno essere del tipo a raso;
  - c) è ammessa la realizzazione di pergolati privi di copertura impermeabile entro i limiti del

20% della superficie coperta degli edifici esistenti; non è consentita la realizzazione di nuove tettoie; le recinzioni potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;

- d) è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 100 mq., in ragione di non più di un impianto per nucleo abitativo per le destinazioni residenziale, mentre di 160 mq. per quelle turistico-ricettivo; sarà consentita nell'ambito dello stesso impianto la possibilità di realizzare una seconda vasca per le attività dei bambini; il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dei contenuti della disciplina paesaggistica di cui all'art. 80 Capo II del Titolo VII delle presenti norme ed in particolare non dovranno compromettere in alcun modo gli elementi strutturanti il paesaggio agrario descritti all'articolo suddetto, l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; dovrà essere inoltre dimostrata origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;
  - e) negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
  - f) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; le superfici impermeabilizzate non potranno superare il 50% della superficie coperta dagli edifici. I percorsi all'interno delle aree di pertinenza, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati;
  - g) per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto; in relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
  - h) per gli interventi sugli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato, almeno in scala 1:500, relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.
2. La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti all'art. 57 al comma 2 lettera m.

#### CAPO IV - NUOVI EDIFICI RURALI

##### Art. 87 - Disposizioni generali

1. La costruzione di nuovi edifici rurali, quando ammessa dalle presenti norme, è sottoposta al rispetto delle indicazioni prescrittive contenute nei successivi comma e negli artt. 88, 89, 90 e 91 che costituiscono la disciplina comunale di cui al regolamento regionale per il territorio rurale del 14/02/2007.
2. Nella realizzazione dei nuovi edifici rurali dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo; per garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio sarà necessario confrontarsi con i caratteri

del contesto edilizio in cui la nuova costruzione andrà a collocarsi, individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno

caratterizzato quel contesto, analizzando i seguenti aspetti:

- il tipo edilizio;
  - la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
  - la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
  - il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali
  - caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, ecc.;
  - disposizione e forma delle aperture; tipo di infissi;
  - caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.
3. Nella scelta della localizzazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- si pongano prioritariamente lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
  - si pongano quanto più possibile nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree urbanizzate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo);
  - non saranno consentite localizzazioni che richiedano in generale significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, viene prescritta l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani.
4. Dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria, verificando la modalità di smaltimento dei reflui, ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti; saranno privilegiati gli impianti di fitodepurazione.

#### Art. 88 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 01/05 riguardo al divieto di edificare nel caso di trasferimento di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita, quando e con le modalità previste dal presente Regolamento Urbanistico, a seguito di presentazione del suddetto P.A.P.M.A.A., di seguito indicato come "programma aziendale" da parte dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia con conseguente impegno a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dall'art. 81 e dal comma 2 dell'art.85.
2. Nel programma aziendale dovrà essere dimostrata la necessità di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti ad un addetto a tempo pieno, per ogni unità abitativa, computando anche le unità esistenti; le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse.
3. Il programma aziendale di cui al comma 1 dovrà conformarsi alle indicazioni e prescrizioni del regolamento regionale per il territorio rurale del 14/02/2007.
4. La dimensione massima ammissibile è stabilita in 200 mq. di Superficie utile lorda (Sul) comprensiva anche degli elementi di cui al comma 2 dell'art.57, fermo restando una superficie utile dei vani abitabili - così come definiti ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 - comunque non superiore a 150 mq.; da tale quantità massima sono esclusi i locali disposti ad un eventuale livello interrato con esclusivo accesso interno, per una superficie non eccedente la sagoma del volume fuori terra.
5. Nella costruzione dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, relativamente alla definizione dei

materiali, degli elementi tipologici ed ai criteri localizzativi da utilizzare, dovranno essere rispettate le indicazioni riportate al precedente art. 86.

6. E' vietata la realizzazione di autorimesse interraste.
7. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare i due piani.
8. La nuova costruzione dovrà essere di forma compatta; sono ammessi portici e tettoie se realizzati in  
 forma tradizionale e coerentemente alle caratteristiche tipologiche degli edifici rurali esistenti; tale coerenza dovrà essere ampiamente documentata e dimostrata negli elaborati utili alla richiesta del permesso di costruire.

#### Art. 89 - Nuovi annessi agricoli

1. I nuovi annessi agricoli, quando consentiti dal presente Regolamento Urbanistico, potranno essere realizzati, nelle modalità previste dal presente articolo, a seguito di presentazione del programma aziendale da parte dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), ed all'impegno da parte del medesimo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dall'art. 81.
2. Il programma aziendale di cui al comma 1 dovrà conformarsi alle indicazioni e prescrizioni del regolamento regionale per il territorio rurale del 14/02/2007.
3. Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni del Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 01/05 non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli dovrà comunque essere commisurata alla capacità produttiva dell'azienda nel rispetto delle normative vigenti e potrà non essere soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui al precedente art. 81 solo nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapri, api, chiocciole e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura; la prevalenza dell'attività si intende verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile.
5. Nella costruzione dei nuovi annessi rurali, relativamente alla definizione dei materiali e degli elementi tipologici ed ai criteri localizzativi da utilizzare, dovranno essere rispettate le indicazioni riportate al precedente art. 86 e al comma 2, 3 e 4 dell'art. 87.
6. I nuovi edifici dovranno avere un'altezza massima di ml. 6 misurata sotto gronda.
7. Per i fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi il nuovo annesso, di cui al comma 3, dovrà essere costituito da un unico corpo di fabbrica di forma semplice e regolare ed altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,40.
8. L'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole, realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto e semplicemente appoggiati a terra, è consentita previa comunicazione al Comune a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Ha titolo alla realizzazione dell'annesso precario il titolare dell'azienda agricola iscritta al registro delle imprese agricole presso la Camera di Commercio.
9. La comunicazione di cui al precedente comma, presentata dal titolare dell'azienda agricola dovrà contenere:
  - a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
  - b) l'indicazione planimetrica su cartografia catastale e aerofotogrammetrica dell'area nella quale è prevista l'installazione integrata da documentazione fotografica e sezioni ambientali;
  - c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore a cinque anni;
  - d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno salvo diversa esigenza da motivare;
  - e) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato, che deve essere dimostrato con polizza fidejussoria di importo pari al costo di demolizione;
  - f) la conformità dell'intervento al presente Regolamento Urbanistico.
10. Ove perdurino le esigenze di cui al comma precedente lettera a), i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della

superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando quanto stabilito alla lettera c) del comma che precede.

#### Art. 90 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale

1. La possibilità di installare serre temporanee e serre con copertura stagionale è consentita nelle aree di trasformazione limitata di secondo livello di cui al precedente art. 85 ed è riservata alle sole aziende agricole, previa comunicazione al Comune; tale installazione dovrà essere riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno; essa è inoltre consentita a condizione che:
  - il materiale utilizzato consenta il passaggio di luce;
  - l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine;
  - le distanze minime non siano inferiori a:
    - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
    - metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
    - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; metri 1 se questa altezza è metri 5 od inferiore;
  - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto prescritto dal codice della strada.
2. Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola sono indicate:
  - le esigenze produttive;
  - la superficie e la dimensione di ciascuna serra;
  - i materiali utilizzati;
  - l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
  - la data di rimozione, per entrambe le tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale
  - la conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al regolamento regionale sul territorio rurale del 14/02/2007 ed al presente Regolamento Urbanistico.
3. Per le serre con copertura stagionale l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.
4. Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

#### Art. 91 - Annessi e manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole

1. All'interno delle aree di mantenimento e consolidamento di cui al precedente art. 83 è ammessa la realizzazione di piccoli annessi o manufatti destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, nei casi e secondo le modalità specificate ai seguenti comma.
2. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire dei manufatti di cui al precedente comma 1 è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo e contiene:
  - le motivate esigenze produttive;
  - le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;
  - l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento anche parziale del fondo, garantito dalla stipula di una polizza fidejussoria;
  - la verifica della conformità dell'intervento alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico.
3. Gli annessi di cui al presente articolo non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; dovranno essere costituiti da manufatti chiusi in legno o altro materiale leggero; dovranno essere privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio; dovranno avere un solo livello ed un'altezza non superiore a ml. 2,40; analoghi manufatti potranno essere destinati anche al ricovero di equini: in tal caso l'altezza massima consentita è di ml. 3,50.
4. La superficie fondiaria minima necessaria per l'installazione degli annessi o manufatti di cui al

- presente articolo è pari a 3.000 mq.
5. La dimensione di tali annessi o manufatti non dovrà essere superiore a mq. 20 di superficie coperta.
  6. Si precisano inoltre i seguenti limiti:
    - in caso di più annessi o manufatti, essi possono essere realizzati in modo da costituire un unico corpo di fabbrica
    - ove la superficie fondiaria sia pari a 1 ha, sono ammessi 3 annessi o manufatti
    - ove la superficie fondiaria sia pari o superiore a 2 ha, sono ammessi fino a un massimo di 6 annessi o manufatti pari ognuno a 20 mq.
  7. In aggiunta a tali annessi o manufatti, è ammesso un ulteriore annesso, con funzione di deposito del fieno, di superficie non oltre 20 mq. e altezza in gronda non superiore a m. 3,80. Il numero di detti annessi è stabilito come segue: 1 annesso per ogni ha di terreno o sua frazione, comunque non inferiore a 3.000 mq., 2 annessi in caso di superfici fondiarie uguali o superiori a 2 ha di terreno. In caso di più annessi, essi devono essere realizzati in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I materiali devono essere legno scuro, copertura con impermeabilizzazione e manto in cotto (coppi ed embrici toscani).
  8. La realizzazione di ricoveri per cavalli, con le caratteristiche di cui ai precedenti commi 6 e 7, è ammessa anche per gli imprenditori professionali, all'interno delle aziende agricole, tranne che nei terreni rientranti nelle zone E1 di conservazione, a condizione che i ricoveri siano demoliti a cessazione della necessità dell'uso. A tal fine, per poter procedere alla realizzazione di detti ricoveri, deve essere presentato un impegno scritto alla loro rimozione in detta eventualità.

OSS.NN. 13, 22

## 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 consentito 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 accorpandoli 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. 93 - Interventi relativi al riutilizzo degli annessi agricoli dismessi

1. Nel territorio rurale gli interventi relativi al riutilizzo degli annessi agricoli dismessi di cui al precedente art. 92 sono attuati mediante ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia e sono consentiti solo se riferiti a edifici e/o manufatti deruralizzati e costruiti prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III: il territorio rurale della L.R. 01/05 e se inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo; tali interventi, in caso di sostituzione edilizia, presuppongono la totale demolizione degli annessi dismessi.
2. All'interno degli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville e dell'edilizia rurale di pregio gli interventi di cui al comma precedente si attuano solo se l'intervento è esplicitamente previsto dalle schede normative e nel rispetto delle condizioni specifiche in esse riportate.
3. Nel caso in cui l'edificio o gli edifici dismessi da riutilizzare abbiano nel loro complesso una volumetria superiore a mc. 350, il nuovo volume realizzato non dovrà comportare, complessivamente, un volume ed una superficie coperta superiori a quella degli edifici demoliti e la Superficie Utile lorda (Sul) complessiva dell'intervento non potrà essere comunque superiore al 50% della Sul complessiva degli altri edifici esistenti compresi all'interno dell'area di pertinenza facenti parte integrante dell'intervento di riconversione, quando quest'ultima risulti non superiore a 300 mq.; non superiore al 40% quando risulti compresa tra 300 e 500 mq.; non superiore al 30% quando risulti maggiore di 500 mq.
4. Le quantità di cui al comma precedente sono condizionate 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.
5. Non è consentito il "recupero" volumetrico, di edifici che alla data di approvazione del RU presentano parti strutturali inconsistenti quali ad esempio tettoie, capanni in ferro o legno, ecc. ed in generale di tutti quei volumi che presentano più di un lato privo di tamponature o chiusure esterne.
6. All'interno di uno stesso ambito di pertinenza di cui al precedente comma 3, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia riguardanti gli edifici esistenti non coinvolti da operazioni di sostituzione edilizia dovranno risultare prioritari o contestuali a quelli di riconversione.
7. Gli interventi di sostituzione edilizia che prevedano una diversa articolazione e/o collocazione dei volumi dovranno attuarsi esclusivamente all'interno dell'ambito di pertinenza degli edifici o del complesso rurale e senza comportare ulteriore impegno di suolo né determinare interventi sostanziali sulle opere di urbanizzazione primaria ad esclusione delle fognature, della rete idrica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
8. Gli interventi di cui al precedente comma 7 dovranno essere attuati attraverso Piano attuativo o nei casi previsti dagli artt. 43 e 45 della L.R. 01/05 attraverso Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale con valenza di Piano Attuativo.
9. Il cambiamento di destinazione d'uso effettuato nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata, a cura e spese del richiedente, delle infrastrutture (acquedotto, fognature, energia elettrica e gas) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.
10. Gli interventi in attuazione delle disposizioni del presente articolo dovranno realizzarsi nel rispetto della disciplina paesistica di cui all'art. 80 Capo II del Titolo VII delle presenti norme ed in particolare non dovranno compromettere in alcun modo gli elementi strutturanti il paesaggio agrario descritti all'articolo suddetto.
11. Il rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente dovrà essere dimostrato attraverso specifici elaborati che costituiranno parte integrante dei documenti necessari all'ottenimento delle relative autorizzazioni; inoltre, per gli interventi di cui al precedente comma 7, il progetto dovrà documentare:

- la verifica della disponibilità dei servizi con acquisizione preventiva della certificazione dei gestori in relazione alle nuove esigenze indotte dall'intervento relativamente alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas e/o teleriscaldamento, raccolta e smaltimento rifiuti;
- la tutela e la salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo ed i centri antichi minori dal punto di vista estetico-percettivo, in modo tale da dimostrare che il nuovo progetto non costituisce in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio, dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso il contesto collinare e la rete esistente dei poderi.

## CAPO VI - EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO

### Art. 94 - Disposizioni generali

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati (con sigla n°) i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio; gli interventi per essi consentiti sono indicati attraverso le Schede normative di cui al successivo art. 96.
2. Fatte salve le prescrizioni riportate nelle Schede normative, all'interno delle relative aree di pertinenza di cui al precedente comma 1 il cambiamento di destinazione d'uso - nel rispetto delle disposizioni relative al sistema, sottosistema ed ambito di appartenenza - è ammesso 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 l'uso previsto; non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza per gli edifici aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati (tettoie, capanni in ferro o legno, ecc.)

### Art. 95 - Prescrizioni per gli interventi

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio gli interventi si attuano attraverso intervento edilizio diretto oppure attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, così come previsto dalle schede normative di cui all'art. 96.
2. Per gli interventi sugli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato, almeno in scala 1:500, relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.
3. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza di cui al comma 1 del precedente art. 94 si dovranno rispettare, oltre alle indicazioni specifiche riportate nelle singole schede normative e salvo quanto eventualmente stabilito dalla disciplina di sistemi, sottosistemi ed ambiti di appartenenza, anche le seguenti prescrizioni:
  - a) è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno e nella misura massima del 30% della originaria superficie coperta dell'edificio;
  - b) è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate, salvo quanto eventualmente previsto dalle schede normative e gli spazi per la sosta degli autoveicoli dovranno essere del tipo a raso;
  - c) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
  - d) le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
  - e) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno di norma

essere chiuse, con l'eccezione di quelle che occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono, in strutture comunque chiuse su tre lati: in tal caso è ammessa l'introduzione di un serramento con infisso allineato al filo interno della muratura;

- f) gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio;
- g) non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
  - architravi in cemento nelle aperture;
  - intonaco di cemento;
  - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
  - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
  - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
  - persiane in legno naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
  - avvolgibili e rotolanti;
- h) in caso di interventi di recupero (cioè esclusi quelli che prevedano la demolizione e ricostruzione dei fabbricati) non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco negli edifici dove è presente, anche se in tracce; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera g), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;
- i) è ammessa la realizzazione di pergolati privi di copertura impermeabile entro i limiti del 15% della superficie coperta degli edifici esistenti; non è consentita la realizzazione di tettoie, salvo quanto eventualmente previsto nelle schede normative; le recinzioni potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- j) è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta con le caratteristiche e prescrizioni indicate al comma 3 lettera d) dell'art.86
- k) negli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza, fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari riportate in ciascuna scheda normativa, sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
- l) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; le superfici impermeabilizzate non potranno comunque superare il 50% della superficie coperta dagli edifici. I percorsi all'interno degli ambiti, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati;
- m) per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto; in relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.

#### Art. 95bis - Schede Conoscitive

1. Del presente RU fanno parte integrante le Schede conoscitive del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale.
2. ~~Nel caso in cui vi fossero edifici legittimamente esistenti per i quali il presente RU non avesse elaborato la relativa~~ Per gli edifici, riportati in calce all'allegato A, privi della scheda conoscitiva e, conseguentemente, di quella normativa, ~~tali edifici~~, sino a diversa disposizione,

sono ~~oggetti a~~ ammessi interventi manutentivi fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva redatta secondo il modello allegato alle presenti norme (Allegato B). Della predetta scheda fa parte una sezione di proposta delle categorie di intervento.

3. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio. In caso di approvazione della classificazione proposta, essa verrà ratificata dal Consiglio Comunale senza che tale procedura costituisca variante al presente RU.
4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.

OSS. N. 22 e 31

#### Art. 96 - Schede normative

1. Per gli edifici rurali di pregio, le ville e gli edifici specialistici individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con relativa area di pertinenza e numero di riferimento, valgono le prescrizioni per gli interventi riportati nelle schede normative di cui all'allegato A, parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione.
2. Quando nelle schede normative sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel caso in cui venga mantenuta la destinazione d'uso agricola, viene consentita la demolizione e ricostruzione del manufatto o il trasferimento delle volumetrie, quest'ultimo da attuarsi previa presentazione di relativo PAPMAA.

### TITOLO VIII - TERRITORIO URBANIZZATO

#### CAPO I - SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

##### Art. 97 - Disposizioni generali

1. Fanno parte del sistema dei luoghi centrali i luoghi di incontro collettivo che attraggono flussi di persone, anche da grandi distanze, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio dei luoghi centrali.
2. Nei luoghi centrali si ha concentrazione di servizi e di attività commerciali; sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento e spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.
3. Il sistema dei luoghi centrali risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:
  - L1: Grandi attrezzature;
  - L2: Luoghi centrali di interesse comunale;

##### Art. 98 - Sottosistema L1: Grandi attrezzature

1. Comprende le strutture che rappresentano i principali attrattori non solo per il territorio comunale ma anche per l'area vasta, quali ad esempio l'ospedale, l'università, le scuole secondarie di secondo grado e le attrezzature sportive; identificano una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - servizi e attrezzature di uso pubblico;
  - attività direzionali;
  - attività turistico ricettive.
3. In queste aree gli interventi sono volti al mantenimento ed al potenziamento delle funzioni insediate.
4. ~~Nell'ambito delle aree ospedaliere è ammesso il riutilizzo dell'edificio dismesso denominato ex Livi. Gli interventi e le destinazioni d'uso saranno precisati in un apposito progetto di fattibilità, soggetto al parere della Giunta comunale che disporrà il procedimento da seguire, i contenuti e le caratteristiche degli interventi e delle funzioni ammissibili, le priorità di interesse generale e in particolare la funzionalità del sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico, con specifico riguardo~~

~~al sistema della mobilità e della sosta. E' ammesso, a tal fine, lo spostamento dell'attuale parcheggio, da verificare unitamente alle ipotesi di riutilizzo dell'edificio già richiamato. Dietro dimostrazione dello stato di conservazione dell'edificio medesimo e delle eventuali situazioni di degrado non più recuperabili, fra gli interventi soggetti a verifica è inserita anche l'eventuale demolizione con ricostruzione in loco o in altra posizione, purché all'interno dell'ambito ospedaliero individuato dal presente Regolamento.~~

OSS. NN 31, 44

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

1. Comprende gli spazi aperti e edificati, quali piazze, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo, attrezzature commerciali, teatri, chiese, scuole di base, cinema, luoghi di svago ed intrattenimento; rappresentano spesso luoghi meno connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili, che possono ospitare molte attività differenti.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - spazi scoperti di uso pubblico;
  - servizi e attrezzature di uso pubblico;
  - attività commerciali;
  - attività direzionali;
  - attività turistico ricettive.
3. In queste aree gli interventi sono volti al mantenimento ed al potenziamento delle funzioni insediate.
4. Per le aree contraddistinte con la sigla Tc2 "medie strutture di vendita" sono consentiti interventi di addizione volumetrica una tantum fino ad un massimo del 20% della Sul esistente.
5. I progetti degli interventi di cui sopra, quando ricadenti in ambiti a pericolosità di frana elevata e molto elevata, dovranno essere integrati per pervenire ad una più dettagliata ricostruzione della geometria dei dissesti e della loro evoluzione, tramite gli esiti del monitoraggio. Tali studi ed i progetti di messa in sicurezza dovranno essere trasmessi al Bacino per l'espressione del parere di competenza.

### CAPO II - SISTEMA DELLA RESIDENZA

#### Art. 100 - Disposizioni generali

1. Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare che comprendono gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.
2. Il sistema della residenza é caratterizzato dall'uso principale: residenza.
3. Il sistema della residenza risulta suddiviso in sei sottosistemi:
  - R1: La città antica
  - R2: I borghi
  - R3: I quartieri unitari nel verde
  - R4: I tessuti residenziali recenti
  - R5: I tessuti misti
  - R6: I piccoli nuclei
4. Negli articoli successivi, per ogni sottosistema, vengono definiti gli usi caratterizzanti e quelli ammessi e precisate le eventuali condizioni particolari per i cambiamenti di destinazione d'uso.
5. Usi diversi da quelli indicati per ciascun sottosistema ai successivi articoli sono consentiti solo se espressamente indicati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" o se già autorizzati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

#### Art. 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 al 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. 102 - Sottosistema R2: I borghi

1. Sono tessuti prevalentemente residenziali ma caratterizzati anche dalla presenza - in particolare ai piani terra - di funzioni quali quelle commerciali o artigianali - di servizio e non - favorita dalla posizione lungo strade o piazze che determinano spesso problematiche legate alla disponibilità di spazi di sosta.
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;.

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

1. Comprende zone occupate prevalentemente dai quartieri esito di progetti unitari, di epoca piuttosto recente; tali insediamenti interessano soprattutto il versante sud del capoluogo, secondo una disposizione discontinua che determina il permanere di ampie cesure verdi tra loro, fondamentali come rete ecologica urbana-territoriale e come struttura di luoghi verdi e di attrezzature per la residenza.
2. Sono consentiti, oltre all'uso principale residenza:
  - attività direzionali nei limiti delle funzioni Tu1 di cui al comma 1 dell'art. 50.

#### Art. 104 - Sottosistema R4: I tessuti residenziali recenti

1. Corrisponde alle aree residenziali esito dello sviluppo urbano novecentesco, formate principalmente da lottizzazioni costituite da villette o palazzine e connotate dunque da spazi quasi totalmente privatizzati, ad esclusione di pochi interventi unitari.
2. Sono consentiti, oltre all'uso principale residenza:
  - attività direzionali nei limiti delle funzioni Tu1 di cui al comma 1 dell'art. 50.
  - Attività commerciali nei limiti delle funzioni Tc1 di cui al comma 1 dell'art. 47.

#### Art. 105 - Sottosistema R5: I tessuti misti

1. La mescolanza funzionale connota alcune aree, in alcuni casi dando luogo a tipologie ibride specifiche; in particolare si tratta di compresenza di attività produttive di tipo artigianale o commerciali con la residenza.
2. Sono consentiti, oltre all'uso principale residenza:
  - attività commerciali; se localizzate al piano terra e limitate alle categorie Tc1 e Tc2 di cui al comma 1 dell'art.47;
  - attività direzionali;
  - attività turistico ricettive;
3. **Nel tessuto misto R5 sito in Pian di Strada è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di 100 mq di superficie utile lorda con destinazione archivio comunale.**

#### Art. 106 - Sottosistema R6: I piccoli nuclei

1. Comprende alcuni nuclei minori di matrice storica dell'area collinare, attualmente abitati in modo parzialmente temporaneo o saltuario, quali Mazzolla, Montebradoni e Montemiccioli, che mantengono comunque un forte senso di identità.
2. Sono consentiti, oltre all'uso principale residenza:
  - attività direzionali nei limiti delle funzioni Tu1 di cui al comma 1 dell'art. 50;
  - attività turistico ricettive.

### CAPO III -TIPI INSEDIATIVI

#### Art. 107 - Disposizioni generali

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente interno al Sistema della residenza sono stabiliti in relazione alla classe di tipologia insediativa individuata per ciascun edificio o gruppo di edifici così come riportato nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" . La classificazione degli insediamenti esistenti ha individuato tre gruppi insediativi principali:
  - i tessuti a impianto unitario di cui al successivo Capo IV;
  - i tessuti a impianto non unitario di cui al successivo Capo V;
  - gli insediamenti che non costituiscono tessuto di cui al successivo Capo VI.
2. Con il termine tessuto si intende un insieme di edifici organizzati secondo uno stesso tipo insediativo riconoscibile e definibile attraverso la descrizione dei suoi principali caratteri morfologici e tipologici ed attraverso la descrizione della trama degli spazi aperti e di quelli costruiti. I tessuti sono articolati in due raggruppamenti: a impianto unitario (formalmente omogeneo e disomogeneo) e ad impianto non unitario (lineare, lineare di recente formazione, puntiforme regolare, puntiforme irregolare). L'insieme degli altri edifici che non rientrano nella categoria dei tessuti edilizi e che risultano elementi isolati, unici, eccezioni, emergenze, forme insediative episodiche oppure "relitti" di una precedente fase di colonizzazione del territorio, vengono classificati come insediamenti che non costituiscono tessuto. Gli insediamenti non costituiti da tessuti sono articolati in tre raggruppamenti: frammenti, preesistenze di origine rurale ed edifici specialistici. anomalie.

### CAPO IV - TESSUTI A IMPIANTO UNITARIO

#### Art. 108 - Tessuti a impianto unitario formalmente omogeneo (a)

1. I tessuti a impianto unitario formalmente omogeneo sono tessuti pianificati che sono stati realizzati in seguito ad un disegno complessivo dell'area che ha considerato la collocazione degli edifici sul territorio, gli accessi e gli spazi aperti circostanti e che si ritengono quindi risultato di una programmazione e di una attuazione solitamente realizzata tramite strumenti urbanistici attuativi. Tali tessuti sono classificati come formalmente omogenei in quanto presentano un utilizzo dei materiali ed un disegno dei prospetti unitario per cui si ritiene siano stati realizzati in seguito ad un progetto architettonico unico o coordinato.
2. Per i tessuti a impianto unitario formalmente omogeneo, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" è ammessa la ristrutturazione edilizia.

#### Art. 109 - Tessuti a impianto unitario formalmente disomogeneo (b)

1. I tessuti a impianto unitario formalmente disomogeneo sono tessuti pianificati che sono stati realizzati in seguito ad un disegno complessivo dell'area che ha considerato la collocazione degli edifici sul territorio, gli accessi e gli spazi aperti circostanti e che si ritengono quindi risultato di una programmazione e di una attuazione solitamente realizzata tramite strumenti urbanistici attuativi.  
Tali tessuti sono classificati come formalmente disomogenei in quanto, nonostante il disegno urbanistico sia unitario, presentano un utilizzo dei materiali ed un disegno dei prospetti disomogeneo per cui si ritiene siano stati realizzati in seguito a progetti architettonici diversi.
2. Per i tessuti a impianto unitario formalmente disomogeneo sono ammessi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia;
  - addizione volumetrica una tantum nei limiti del 20% della Sul esistente.
3. Per gli interventi di sostituzione edilizia è prescritto il mantenimento del carattere unitario del disegno urbanistico esistente; è consentita la proposizione di nuovi caratteri architettonici e tecnologici.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia non sono consentiti nelle aree contrassegnate con le sigle I3, I4, G3, G4, corrispondenti alle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata.

#### CAPO V - TESSUTI A IMPIANTO NON UNITARIO

##### Art. 110 - Tessuti a impianto non unitario lineare (c)

1. I tessuti a impianto non unitario lineare sono tessuti sorti in seguito alla progressiva crescita dei centri abitati avvenuta in maniera spontanea e non in coerenza alla pianificazione generale del territorio. I tessuti lineari sono formati prevalentemente da cortine edilizie a contatto diretto con la strada, localizzate generalmente lungo direttrici principali e caratterizzati da edifici a schiera omogenei nei materiali e di altezze variabili fino ad un massimo di tre piani.
2. Per i tessuti a impianto non unitario lineare è prescritto il mantenimento del carattere di unitarietà dato dalla forma di aggregazione spontanea ma unitaria ed anche dai caratteri formali e materiali degli edifici che sono generalmente edifici di matrice antica. Sono ammessi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni di cui al precedente art. 70.

##### Art. 111 - Tessuti a impianto non unitario lineare di recente formazione (d)

1. Nei tessuti a impianto non unitario lineare di recente formazione l’unitarietà formale è stata alterata in seguito ad interventi di ristrutturazione complessiva che hanno coinvolto interamente l’edificio o il complesso di edifici.
2. Sono ammessi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia non sono consentiti nelle aree contrassegnate con le sigle I3, I4, G3, G4, corrispondenti alle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata.

##### Art. 112 - Tessuti a impianto non unitario puntiforme regolare (e)

1. I tessuti a impianto non unitario puntiforme regolare sono tessuti sorti in seguito alla progressiva crescita dei centri abitati avvenuta in maniera spontanea e non in coerenza ad una pianificazione generale del territorio; essi si sviluppano generalmente lungo strade secondarie di servizio ai quartieri e sono caratterizzati generalmente da un disegno dei lotti regolare. La tipologia insediativa di questo tessuto è quella della casa isolata su lotto con edifici mono o bifamiliari dotata di spazi verdi privati.
2. Per i tessuti a impianto non unitario puntiforme regolare sono previsti, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia;
  - addizione volumetrica una tantum nei limiti del 15% della Sul esistente.
3. Per gli interventi di sostituzione edilizia è prescritto il mantenimento del carattere di unitarietà dato dal disegno del singolo lotto ordinato su strada; è consentita la proposizione di nuovi caratteri architettonici e tecnologici.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia non sono consentiti nelle aree contrassegnate con le sigle I3, I4, G3, G4, corrispondenti alle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata.

##### Art. 113 - Tessuti a impianto non unitario puntiforme irregolare (f)

1. I tessuti a impianto non unitario puntiforme irregolare sono tessuti sorti in seguito alla

progressiva crescita dei centri abitati avvenuta in maniera spontanea e non in coerenza ad una pianificazione generale del territorio; essi si sviluppano generalmente in maniera disorganica lungo strade secondarie e diramazioni di queste avvenute nel tempo in maniera spesso casuale, per servire i lotti. La tipologia insediativa di questo tessuto è quella della casa isolata su lotto con edifici mono o bifamiliari, dotati di spazi verdi privati.

2. Per i tessuti a impianto non unitario puntiforme irregolare sono previsti, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia non sono consentiti nelle aree contrassegnate con le sigle I3, I4, G3, G4, corrispondenti alle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata.

## CAPO VI - INSEDIAMENTI CHE NON COSTITUISCONO TESSUTO

### Art. 114 - Frammenti (g)

1. I frammenti sono un insieme di edifici, mono, bifamiliari o plurifamiliari, che non danno luogo a un vero e proprio tessuto in quanto trattasi di interventi sporadici, dispersi e scollegati tra loro e scarsamente in relazione con il contesto nel quale sono inseriti; sono insediamenti che non possiedono una specifica regola morfologica e, spesso, neanche tipologica; sono di frequente privi di qualsiasi rapporto con la viabilità e sono disposti in maniera disordinata rispetto al tessuto circostante.
2. Per i frammenti sono previsti, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione”, i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia non sono consentiti nelle aree contrassegnate con le sigle I3, I4, G3, G4, corrispondenti alle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata.

### Art. 115 - Preesistenze di origine rurale (h)

1. Gli edifici di origine rurale individuati come preesistenze sono piccoli nuclei originariamente a funzione agricola ma oggi incorporati nel tessuto urbano; essi mantengono proprie caratteristiche di ruralità con la presenza degli annessi e a volte conservano totalmente o in parte l’esercizio dell’attività agricola.
2. Per tali edifici e complessi è prescritto il mantenimento del carattere di unitarietà, spesso di matrice antica, dato sia dalle modalità insediative degli edifici sul territorio che dalla conformazione materica e morfologica degli edifici stessi.
3. Per le preesistenze di origine rurale sono previsti, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione”, i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia.

### Art. 116 - Edifici specialistici (i)

1. Gli edifici specialistici sono elementi eterogenei rispetto al contesto per modalità insediativa, scala, dimensioni e giacitura; si tratta spesso di attrezzature pubbliche, fortemente connotate dal punto di vista funzionale, che costituiscono luoghi importanti per la vita della città.
2. Per gli edifici specialistici sono previsti, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia.

3. Gli interventi di sostituzione edilizia non sono consentiti nelle aree contrassegnate con le sigle I3, I4, G3, G4, corrispondenti alle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata.

## CAPO VII - SISTEMA DELLA PRODUZIONE

### Art. 117 - Disposizioni generali

1. Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, che comprendono gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.
2. Il sistema della produzione é caratterizzato dall'uso principale: attività industriali ed artigianali.
3. Il sistema della produzione risulta suddiviso in due sottosistemi:
  - P1: Casisaldi della produzione
  - P2: Aree produttive a carattere artigianale e misto
4. Gli interventi da attuarsi all'interno dei sottosistemi P1 e P2 dovranno perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, la riduzione delle produzioni di rifiuti e la riutilizzazione e riciclaggio dei materiali. Dovranno prevedersi l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali attraverso un'efficiente sistema di raccolta differenziata. Dovrà inoltre essere privilegiato il riordino della viabilità e della sosta e la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti al fine di fluidificare la maglia principale e di accesso agli insediamenti stessi.

### Art. 118 - Sottosistema P1: Casisaldi della produzione

1. Sono zone produttive che corrispondono agli insediamenti di dimensioni più cospicue, esito sia di strumenti di pianificazione attuativa che di singoli interventi; sono di preferenza localizzate in prossimità delle principali direttrici di traffico.
2. All'interno del sottosistema P1, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia.
3. Sono ammessi interventi di addizione volumetrica non assimilata alla ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione, a completamento degli insediamenti esistenti e per il potenziamento delle attività insediate. Tali interventi potranno comportare un aumento del Rapporto di Copertura esistente fino ad un massimo del 50%. L'altezza massima consentita è due piani, con le precisazioni riportate ai commi 3 e 4 dell'art. 60.
4. Gli interventi di cui al comma precedente possono essere attuati contestualmente agli interventi di cui al comma 2.
5. Gli interventi di cui al precedente comma 3 non sono consentiti nelle aree contrassegnate con le sigle I3, I4, G3, G4, corrispondenti alle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata e molto elevata.

### Art. 119 - Sottosistema P2: Aree produttive a carattere artigianale e misto

1. Sono aree in parte già occupate, dove sono localizzate sia attività produttive che attività commerciali e depositi; si tratta in prevalenza di insediamenti recenti, esito dell'individuazione da parte degli strumenti urbanistici di zone di espansione; sono poste lungo le principali direttrici di traffico, che ne garantiscono buoni livelli di accessibilità in considerazione della loro capacità attrattiva.
2. Sono consentiti, oltre all'uso principale attività industriali ed artigianali i seguenti usi:
  - attività commerciali;
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi;
  - attività direzionali.
3. All'interno del sottosistema P2 sono consentiti i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia.
4. Sono ammessi inoltre interventi di addizione volumetrica non assimilata alla ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri:
    - Rapporto di copertura (Rc) massimo pari a 50%;
    - altezza massima: due piani, con le precisazioni riportate ai commi 3 e 4 dell'art. 60.
  5. Il sottosistema P2 individua al proprio interno l'Ambito P2.1: Prato d'Era.
  6. All'interno dell'ambito P2.1: Prato d'Era sono consentiti gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per lo stoccaggio, la trasformazione e la vendita di prodotti agricoli. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui ai precedenti comma 3 e 4.
  7. Data la vicinanza con il centro abitato di Volterra, nell'ambito P2.2 non sono consentite attività impattanti e incompatibili con la presenza della popolazione nel centro abitato medesimo.
- OSS. N. 12**

## CAPO VIII - CENTRI ANTICHI

### Art. 120 - Criteri specifici d'intervento

1. Sugli edifici del centro antico ricadenti all'interno delle aree indicate nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" come Centro Antico, oltre alle disposizioni riferite a ciascun tipo d'intervento prescritto, valgono anche le indicazioni riportate ai comma successivi.
2. Aperture
  - non è ammessa l'apertura di nuove porte, finestre o porte finestre ed in generale di qualsiasi tipo di apertura, fatta salva la possibilità di ripristinare le originarie finestre, porte e/o porte finestre "tamponate"; in tali casi la riapertura dovrà prevedere il ricorso agli elementi di finitura e d'ornamento caratterizzanti le altre aperture presenti nel prospetto oggetto di intervento, in una logica di ricomposizione dell'assetto figurativo originario del complesso architettonico; tali prescrizioni sono riferite esclusivamente agli edifici e/o complessi di edifici per i quali sono prescritti interventi di risanamento conservativo e/o restauro.
  - i vani di porte e finestre e le nicchie non dovranno essere alterati; in particolare dovranno essere salvaguardati le dimensioni, i materiali e le finiture, comprese quelle ottenute con l'impiego del colore sull'intonaco;
  - le finiture degli stipiti e dei davanzali, in mancanza di elementi pregevoli di recupero o di nuovi di idoneo materiale e di buona fattura, dovranno essere realizzate con le tradizionali soglie in pietra collocate a raso dell'intonaco;
  - non sono ammessi architravi in cemento.
3. Infissi e serramenti
  - gli infissi originari di finestre e porte esterne, ove non possano essere restaurati, dovranno essere ricostruiti in legno mantenendo forme e colori propri della tradizione;
  - è consentito l'utilizzo di infissi in ferro esclusivamente quando inseriti nell'ambito di un complessivo ed organico progetto che coinvolga l'intero prospetto dell'edificio.
  - l'installazione di persiane o di portelloni (scuri) su edifici che ne sono privi, è ammessa solo con l'utilizzo di tipi e colori ricorrenti e di modelli tradizionali e già utilizzati nel contesto;
  - non sono ammesse tipologie di oscuramento diverse da quelle di cui al punto precedente ed in ogni caso non è consentita l'installazione di avvolgibili e rotolanti.
4. Inferriate e recinzioni
  - per la realizzazione di inferriate, ringhiere e staccionate dovranno essere assunti a modello gli esemplari tradizionali esistenti nel territorio del Comune di Volterra;
  - recinzioni in muratura sono consentite solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto;
  - in relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione;
  - per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali;

- non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.

#### 5. Intonaci esterni

- è prescritto il mantenimento delle tipologie attuali di finitura degli edifici; non è consentita la rimozione definitiva di intonaci anche in presenza di copertura parziale degli stessi;
- è prescritto il mantenimento di tutti gli elementi decorativi ed ornamentali di dettaglio architettonico; è consentito il restauro e prescritta la conservazione in particolare delle lapidi e delle iscrizioni presenti sulle facciate;
- non è consentita l'installazione di cartelloni per le affissioni pubblicitarie né di bacheche ad esclusione di quelle finalizzate a contenuti istituzionali, per enti ed associazioni e comunque non finalizzate ad usi commerciali;
- in caso di rifacimento e/o integrazione degli intonaci esistenti questi dovranno essere realizzati con tecnica tradizionale e coloriture tendenzialmente adeguate alla tonalità della malta originaria; la coloritura potrà essere concordata, in sede di presentazione della comunicazione e/o richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale;
- non sono ammessi intonaci a legante plastico o con inerti quali graniglia o polvere di marmo, né rivestimenti di alcun genere;
- in caso di rifacimento degli intonaci non dovranno essere lasciate a vista lacerti e/o elementi strutturali a vista in pietra e/o in muratura, fatti salvi gli elementi decorativi ed ornamentali eventualmente presenti ed originariamente a vista.
- l'intervento di rifacimento degli intonaci dovrà prevedere la rimozione con diversa collocazione dei cavi elettrici e telefonici aerei e di quelli a vista lungo i fronti principali degli edifici e lungo la pubblica via.

#### 6. Coperture

- non è consentito modificare la conformazione geometrica delle coperture: inclinazione e quota delle falde, morfologia e quota del colmo e degli altri elementi caratterizzanti il sistema coperture;
- non è consentita la realizzazione di terrazzi sulle coperture (i cosiddetti "terrazzi a tasca");
- il manto di copertura deve essere mantenuto nel materiale e nel tipo esistente anche nel caso di rinnovo parziale o totale; da questa norma sono esclusi i casi in cui il manto di copertura sia costituito da materiali diversi dalla pietra e dal cotto, dove si dovrà ricorrere alla sostituzione con lastre in pietra o coppi e tegole in laterizio o materiale analogo alla pietra per forma e per cromia;
- è prescritta la conservazione dei comignoli esistenti di fattura tradizionale; i nuovi camini dovranno ispirarsi alle caratteristiche materiche e formali di quelli esistenti di fattura tradizionale;
- non è ammessa la realizzazione di camini di tipo prefabbricato in cemento o altro materiale ed in genere di nuovi elementi che alterino o sostituiscano quelli originari;
- è ammessa la sostituzione di pluviali e gronde esistenti; per tali interventi è prescritto l'utilizzo di elementi in rame per motivi di decoro e di rispetto dei caratteri originari dei luoghi;

#### 7. Strade

- ove già esista la gronda in lastre di pietra essa dovrà essere mantenuta ed eventualmente reintegrata nelle dimensioni esistenti; nel caso si debba procedere alla sua ricostruzione assieme al tetto si potrà ricorrere all'uso di lastre di arenaria in piano, usate come casseforme a perdere, nelle forme e nelle dimensioni riscontrabili negli edifici circostanti;
- gli aggetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente;
- non è ammessa l'aggiunta di pensiline e di elementi di decorazione e protezione delle aperture formati da parti di coppi inseriti nelle murature, non appartenenti alla tradizione locale;
- le strutture di pregio quali capriate o travi decorate dovranno essere mantenute utilizzando al più tecniche di restauro strutturale;
- l'installazione di parabole ed antenne per la ricezione del segnale televisivo dovrà privilegiare l'utilizzo di impianti centralizzati e condominiali allo scopo di ridurre il numero degli apparecchi installati.
- non è consentita l'asfaltatura delle strade pubbliche; nel rifacimento di parti attualmente in asfalto è prescritto il ricorso a lastricatura con materiali, tipologia di posa in opera e disegno analoghi a quello originario e preesistente.

## 8. Spazi aperti

- gli spazi aperti quali giardini, parchi o orti dovranno mantenere gli attuali assetti e non potranno essere modificati nei loro aspetti essenziali; non è consentita la realizzazione di piscine e di altri elementi estranei al contesto originario, salvo specifica indicazione nelle tavole “Usi e modalità d’intervento e di attuazione”.
- all’interno degli spazi aperti non è consentita la realizzazione di box auto, garage, autorimesse; non è consentita la realizzazione di edifici ancorché precari, né annessi per il ricovero attrezzi ed altre strutture che ne modifichino l’attuale assetto;
- in sede di presentazione dei progetti di recupero di edifici con spazio aperto di pertinenza, anche se quest’ultimo non viene sottoposto a specifico intervento, dovranno essere prodotti elaborati conoscitivi dello stato di consistenza attuale del giardino, parco od orto pertinenziale;  
quando l’intervento riguarda specificatamente lo spazio aperto è richiesta la redazione di un progetto dettagliato, almeno in scala 1:500, relativo all’intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l’indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti anche sulle specie vegetali;  
in tutti i centri antichi non è consentita l’installazione di impianti di telefonia mobile.

## TITOLO IX - MOBILITÀ

## Art. 121 - Disposizioni generali

1. Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con l’esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.
2. Il sistema della mobilità si articola nei seguenti sottosistemi:
  - M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale (extraurbane principali)
  - M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie)
  - M3: ferrovia
  - M4: ferrovia dismessa Saline-Volterra

## Art. 122 - Sottosistema M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale (extraurbane principali)

1. Il sottosistema M1 corrisponde alla S.R.T. 68, alla S.R.T. 439 ed alla diramazione di quest’ultima.
2. La viabilità di attraversamento ha ruolo di collegamento tra il territorio comunale e la viabilità nazionale principale, garantendo elevati standard qualitativi e di sicurezza.
3. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M1 tendenzialmente corrisponde alle infrastrutture definite come Strade extraurbane principali.
4. Sono consentiti nell’ambito del Sottosistema M1 l’ammodernamento e l’adeguamento dei tracciati esistenti secondo le caratteristiche prestazionali stabilite dal Codice della Strada.
5. ~~Il presente Ru individua nelle Tav. A4 e A5 una variante alla S.R.T. 68 che bypassa il Centro Storico di Volterra. Tale tracciato è il frutto del progetto preliminare redatto da Azienda Servizi Val di Cecina S.p.A., che interessa anche i comune di San Gimignano (Si) e di Colle Val d’Elsa (Si). Rientrando l’opera nei casi da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della LRT 10/10, nonché ai sensi del dlgs 152/06 ss.mm.ii., dovrà essere avviata la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell’art. 48 della LRT 10/10.~~
5. Nelle Tavole A4 e A5 del presente RU è rappresentato un corridoio infrastrutturale, che si sovrappone alle zone e alle destinazioni d’uso previste dal RU medesimo.  
Il corridoio infrastrutturale non è configurato quale tracciato viario definitivo.  
Vi è consentita la realizzazione di una variante alla S.R.T. n. 68, finalizzata a eliminare dal centro storico il passaggio del traffico di transito.  
La definizione del tracciato viario, con conseguente conformazione d’uso del suolo e relativo assoggettamento a vincolo espropriativo, sarà definita tramite apposita Variante al Regolamento Urbanistico contestualmente all’approvazione del progetto dell’opera infrastrutturale.

Fino all'approvazione del progetto, sono vietate nuove costruzioni che possano ostacolare la progettazione e l'esecuzione delle opere infrastrutturali.

Sono sempre ammessi gli interventi imposti da motivi di sicurezza delle persone e di difesa dei suoli.

Una volta approvato dalle autorità pubbliche competenti il progetto dell'infrastruttura viaria, ad essa si applicheranno le norme relative alle fasce di rispetto previste dalla specifica legislazione di settore.

Le aree ricomprese nel corridoio infrastrutturale individuato dal presente RU, che, dopo l'approvazione del progetto, risultino non interessate dal tracciato viario e dalle relative fasce di rispetto, potranno essere utilizzate in conformità alle destinazioni d'uso e alle norme delle zone in cui ricadono.

OSS. NN. 31, 43 e 44

#### Art. 123 - Sottosistema M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie)

1. Il Sottosistema M2 è costituito da alcuni assi principali a servizio del territorio comunale nelle relazioni intercomunali, in quelle tra i maggiori centri abitati e con alcune aree specializzate; risultano appartenenti al Sottosistema M2 i seguenti assi stradali:
  - la S.P. 15 Volterrana dal centro di Volterra a Molino d'Era e a nord fino al confine comunale con Gambassi Terme, compreso il collegamento con Villamagna;
  - la S.P. 16 del Monte Volterrano dal capoluogo in direzione di Montecatini Val di Cecina;
  - il tratto dell'attuale S.R.T. 68 da Podere Strada fino alla località Poggiarone;
  - la S.P. 53 del Cornocchio;
  - la S.P. 52 di Casole;
  - il collegamento tra la S.R.T. 68 a nord di Saline e la zona industriale lungo Botro Santa Maria.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M2 tendenzialmente corrisponde alle infrastrutture definite come Strade extraurbane secondarie e l'ambito M2.1 corrisponde alle infrastrutture definite come Strade locali.
3. Sono consentiti nell'ambito del Sottosistema M2 interventi per l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo secondo le caratteristiche prestazionali stabilite dal Codice della Strada.

#### Art. 124 - Sottosistema M3: ferrovia

1. Il Sottosistema M3 è costituito dalla componente della mobilità su ferro corrispondente al tratto iniziale del collegamento con Cecina.
2. Per tale sottosistema il Regolamento Urbanistico prevede il mantenimento dell'attuale livello funzionale strategico.

#### Art. 125 - Sottosistema M4: ferrovia dismessa Saline-Volterra

1. IL sottosistema M4 corrisponde al tracciato della ferrovia dismessa; esso comprende anche alcuni manufatti quali ponti e piccoli fabbricati di servizio e diversi materiali testimoniali anche di peculiare rilevanza documentale.
2. Tale Sottosistema è interamente compreso all'interno dello Schema Direttore SD7 il nuovo centro di Saline previsto dal Piano Strutturale.

## PARTE 3° DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

## TITOLO X - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO IN AMBITO URBANO

### 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.
7. Per le Aree di nuova edificazione previste con Variante gestionale al RU adottata con delib. CC n. .. del .... e approvata con delib. CC n. .. del.. , si devono rispettare le raccomandazioni e prescrizioni contenute nel Rapporto ambientale di Vas e quelle dettate relativamente agli aspetti archeologici, nonché le regole di fattibilità di cui all'art. 148 bis. Per gli aspetti archeologici si deve far riferimento alla Relazione archeologica che fa parte integrante della Variante gestionale richiamata.

### 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.
    - Nell'ambito del dimensionamento idraulico del fosso di guardia a monte dell'area dovrà essere verificata la concomitanza della piena due centennale del T. Gagno il relativo studio idrologico-idraulico ed il progetto dell'intervento dovranno essere sottoposti al preventivo parere del Bacino.
    - 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. 15H17~~ — ~~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. 15H17~~). 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. 15H17~~). 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

#### 14. Area di nuova edificazione ne14

- L'area di nuova edificazione ne14 si trova a Volterra in prossimità di via dei Cappuccini con accesso da via di Fontecorrenti. L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di un nuovo edificio residenziale. La strada di accesso dovrà allacciarsi a via Fontecorrenti.
- destinazione: residenziale
- tipologia: edificio plurifamiliare isolato sul lotto

- Sul massima: 900;
- n° massimo di alloggi: 6
- altezza massima: 10 m
- n° max di piani fuori terra: 2/3. Il terzo piano potrà essere previsto solo se, in fase di progettazione edilizia, verranno previsti i parcheggi pertinenziali al piano terra. non è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta con convenzione

In sede di richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere prodotto uno specifico elaborato di studio dei caratteri paesaggistici che qualificano l'area di intervento e di argomentazione dei criteri insediativi scelti rispetto ai caratteri paesaggistici individuati. All'interno dell'elaborato dovrà essere data esplicita dimostrazione di compatibilità rispetto agli obiettivi di qualità paesaggistica della scheda 29 contenuta nel PIT/PPR sez.3.

OSS. NN. 44, 46

- la convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione e cessione del parcheggio pubblico lungo strada.

#### 15. Area di nuova edificazione ne15

- L'area di nuova edificazione ne15 si trova a Volterra sulla via Pisana, dalla quale è presente l'accesso carrabile e pedonale. L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di un nuovo edificio residenziale allineato a quelli posti sul medesimo lato strada, in direzione Sud, e quindi parallelamente alla Via Pisana, col fine di irrobustire il fronte strada.
- destinazione: residenziale con possibilità di realizzazione di esercizi commerciali di vicinato per un massimo di 450 400 mq di superficie complessiva.
- tipologia: edificio plurifamiliare in linea con possibilità di suddivisione in appartamenti "terratetto" che potranno avere accessi autonomi. In alternativa potranno essere previsti due edifici distinti ma allineati lungo strada senza sfalsature.
- Sul massima: 1200;
- n° massimo di alloggi: 9
- altezza massima: ~~7,5~~ 10 m
- n° max di piani fuori terra: ~~2~~ 3, è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta con convenzione

In sede di richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere prodotto uno specifico elaborato di studio dei caratteri paesaggistici che qualificano l'area di intervento e di argomentazione dei criteri insediativi scelti rispetto ai caratteri paesaggistici individuati. All'interno dell'elaborato dovrà essere data esplicita dimostrazione di compatibilità rispetto agli obiettivi di qualità paesaggistica della scheda 29 contenuta nel PIT/PPR sez.3.

- la convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico posto sul retro dell'edificio e la sistemazione del percorso pedonale che porterà alla nuova piazzetta pubblica prevista nell'area "Giuoco Nuovo".

OSS. NN. 22, 44 e 46

#### 16. Area di nuova edificazione ne16

- L'area di nuova edificazione ne16 si trova a Volterra in prossimità dell'area PEEP di San Felice accanto all'edificio commerciale attualmente utilizzato dalla Coop. L'intervento è volto a soddisfare le pressanti esigenze di edilizia residenziale pubblica. Dovranno essere previsti due edifici distinti, posizionati parallelamente all'edificio in linea di via Salita in modo tale da seguire l'andamento delle curve di livello. A sud dell'area, e parallela all'edificio di via Salita, dovrà essere lasciata una fascia libera da manufatti per una profondità di 10 metri circa dal confine di proprietà, come a proseguire idealmente verso est la strada che è antistante l'edificio della Coop. E' fatto obbligo di realizzare un campo da basket.
- destinazione: residenziale pubblica;
- tipologia: 2 edifici plurifamiliari isolati sul lotto
- Sul massima: 1500;

- n° massimo di alloggi: 10
- altezza massima: 7,5 m
- n° max di piani fuori terra: 2, non è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

OSS. N. 22

#### 17. Area di nuova edificazione ne17

- L'area di nuova edificazione ne17 si trova a Volterra su via Landini, all'altezza del distributore carburanti. L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di un nuovo edificio residenziale indipendente su lotto. L'accesso dovrà avvenire da via Landini.
- destinazione: residenziale;
- tipologia: 1 edificio isolato sul lotto
- Sul massima: 450;
- n° massimo di alloggi: 3
- altezza massima: 7,5 m
- n° max di piani fuori terra: 2, è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

In sede di richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere prodotto uno specifico elaborato di studio dei caratteri paesaggistici che qualificano l'area di intervento e di argomentazione dei criteri insediativi scelti rispetto ai caratteri paesaggistici individuati. All'interno dell'elaborato dovrà essere data esplicita dimostrazione di compatibilità rispetto agli obiettivi di qualità paesaggistica della scheda 29 contenuta nel PIT/PPR sez.3.

OSS. NN. 44 e 46

#### 18. Area di nuova edificazione ne18

- L'area di nuova edificazione ne18 si trova lungo la SS 68 nel nucleo R5 di Pian di Strada. L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di un nuovo edificio residenziale indipendenti sul lotto.
- destinazione: residenziale;
- tipologia: 1 edificio isolato sul lotto
- Sul massima: 300;
- n° massimo di alloggi: 2
- altezza massima: 7,5 m
- n° max di piani fuori terra: 2, è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

#### 19. Area di nuova edificazione ne19

L'area di nuova edificazione ne 19 si trova lungo la strada statale 68 ed è destinata a ricevere una nuova sede di attrezzature socio-sanitarie. Contestualmente alla realizzazione dell'edificio dovrà essere previsto, a carico dell'intervento un collegamento pedonale. La copertura dell'edificio dovrà essere calpestabile ed allineata col filo della strada, a creare un affaccio sulla valle. I locali seminterrati o interrati possono essere realizzati anche non allineati ai piani superiori, ove ciò consenta una migliore aderenza alla morfologia dei terreni e un minore ricorso a opere di sbancamento e alterazione morfologica.

- destinazione: Sh - Servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza;
- tipologia: 1 edificio isolato sul lotto
- Sul massima: 400;
- altezza massima: 6 m
- n° max di piani fuori terra: 2, è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta con convenzione

In sede di richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere prodotto uno specifico elaborato di studio dei caratteri paesaggistici che qualificano l'area di intervento e di argomentazione dei criteri insediativi scelti rispetto ai caratteri paesaggistici individuati.

All'interno dell'elaborato dovrà essere data esplicita dimostrazione di compatibilità rispetto agli obiettivi di qualità paesaggistica della scheda 29 contenuta nel PIT/PPR sez.3.

- la convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione e cessione del percorso pedonale di collegamento.

OSS. 39

OSS. N. 44 e 46

#### 20. Area di nuova edificazione ne20

~~L'area di nuova edificazione ne 20 si trova lungo via dei cappuccini ed è destinata a ricevere la nuova sede della Guardia di Finanza.~~

~~— destinazione: Sa — servizi amministrativi riferiti ad uffici per la pubblica sicurezza e militari~~

~~— tipologia: 1 edificio isolato sul lotto~~

~~— Sul massima: 800;~~

~~— altezza massima: 7,5 m~~

~~— n° max di piani fuori terra: 2, non è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;~~

~~— distanza dai confini di 5 ml.~~

~~— modalità d'attuazione: diretta~~

OSS. NN. 14, 31

## TITOLO XI - AREE DI TRASFORMAZIONE

### Art. 128 - Disposizioni generali

1. Le aree di trasformazione (AT) costituiscono dei contesti dove è richiesta una progettazione unitaria o coordinata.
2. Gli interventi previsti nelle Aree di trasformazione saranno attuati attraverso Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato, secondo quanto indicato al successivo art. 129.
3. Le Aree di Trasformazione da attuare con Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata di cui all'art. 65 della L.R. 1/05 corrispondono ad ambiti da trasformare in addizione agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico che in ragione della loro complessità e rilevanza necessitano di una progettazione unitaria e coordinata di dettaglio.
4. Le Aree di Trasformazione da attuare con Permesso di costruire Convenzionato corrispondono ad ambiti da trasformare in addizione agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico per i quali è necessario definire gli impegni da rispettare per l'attuazione degli interventi; la convenzione dovrà definire almeno i seguenti punti:
  - a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli interventi previsti;
  - c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
  - d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
5. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle aree di trasformazione (AT) sono da attuarsi in conformità e con le procedure previste dalla normativa vigente e la successiva cessione all'Amministrazione Comunale, sono a totale carico dei privati proponenti i quali, secondo le disposizioni dell'art. 127 comma 5 della L.R. 01/05, possono scomputare i relativi oneri dal pagamento delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria a loro carico fino alla concorrenza dell'importo delle opere eseguite. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.
6. I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dall'art. 60 della Legge

- regionale 01/05 e successivo regolamento d'attuazione.
7. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione (AT) è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.
  8. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al comma 7 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:
    - a) i quantitativi di SIp edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
    - b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal presente Regolamento Urbanistico o dal Programma Complesso di Intervento;
    - c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
    - d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
    - e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal presente Regolamento Urbanistico o dal Programma Complesso di Intervento.
  9. L'attuazione degli interventi è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas.
  10. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione (AT) sono consentiti in via transitoria, fino all'approvazione del relativo strumento urbanistico attuativo esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
  11. Per le Aree di Trasformazione previste con Variante gestionale al RU adottata con delib. CC n. .. del .... e approvata con delib. CC n. .. del.. , si devono rispettare le raccomandazioni e prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di Vas e quelle dettate relativamente agli aspetti archeologici, nonché le regole di fattibilità di cui all'art. 148 bis. Per gli aspetti archeologici si deve far riferimento alla Relazione archeologica che fa parte integrante della Variante gestionale richiamata.

#### Art. 129 - Prescrizioni specifiche per le aree di trasformazione AT

1. Area di Trasformazione AT PA1 - (~~TAV-14109~~)
  - L'area di trasformazione AT-PA1 riguarda l'area di Piazzale XXV Aprile a Volterra, adiacente alla chiesa di San Giusto. Il quartiere, di edilizia economica popolare, appare in uno stato di degrado avanzato sia per quel che riguarda le sistemazioni esterne che per quel che riguarda il livello di manutenzione degli edifici. L'intervento previsto intende attuare un processo di ristrutturazione edilizia complessivo che risani e migliori la qualità degli edifici, progetti gli spazi esterni come luoghi pubblici e risolva la questione dei posti auto prevedendone almeno due di tipo pertinenziale per ogni appartamento; allo scopo di reperire un'ideale collocazione alle automobili potrà anche essere progettato un nuovo volume che dovrà essere correttamente inserito all'interno del disegno complessivo del quartiere. L'intervento sarà sottoposto a Piano Attuativo in modo tale da consentire il coordinamento della progettazione complessiva.
  - Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.
  - Modalità d'attuazione: Piano attuativo
2. Area di Trasformazione AT PA2 - (~~TAV-14109~~)
  - L'Area di trasformazione AT-PA2 riguarda le case popolari situate in via Rossetti a Volterra. Questi edifici, pur di qualità modesta, hanno un buon impianto unitario ed un buon rapporto volumetrico tra loro e con il contesto adiacente. L'intervento previsto consente due possibili opzioni per il raggiungimento dell'unico obiettivo, quello cioè di riqualificare il quartiere. Nella prima opzione si prevede un processo di ristrutturazione edilizia complessivo attraverso il quale risanare e migliorare la qualità degli edifici esistenti e, nello stesso tempo, risistemare gli spazi esterni. La seconda opzione prevede invece un intervento più radicale di ristrutturazione urbanistica che mantenga le attuali caratteristiche volumetriche ma nel contempo innalzi il livello qualitativo dell'abitato. Il

sedime e la scatola muraria degli edifici dovranno quindi essere mantenuti ma potrà, se possibile, essere ampliata la superficie utile lorda fino ad un massimo del 25% di quella esistente. Per quest'ultima opzione è prevista una diversa e più efficiente disposizione dei posti auto nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici.

- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.
- Modalità d'attuazione: Piano attuativo

### 3. Area di Trasformazione AT PA3 - (~~TAV-14117-14118~~)

- L'Area di Trasformazione AT-PA3 riguarda gli edifici che insistono su via Ivani e via di Fontanella a Volterra, nell'area adiacente al villaggio giardino verso sud. Il quartiere è costituito da un edificio di proprietà ASL ormai in disuso e da quattro edifici ad alta densità (4 piani) in condizioni di degrado avanzato, dei quali due disabitati per gravi problemi di stabilità. L'intervento previsto tende alla completa riconfigurazione del quartiere con la riproposizione di un nuovo disegno unitario che comprenda anche la riprogettazione degli spazi aperti. Il progetto dovrà quindi ridisegnare l'intero quartiere, prevedendo una riqualificazione generale dei due edifici abitati e configurando nuovi edifici residenziali articolati in uno spazio pubblico di qualità.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.
- Considerando che parte dell'area ricade all'interno della G4, pericolosità geomorfologica molto elevata ai sensi del D.P.G.R. 26/r, corrispondente alla classe P.F.M.E. del Bacino Toscana Costa, e tenendo conto che la previsione edificatoria non è diversamente localizzabile, l'attuazione di questa stessa è subordinata alla preventiva esecuzione degli interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione (Art.13 norme di Piano

Bacino Toscana Costa e punto 3.2.1 del D.P.G.R. 26/r) secondo quanto riportato nella scheda 3 di fattibilità della AT\_PA3 allegata al Regolamento Urbanistico.

- In tal senso, per salvaguardare l'area in esame da eventuali futuri fenomeni di retrogressione dei fenomeni di soliflusso osservati sulla sottostante scarpata, e per stabilizzare l'area in cui insistono i fabbricati, si prescrive la realizzazione di un muro di contenimento sul lato valle della zona, in sostituzione di quello esistente lesionato. I dati a disposizione indicano che i primi sette metri di terreno sono costituiti in parte da riporto (circa 2 metri), ed in parte da limi sabbiosi ed argille poco consistenti (S.P.T. tra 4.5 e 4.95 = 1/2/3).
- Il nuovo muro dovrà perciò necessariamente essere fondato su pali ed ancorato con tiranti. Sulla scorta dei dati acquisiti finora, la profondità di questi dovrà essere almeno di 18 metri per poter penetrare ed ancorarsi nelle argille consistenti.
- Per il dimensionamento effettivo dei pali e dei tiranti dovranno comunque essere acquisiti ulteriori dati geognostici lungo il suo perimetro, mediante l'esecuzione di nuovi sondaggi e prove penetrometriche.
- La campagna geognostica dovrà essere integrata da rilievi geofisici per definire l'effettiva risposta alla sollecitazione sismica, considerato che nella carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale la zona ricade nella tipologia 4 (zona con terreni particolarmente scadenti) nella quale sono possibili cedimenti diffusi.
- Relativamente ai fabbricati esistenti si prescrive, nel caso di demolizione e ricostruzione, che le strutture di fondazione raggiungano ovunque il substrato argilloso consistente, mediante l'adozione di sottofondazioni del tipo a palo.
- In ogni caso gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione del fenomeno franoso e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- La salvaguardia della stabilità dell'area in esame dovrà essere perseguita anche attraverso la corretta regimazione delle acque provenienti dalle superfici impermeabili.
- A tal fine dovrà essere attentamente valutata la capacità di deflusso del ricettore finale e dovranno eventualmente essere predisposte cisterne per il trattenimento temporaneo

della acque, tenuto conto che l'impiuvio subito a valle dell'area è impostato all'interno della zona in soliflusso.

- Per quanto riguarda i dissesti rilevati nella scarpata, pur nella convinzione che il muro sopradetto sarà in grado di salvaguardare l'area di intervento da eventuali fenomeni di retrogressione, riteniamo che potrebbero essere definitivamente risolti realizzando opere di ingegneria naturalistica quali "Palificate vive doppie" che, contrapponendosi ai movimenti gravitativi, potrebbero le masse a monte e favorendo il drenaggio.
- Il sondaggio S1 è stato attrezzato con inclinometro e fornirà nel tempo ulteriori indicazioni sulle cause delle lesioni oggi riscontrabili sui fabbricati e sul terreno; un ulteriore sondaggio da attrezzare con inclinometro potrebbe essere eseguito in corrispondenza della scarpata ed utilizzato per verificare lo spessore di suolo coinvolto dal fenomeno di soliflusso.
- Nella fase di pianificazione attuativa gli studi dovranno essere integrati per pervenire ad una più dettagliata ricostruzione della geometria dei dissesti e della loro evoluzione, tramite gli esiti del monitoraggio. Tali studi ed i progetti di messa in sicurezza dovranno essere trasmessi al Bacino per l'espressione del parere di competenza.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: 5.620 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 5.500 mq
- Numero piani massimo: 4
- Verde Pubblico: 2.000 mq
- Parcheggi Pubblici: 45 posti auto per una superficie non inferiore a 550 mq.
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno all'esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per singoli lotti.

#### 4. Area di Trasformazione AT PA4 - (TAV-14109)

- L'area di trasformazione AT-PA4 riguarda un'area compresa tra via Pisana e via Carlo Cassola a Volterra, caratterizzata da un insediamento tipologicamente caotico, in parte residenziale ed in parte commerciale. Sull'area si trova il supermercato Conad, l'Agriverde, una Vetreria, altre piccole attività ed alcuni edifici residenziali. L'intervento prevede il riordino complessivo della zona attraverso la progettazione di un nuovo quartiere residenziale che comprenda al suo interno idonei spazi commerciali per ricollocare le attuali o ulteriori attività in un disegno complessivo meglio articolato. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici prevedendo un idoneo posteggio coperto per l'utenza degli edifici commerciali. L'intervento dovrà prendere in considerazione l'adiacente area di trasformazione facente parte dello Schema Direttore 1, in modo che i due progetti siano coordinati e gli spazi di confine dialoghino tra loro.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: 8.937 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 3.800 mq
- Superficie utile lorda commerciale max.: 1.600 mq.
- Numero piani massimo: 3
- Verde Pubblico: 1.500 mq
- Parcheggi Pubblici: 30 posti auto per una superficie non inferiore a 400 mq.
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per singoli lotti.

#### 5. Area di Trasformazione AT PA5 - (TAV 14109)

- L'area di trasformazione AT-PA5 riguarda gli edifici che insistono su via Jacopo Guidi a Volterra, situati ad un livello ribassato rispetto all'adiacente via Pisana. Si tratta in parte di edifici in cui si trova una piccola quota di residenza ma che per la maggior parte sono occupati da laboratori di alabastro. L'intervento prevede la riconfigurazione dell'intera area a seguito del trasferimento in altra e più idonea collocazione dei laboratori artigiani esistenti. Il progetto dovrà mantenere il tracciato originario di via Jacopo Guidi e prevedere nuove unità residenziali. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici e degli spazi aperti. Dovrà inoltre essere studiato in particolar modo il rapporto con la soprastante via Pisana.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: 2.260 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.500 mq.
- Numero massimo piani: 3
- Verde Pubblico: 700 mq
- Parcheggi Pubblici: 15 posti auto per una superficie non inferiore a 200 mq
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. L'attuazione del

piano è subordinata al completo trasferimento delle attuali attività non residenziali.

#### 6. Area di Trasformazione AT PA6

- L'area di trasformazione AT-PA6 riguarda un edificio industriale per la lavorazione della pietra situato vicino alla Siaf (Scuola di alta formazione) a Volterra. L'intervento prevede la realizzazione di residenze ad uso degli studenti o dei docenti della Siaf. Il nuovo edificio dovrà occupare grossomodo la stessa area attualmente occupata dall'edificio industriale e dovrà essere mantenuta la vegetazione circostante. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione del nuovo edificio.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.
- ricadendo le aree interessate dagli interventi in ambiti a pericolosità di frana elevata e molto elevata, nella fase di pianificazione attuativa gli studi dovranno essere integrati per pervenire ad una più dettagliata ricostruzione della geometria dei dissesti e della loro evoluzione, tramite gli esiti del monitoraggio. Tali studi ed i progetti di messa in sicurezza dovranno essere trasmessi al Bacino per l'espressione del parere di competenza.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: 4.820 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.500 mq
- Numero massimo piani: 3
- Verde Pubblico: 700 mq
- Parcheggi Pubblici: 15 posti auto per una superficie non inferiore a 200 mq
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. L'attuazione del piano è subordinata al completo trasferimento delle attuali attività non residenziali.

#### 7. Area di Trasformazione AT PA7 - (TAV 15117)

- L'area di trasformazione AT-PA7 riguarda un'area situata in una zona retrostante gli edifici principali di via dei Valloni, lato sinistro, arrivando a Villamagna da Volterra. Si tratta di un'area molto disordinata su cui insistono alcuni edifici residenziali in parte di recente costruzione ed in parte abbandonati e soprattutto una notevole quantità di manufatti precari. L'intervento prevede il riordino dell'area e della viabilità d'accesso attraverso una progettazione unitaria e coordinata di un nuovo quartiere residenziale che potrà essere composto da villette indipendenti su lotto e di uno spazio aperto pubblico a servizio degli abitanti del quartiere. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici e degli spazi aperti.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: mq. 4.456
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.200 mq
- Numero massimo piani: 2
- Verde Pubblico: 800 mq
- Parcheggi Pubblici: 15 posti auto per una superficie non inferiore a 250 mq.
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. L'attuazione del piano è subordinata alla completa rimozione degli attuali manufatti precari.

#### 8. Area di Trasformazione AT PA8 - (TAV 14109)

- L'area di trasformazione AT-PA8 riguarda tutta l'area retrostante il museo Consortini e gli edifici di via di Borgo San Giusto in cui si trova il museo stesso. L'intervento prevede il potenziamento e la riqualificazione del museo Consortini oltre che il miglioramento del grado di accessibilità alla struttura da attuarsi attraverso un progetto unitario. L'opera principale su tale area è la realizzazione di un padiglione ad un unico piano per l'esposizione delle opere di grandi dimensioni. Il progetto dovrà definire, oltre al padiglione suddetto, anche il disegno di un parco pubblico, dei posti auto per la struttura museale, degli accessi al museo dalla retrostante via dei Lecceti e della facciata posteriore del museo con un ascensore per assicurare l'accessibilità ai disabili.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: mq. 5.180
- Rapporto massimo di copertura per la realizzazione del padiglione (Rc) 40%
- Numero massimo piani: 1
- Modalità d'attuazione: piano attuativo

#### 9. ~~Area di Trasformazione AT PA9 - (TAV 14117)~~

~~L'area di trasformazione AT-PA9 riguarda un'area adiacente alla S.S. di val di Cecina arrivando a Volterra da Saline. Su tale area insistono attualmente un magazzino di vendita dei materiali edili ed un deposito all'aperto di materiali edili, alcuni magazzini, un laboratorio di sculture in pietra sintetica ed un caseificio. L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale a seguito del trasferimento in altro luogo delle attuali attività presenti. Trovandosi l'area in posizione leggermente periferica rispetto al tessuto urbano consolidato si ritiene opportuno mantenere un livello di densificazione edilizia piuttosto basso. Attorno al podere confinante con l'area di trasformazione dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 metri che dia maggior respiro a questo edificio, oggi schiacciato dalle presenze industriali ed artigianali. Anche le aree libere dovranno essere frutto di una attenta progettazione e~~

~~potranno essere destinate ad attività sportive quali jogging o percorsi vita.~~

~~Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.~~

~~Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:~~

~~— Superficie territoriale: mq. 21.000~~

~~— Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 4.500 mq~~

~~— Numero massimo piani: 2~~

~~— Verde Pubblico: 2000 mq~~

~~— Parcheggi Pubblici: 35 posti auto per una superficie non inferiore a 500 mq.~~

~~— Modalità d'attuazione: piano attuativo~~

~~— Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. L'attuazione del piano è subordinata al completo trasferimento delle attuali attività non residenziali.~~

OSS. N. 12

#### 9. Area di Trasformazione ATPA 9

L'area di trasformazione ATPA 9 riguarda l'edificio ex Livi, attualmente dismesso. Le destinazioni ammesse sono socio-sanitarie. Gli interventi sono definiti in apposito Piano di recupero, ove siano contenute anche soluzioni per la funzionalità del sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico, con specifico riguardo al sistema della mobilità e della sosta. E' ammesso, a tal fine, lo spostamento dell'attuale parcheggio, che può essere, in tal caso, inserito all'interno del Piano attuativo.

OSS. NN. 31, 44

#### 10. Area di Trasformazione AT PA10

- L'area di trasformazione AT PA10 riguarda il contesto di Poggio alle Croci, un'area limitrofa all'attuale complesso ospedaliero che comprende alcuni pregevoli padiglioni dell'ex Ospedale Psichiatrico oltre ad alcuni edifici di minore importanza architettonica a servizio dell'originaria attività. Il complesso di Poggio alle Croci è inserito in un'ampia area a verde, ricca di vegetazione ed in parte occupata da un bosco recente.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica prevede il recupero e la riqualificazione dell'intero complesso ad un uso prevalentemente residenziale, con una possibile opzione per alcune funzioni turistico ricettive. Il complesso sarà dotato di attrezzature e servizi quali: ristoranti, caffetterie, centro benessere, centro culturale, palestra e dovrà prevedere il recupero e la riqualificazione di tutti gli spazi verdi finalizzato alla realizzazione di un parco interamente pedonale.
- In relazione alle funzioni previste per il parco potranno essere realizzati dei volumi, parzialmente interrati ed affacciati sugli spazi verdi circostanti attraverso ampie vetrate, atti ad ospitare attività culturali (sala conferenze, esposizioni temporanee, biblioteca, bar, ecc.) e sportive (palestra, piccola piscina).
- I tre padiglioni principali: lo Charcot, il Ferri e il Maragliano, dovranno essere recuperati e sottoposti ad un intervento complessivo di restauro con le seguenti prescrizioni:
  - all'interno del padiglione Charcot potrà essere realizzato un nuovo volume seminterrato destinato a centro benessere, collegato ad una serie di servizi ausiliari quali: piscina all'aperto, spogliatoi, saune, palestra, caffetteria. Potranno essere reintegrate le porzioni di copertura dirute ed i solai interni potranno essere parzialmente demoliti e ricostruiti quando le condizioni statiche non ne consentono il risanamento;
  - per il padiglione Ferri è previsto il completo rifacimento delle coperture, con recupero del manto esistente, e dei solai.
  - nel padiglione Maragliano, le logge laterali potranno essere chiuse con vetrate strutturali.
  - nei tre padiglioni è consentita la realizzazione di soppalchi fino ad un massimo del 20% della Superficie Utile Lorda esistente.
- Nell'ambito dell'intervento potranno essere realizzate nuove unità abitative, le

quali dovranno essere realizzate privilegiando il ricorso a materiali della tradizione locale quali pietra e mattoni faccia vista e potranno presentare anche superfici trattate ad intonaco; dovrà però essere escluso il ricorso a forme e caratteri imitativi della tradizione locale e toscana privilegiando viceversa un approccio progettuale che non svisciva e interpreta i caratteri dell'architettura urbana di Volterra. A tale scopo è consentito l'utilizzo di materiali e tecnologie innovative e non necessariamente legate alla tradizione. Al fine di sviluppare e valorizzare il rapporto visivo e percettivo delle nuove unità edilizie con il paesaggio, queste dovranno, prevalentemente essere caratterizzate dalla dotazione di ampie aperture vetrate disposte verso le principali visuali sul paesaggio circostante e sul centro antico di Volterra. Tutte le nuove unità abitative dovranno essere dotate di parcheggi interrati pertinenziali secondo le quantità indicate all'art. 136 delle presenti norme.

- Gli edifici "ex officina giudiziaria" ed il padiglione "Sarteschi" potranno essere demoliti e la loro superficie utile lorda recuperata ad usi a servizio del complesso residenziale/turistico ricettivo.
- La realizzazione dei nuovi volumi previsti dalle presenti norme dovrà essere attuata ispirandosi al principio insediativo che caratterizza i padiglioni manicomiali, cioè quello di edifici "affogati" nel verde del parco alberato del poggio e disposti autonomamente secondo giaciture coerenti all'andamento del suolo e alla panoramicità dei luoghi.
- L'intervento sul verde dovrà prevedere il reintegro della vegetazione di pregio esistente, in particolare quello dei filari di cipressi ed il restauro delle scalinate esistenti nei pressi di San Girolamo e della Fonte del Viloso.

Il Piano attuativo dovrà contenere i seguenti studi specifici:

- valutazione dei flussi veicolari di traffico indotti dagli interventi previsti sull'assetto viario principale
- definizione di principi volti alla tutela e salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo dal punto di vista estetico-percettivo, in modo tale da dimostrare che il nuovo progetto non costituisce in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio ed avrà come riferimento prescrittivo la salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso la città antica e viceversa dalla città antica verso il contesto collinare e la rete dei poderi e dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso il colle denominato "San Martino" e viceversa da questo verso il paesaggio circostante e sulle strade panoramiche.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: 101.596 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale di nuova realizzazione (inclusa la Sul derivante dalle operazioni di demolizione delle "officine giudiziarie" e del padiglione "Sarteschi), max.: 11.000 mq
- Numero massimo alloggi residenziali: 200 unità
- Il dimensionamento delle attività turistico ricettive dovrà essere individuato in numero di posti letto e dovrà essere convertito in numero alloggi allo scopo di dimostrare il rispetto del dimensionamento massimo di cui alla precedente alinea (max. 200 alloggi), secondo la seguente tabella di conversione:
  - per i primi 25 alloggi: 1 alloggio ogni 4 posti letto;
  - da 26 a 50 alloggi: 1 alloggio ogni 3 posti letto;
  - da 51 a 100 alloggi: 1 alloggio ogni 2 posti letto;
  - da 101 a 200 alloggi: 1 alloggio ogni 1,5 posti letto.
  - la realizzazione del numero di posti letto individuati con il criterio di cui sopra dovrà comunque rispettare le quantità massime in termini di Sul espresse dal presente comma.
- Edifici interrati max.: 1.000 mq per le attività culturali; 600 mq. per le attività sportive
- Verde Pubblico min.: 9.500 mq
- Parcheggi Pubblici interrati o a raso: 2.500 mq
- Modalità d'attuazione: piano attuativo.
- Gli interventi di recupero strutturale, senza mutamento di destinazione d'uso, dei tre padiglioni principali "Maragliano", "Ferri" e "Charcot" potranno essere effettuati con intervento edilizio diretto anche antecedentemente all'approvazione del piano attuativo.

- Nell'ambito della sistemazione degli spazi aperti dovrà essere prevista la realizzazione di un parco attrezzato con uno spazio dedicato agli spettacoli all'aperto accessibile al pubblico. Allo scopo di consentire una corretta fruizione, da parte del pubblico, degli spazi aperti e di alcune attrezzature del nuovo centro, dovrà essere redatto un "piano di utilizzo del bene". I contenuti di tale piano dovranno essere parte integrante della convenzione del piano attuativo.

#### 11. Area di Trasformazione AT PA11 - (~~TAV. 14H55-14H56~~)

- L'area di trasformazione AT-PA11 riguarda un'ampia area libera lungo la S.S. Sarzanese Valdera a Saline. L'intervento prevede il completamento dell'attuale tessuto insediativo attraverso la realizzazione di alcuni nuovi edifici con tipologia a schiera. Il progetto dovrà prevedere anche la realizzazione di una nuova strada interna di accesso all'edificato da realizzarsi come continuazione di via Curzio Inghirami. Questo nuovo percorso stradale dovrà rimanere al di sopra dell'attuale strada di accesso a Podere Cavallaro che dovrà essere protetta visivamente dalla nuova edificazione attraverso l'impianto di vegetazione di schermo. L'intervento prevede l'accorpamento delle schiere in sei edifici distinti; tra ciascun edificio e l'altro dovranno essere previsti corridoi verdi che funzionino come fasce di isolamento tra i gruppi di abitazioni. Gli edifici che si trovano sul lato verso la S.S. Sarzanese Valdera dovranno essere isolati acusticamente da questa da un'opportuna fascia vegetazionale di almeno 10 m. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici.

#### Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: mq. 37.680
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 3.800 mq
- Numero massimo piani: 2
- Verde Pubblico: 1.500 mq
- Parcheggi Pubblici: 40 posti auto per una superficie non inferiore a 500 mq.
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli.

#### 12. Area di Trasformazione AT PA12 - (~~TAV. 14H39-14H47~~)

- L'area di trasformazione AT-PA12 riguarda un'ampia area libera lungo la S.S. Sarzane Valdera a nord di Saline. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova area industriale, artigianale e commerciale L'area è suddivisa in due comparti entrambi d'iniziativa pubblica. Il progetto dovrà prevedere un'idonea viabilità interna, il disegno dei lotti eventualmente anche accorpabili tra loro, i posteggi pubblici e privati e lo spazio pubblico a verde. Quest'ultimo è localizzato lungo la SS. 439 e dal lato opposto verso il torrente Gagno; in detta area sarà possibile individuare una o più aree tecniche sia per la localizzazione di impianti e attrezzature, sia per lo stoccaggio/selezione dei rifiuti solidi.

#### Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: mq. 68.800
- Superficie coperta (Sc): ~~9.073 mq.~~ 12.000 mq
- Numero massimo piani: 1
- Parcheggi Pubblici: 2 mq. ogni 10 mq Sul per le attività produttive; 6 mq. ogni 10 mq. di Sul per le attività commerciali e terziarie;
- Parcheggi privati: 3 mq. ogni 10 mq di Sul
- Modalità d'attuazione: piano attuativo per ciascuno dei due comparti
- Condizione generale alla trasformabilità è la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione e i relativi allacci, delle strade e di quanto altro previsto per la mitigazione di eventuali effetti ambientali negativi.
- gli interventi saranno realizzati esternamente all'area di pericolosità elevata (PIE) e molto elevata (PIME) così come individuata dal PAI.

#### 13. Area di Trasformazione AT PA13 - (~~TAV. 14H47-14H48~~)

- L'area di trasformazione AT-PA13 riguarda l'area situata a destra della S.S. val di Cecina subito all'uscita di Saline in direzione di Volterra. Si tratta di un'area molto vasta su cui sorgono edifici di diverso tipo (residenze, officine..) non correlati tra loro ed in generale di scarsa qualità; anche gli spazi aperti risultano di scarsa qualità. L'intervento prevede una contenuta densificazione dell'area ed il suo disegno unitario con una idonea progettazione anche degli ampi spazi aperti. Potranno essere realizzati nuovi edifici residenziali con una tipologia edilizia a schiera che si collochi sui due lati di via Fucini. La parte restante dell'area di trasformazione dovrà essere risistemata a verde pubblico o essere destinata ad attività sportive quali jogging o percorso vita. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: 27.857 mq.
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 5.500 mq
- Numero massimo piani: 2
- Verde Pubblico: 2.500 mq.
- Parcheggi Pubblici: 45 posti auto per una superficie non inferiore a 650 mq.
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli.

#### 14. Area di Trasformazione AT PA14 - (TAV 14H47-14H48)

L'area di trasformazione AT PA 14 riguarda un'area situata lungo la S.S. 68 in prossimità del cosiddetto villaggio giardino e limitrofa a via Giusto Landini; tale area risulta interna allo schema direttore SD5 "l'affaccio a sud". L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che si integri con i quartieri già esistenti caratterizzati dal rapporto percettivo, figurativo e funzionale con gli ampi spazi aperti a sud, da un lato e, con il centro antico, dall'altro. I nuovi edifici dovranno porsi prevalentemente in senso trasversale alla pendenza naturale del terreno, lungo l'asse ideale nord-est/sud-ovest, risolvendo il tema del pendio con tipologie a schiera sfalsate a edifici isolati plurifamiliari posizionati seguendo l'andatura delle curve di livello e digradanti dalle quote più alte a quelle più basse, verso la zona dell'attuale stazione di servizio.

In sede di Piano Attuativo dovrà essere prodotto uno specifico elaborato di studio dei caratteri paesaggistici che qualificano l'area di intervento e di argomentazione dei criteri insediativi scelti rispetto ai caratteri paesaggistici individuati.

L'accesso al nuovo complesso residenziale dovrà avvenire preferibilmente dal lato nord in prossimità dell'innesto tra viale Garibaldi e via Mazzini, ricalcando in tal caso in parte il tracciato di una strada secondaria esistente ed interna al comparto d'intervento. E' individuata la viabilità di accesso dal lato settentrionale, con sigla M2.1 ai sensi dell'art. 123 comma 2 delle presenti Norme tecniche di attuazione, all'area di nuova edificazione oggetto della presente scheda. Detta viabilità è oggetto di opere di adeguamento su tracciato esistente. E' facoltà dell'Amministrazione comunale di realizzare detta viabilità anche stralciandola dalla procedura di piano attuativo alla quale è assoggettata l'ATPA14. In tal caso, l'Amministrazione comunale potrà procedere con le procedure relative alle opere pubbliche, per la quale la delimitazione e l'individuazione delle viabilità in questione costituiscono stato di conformazione d'uso dei suoli e ai fini della conformità urbanistica.

Il Piano attuativo dovrà contenere la definizione di principi volti alla tutela e salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo dal punto di vista estetico-percettivo, in modo tale da dimostrare che il nuovo progetto non costituisce in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio ed avrà come riferimento prescrittivo la salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso la città antica e viceversa dalla città antica verso il contesto collinare e la rete dei poderi.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: ~~19.500~~ mq. 18.640

- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: ~~6.000~~ 4.500 mq
- Verde Pubblico: ~~3.000 mq~~ ai sensi di legge
- Parcheggi Pubblici: ~~50 posti auto per una superficie non inferiore a 800 mq~~ ai sensi di legge.
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- l'assetto insediativo deve costituire un completamento dell'abitato, adeguandosi alla morfologia del terreno e ai caratteri consolidati del confinante insediamento "Giardino", come sua continuazione armonica, per poi staccarsi e porsi in parallelo alla via Landini. Al fine di chiarire quanto prescritto dal punto di vista delle prestazioni qualitative chieste all'intervento, è allegato alla presenti norme (Allegato D) uno schema che rende concrete la fattibilità, la sostenibilità e la verifica dimensionale del medesimo. In fase di piano attuativo, è ammessa, in alternativa allo schema insediativo testè richiamato, la proposta di un assetto diverso, purchè sia esplicitamente dimostrato che esso risulta parimenti sostenibile rispetto al paesaggio in cui si pone. E' competenza dell'Amministrazione decidere in merito al miglior assetto insediativo, per i suoi effetti territoriali, ambientali e paesaggistici in quanto di interesse generale e comune.

OSS. NN. 44, 46

#### 15. Area di Trasformazione AT PA15 - (~~TAV. 15158~~)

L'area di trasformazione AT-PA15 riguarda un'area situata lungo la S.S. Sarzanese Valdera a Prato d'Era. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova zona di espansione industriale e artigianale da attuarsi attraverso un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata. L'intervento è subordinato alla messa in sicurezza del canale adiacente denominato Botro Pinzano e perimetrato all'interno del piano attuativo, così come indicato nella relazione relativa alla pericolosità idraulica.

Il Piano attuativo dovrà contenere la definizione di principi volti alla tutela e salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari dal punto di vista estetico-percettivo, in modo tale da dimostrare che il nuovo progetto non costituisce in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: 14.000 mq.
- Superficie coperta (Sc) max.: 4.800 mq.
- Verde Pubblico: 6.000 mq
- Parcheggi Pubblici: 35 posti auto per una superficie non inferiore a 500 mq.
- Modalità d'attuazione: piano attuativo

#### 16. Area di Trasformazione AT 16

- L'area di trasformazione AT 16 riguarda un'area situata lungo la strada vicinale di San Girolamo. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova villa suburbana nell'ambito dell'attuazione dello Schema Direttore SD8: "le ville suburbane" previsto dal Piano Strutturale.

- La nuova costruzione dovrà essere realizzata privilegiando il ricorso a materiali della tradizione locale quali pietra e mattoni faccia vista e potrà presentare anche superfici trattate ad intonaco; dovrà però essere escluso il ricorso a forme e caratteri imitativi della tradizione locale e toscana privilegiando viceversa un approccio progettuale che non sviscila e interpreti i caratteri dell'architettura urbana di Volterra. A tale scopo è consentito l'utilizzo di materiali e tecnologie innovative e non necessariamente legate alla tradizione.

- L'accesso carrabile alla "villa" dovrà avvenire dalla Strada vicinale di San Girolamo, possibilmente lungo il tratto rettilineo della stessa; la pertinenza della villa da configurarsi come giardino privato, dovrà risultare non inferiore a mq. 3.000, mentre il resto dell'area fondiaria dovrà essere trattato a parco privato mantenendo il carattere agricolo e naturale del contesto originale. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere conformi alle disposizioni dell'art. 73.

- La nuova "villa" dovrà essere posizionata nella parte pianeggiante del terreno e posta ad una distanza dagli edifici della limitrofa casa colonica Ulimeto I (scheda normativa 184)

non inferiore a 60 ml. e non dovrà interessare la parte della superficie fondiaria attualmente destinata a bosco.

- Gli interventi non dovranno prevedere rilevanti movimenti terra limitandosi ai quelli finalizzati alla realizzazione delle opere di fondazione e di scavo degli eventuali locali

interrati. Sono inoltre da escludere sistemazioni degli spazi aperti che introducano modifiche delle pendenze originarie e che prevedano il ricorso a muri di sostegno e contenimento.

- Non è consentita la realizzazione di garage interrati, mentre potranno essere realizzati volumi interrati con accesso interno ed entro la superficie coperta del nuovo edificio.
- Il progetto dovrà contenere specifici elaborati che dimostrino che l'intervento è improntato alla tutela ed alla salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo dal punto di vista estetico-percettivo, in modo tale da dimostrare che il nuovo progetto non costituisce in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio dai punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso la città antica e viceversa dalla città antica verso il contesto collinare e la rete dei poderi.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Tipologia edilizia: casa isolata su lotto
- Superficie fondiaria: 11.000 mq.
- Superficie realizzabile max.: 400 mq. Tale quantità comprende anche le superfici accessorie escluse dal computo della Sul di cui alle lettere f), g), h), j), k), l) ed m) del comma 2 dell'art. 57.
- Numero massimo di alloggi: 2
- Numero massimo piani: 2
- Parcheggi pertinenziali: vedi art. 136
- Strumento d'attuazione: permesso di costruire con convenzione.
- La convenzione dovrà stabilire le modalità per la corretta attuazione e gestione degli interventi di riqualificazione e mantenimento degli spazi verdi interni alla superficie fondiaria individuata dal Regolamento Urbanistico.

#### 17. Area di Trasformazione AT 17

- L'area di trasformazione AT 17 riguarda un'area situata tra la strada Provinciale del Monte Volterrana e la Strada Consorziata di Rioddi. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova villa suburbana nell'ambito dell'attuazione dello Schema Direttore SD8: "le ville suburbane" previsto dal Piano Strutturale.
- La nuova costruzione dovrà essere realizzata privilegiando il ricorso a materiali della tradizione locale quali pietra e mattoni faccia vista e potrà presentare anche superfici trattate ad intonaco; dovrà però essere escluso il ricorso a forme e caratteri imitativi della tradizione locale e toscana privilegiando viceversa un approccio progettuale che non sviscisi e interpreti i caratteri dell'architettura urbana di Volterra. A tale scopo è consentito l'utilizzo di materiali e tecnologie innovative e non necessariamente legate alla tradizione.
- L'accesso carrabile alla "villa" dovrà avvenire dalla Strada Consorziata di Rioddi, possibilmente lungo il tratto rettilineo della stessa; la pertinenza della villa da configurarsi come giardino privato, dovrà risultare non inferiore a mq. 4.000, mentre il resto dell'area fondiaria dovrà essere trattato a parco privato mantenendo il carattere agricolo e naturale del contesto originale. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere riferiti alle disposizioni dell'art. 73 e riferito al Sottosistema V2 fascia di transizione e della biodiversità.
- La nuova "villa" dovrà essere posizionata nella parte pianeggiante del terreno e posta ad una distanza dagli edifici delle limitrofe case coloniche di Rioddi (schede normative 75 e 76) non inferiore a 60 ml.
- Gli interventi non dovranno prevedere rilevanti movimenti terra limitandosi a quelli finalizzati alla realizzazione delle opere di fondazione e di scavo degli eventuali locali interrati. Sono inoltre da escludere sistemazioni degli spazi aperti che introducano modifiche delle pendenze originarie e che prevedano il ricorso a muri di sostegno e contenimento.
- Non è consentita la realizzazione di garage interrati, mentre potranno essere realizzati volumi interrati con accesso interno ed entro la superficie coperta del nuovo edificio.
- Il progetto dovrà contenere specifici elaborati che dimostrino che l'intervento è improntato alla tutela ed alla salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo dal punto di vista estetico-

percettivo, in modo tale da dimostrare che il nuovo progetto non costituisce in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio dai punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso la città antica e viceversa dalla città antica verso il contesto collinare e la rete dei poderi.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Tipologia edilizia: casa isolata su lotto
- Superficie fondiaria: 16.907 mq.
- Superficie realizzabile max.: 600 mq. Tale quantità comprende anche le superfici accessorie escluse dal computo della Sul di cui alle lettere f), g), h), j), k), l) ed m) del comma 2 dell'art. 57.
- Numero massimo di alloggi: 2
- Numero massimo piani: 2
- Parcheggi pertinenziali: vedi art. 136
- Strumento d'attuazione: permesso di costruire con convenzione.
- La convenzione dovrà stabilire le modalità per la corretta attuazione e gestione degli interventi di riqualificazione e mantenimento degli spazi verdi interni alla superficie fondiaria individuata dal Regolamento Urbanistico.

#### 18. Area di Trasformazione AT 18

- L'area di trasformazione AT 18 riguarda un'area situata lungo la Strada vicinale di Villa. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova villa suburbana nell'ambito dell'attuazione dello Schema Direttore SD8: "le ville suburbane" previsto dal Piano Strutturale.
- La nuova costruzione dovrà essere realizzata privilegiando il ricorso a materiali della tradizione locale quali pietra e mattoni faccia vista e potrà presentare anche superfici trattate ad intonaco; dovrà però essere escluso il ricorso a forme e caratteri imitativi della tradizione locale e toscana privilegiando viceversa un approccio progettuale che non svilisca e interpreti i caratteri dell'architettura urbana di Volterra. A tale scopo è consentito l'utilizzo di materiali e tecnologie innovative e non necessariamente legate alla tradizione.
- L'accesso carrabile alla "villa" dovrà avvenire dalla Strada vicinale di Villa, possibilmente lungo il tratto rettilineo della stessa; la pertinenza della villa da configurarsi come giardino privato, dovrà risultare non inferiore a mq. 6.000, mentre il resto dell'area fondiaria dovrà essere trattato a parco privato mantenendo il carattere agricolo e naturale del contesto originale. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere riferiti alle disposizioni dell'art. 73 e riferito al Sottosistema V2 fascia di transizione e della biodiversità.
- La nuova "villa" dovrà essere posizionata nella parte pianeggiante del terreno e posta ad una distanza dagli edifici della limitrofa casa colonica vicino Santa Caterina (scheda normativa 609) non inferiore a 60 ml. e non dovrà interessare la parte di terreno classificata con livello di pericolosità geomorfologica 3, nella quale sono consentiti esclusivamente interventi sugli spazi aperti ed escluso qualsiasi tipo di edificazione.
- Gli interventi non dovranno prevedere rilevanti movimenti terra limitandosi a quelli finalizzati alla realizzazione delle opere di fondazione e di scavo degli eventuali locali interrati. Sono inoltre da escludere sistemazioni degli spazi aperti che introducano modifiche delle pendenze originarie e che prevedano il ricorso a muri di sostegno e contenimento.
- Non è consentita la realizzazione di garage interrati, mentre potranno essere realizzati volumi interrati con accesso interno ed entro la superficie coperta del nuovo edificio.
- Il progetto dovrà contenere specifici elaborati che dimostrino che l'intervento è improntato alla tutela ed alla salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo dal punto di vista estetico-percettivo, in modo tale da dimostrare che il nuovo progetto non costituisce in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio dai punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso la città antica e viceversa dalla città antica verso il contesto collinare e la rete dei poderi.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Tipologia edilizia: casa isolata su lotto
- Superficie fondiaria: 23.500 mq.
- Superficie realizzabile max.: 800 mq. Tale quantità comprende anche le superfici

accessorie escluse dal computo della Sul di cui alle lettere f), g), h), j), k), l) ed m) del comma 2 dell'art. 57.

- Numero massimo di alloggi: 2
- Numero massimo piani: 2
- Parcheggi pertinenziali: vedi art. 136
- Strumento d'attuazione: permesso di costruire con convenzione.
- La convenzione dovrà stabilire le modalità per la corretta attuazione e gestione degli interventi di riqualificazione e mantenimento degli spazi verdi interni alla superficie fondiaria individuata dal Regolamento Urbanistico.

#### 19. Area di Trasformazione ATPA 19

- L'area di trasformazione ATPA 19 riguarda un'area in zona agricola situata nell'ambito del Podere Ponsano.
- L'intervento prevede il consolidamento e lo sviluppo dell'attività negli impianti esistenti destinati alla zootecnia industrializzata.
- L'attuazione degli interventi dovrà avvenire mediante Piano Attuativo. Tale piano dovrà verificare i requisiti di sostenibilità ed idoneità in merito all'approvvigionamento idrico ed al sistema di depurazione, nonché alla compatibilità in termini di prestazioni acustiche e di emissioni, in particolare per quanto concerne gli odori.
- L'eventuale realizzazione di nuovi bacini idrici artificiali che si rendesse necessaria all'attività dovrà prevedere la completa impermeabilizzazione dell'invaso, evitando qualsiasi rischio di contaminazione degli acquiferi.
- Gli interventi non dovranno prevedere rilevanti movimenti terra limitandosi a quelli finalizzati alla realizzazione delle opere di fondazione e di scavo degli eventuali locali interrati. Sono inoltre da escludere sistemazioni degli spazi aperti che introducano modifiche delle pendenze originarie e che prevedano il ricorso a muri di sostegno e contenimento.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie fondiaria: 58.824 mq.
- Superficie Coperta realizzabile max. 12.000 mq.
- Strumento d'attuazione: Piano attuativo.

#### 20. Area di Trasformazione ATPA 20

- L'area di trasformazione AT PA20 riguarda una zona situata tra via San Giuseppe e la S.V. Podere Smorto a Villamagna. Si tratta di un'area importante di espansione per la posizione centrale ed adiacente al nucleo abitato di Villamagna anche se in alcuni punti è caratterizzata da notevoli pendenze del terreno ed è in parte soggetta a pericolosità geologica 3. Per verificare l'effettiva attuabilità dell'intervento è stato effettuato uno studio geologico di dettaglio che, avendo avuto esito positivo, ne supporta la fattibilità e ne fissa criteri di attuazione e prescrizioni.
- Considerando che parte dell'area ricade all'interno della G3, pericolosità geomorfologica elevata ai sensi del D.P.G.R. 26/r, corrispondente alla classe P.F.3. del Bacino Arno, l'attuazione di questa stessa è subordinata alla preventiva/contestuale esecuzione degli interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione (Art.11 norme di Piano Bacino Arno e punto 3.2.1 del D.P.G.R. 26/r).
- Dovranno essere limitati gli sbancamenti ed i riporti e se necessario questi dovranno essere sostenuti da adeguate opere di sostegno dimensionate sulla base di specifiche nuove prove in sito.
- Le fondazioni dei singoli fabbricati dovranno essere studiate a partire dai risultati di nuove prove in sito effettuate all'interno dell'ingombro di ogni fabbricato. Gli edifici dovranno essere costruiti su pali; l'eventuale scelta di fondazioni superficiali dovrà essere adeguatamente motivata.
- In ogni caso gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione del fenomeno franoso e da consentire la manutenzione

delle opere di messa in sicurezza.

- La salvaguardia della stabilità dell'area in esame dovrà essere perseguita anche attraverso la corretta regimazione delle acque provenienti dalle superfici impermeabili.
- A tal fine dovrà essere attentamente valutata la capacità di deflusso del ricettore finale e dovranno eventualmente essere predisposte cisterne per il trattenimento temporaneo della acque.
- L'intervento dovrà tenere in considerazione il dislivello del terreno creando un piazzale di accesso agli edifici che rimanga alla quota più alta di questi, evitando dislivelli eccessivi con gli accessi dalle strade adiacenti. Saranno gli edifici stessi a costituire una sorta di contenimento sostenendo il dislivello naturale ed affacciandosi verso la vallata sottostante.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: mq. 8724
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.000 mq
- Numero massimo piani: 3
- Verde Pubblico: 600 mq
- Parcheggi Pubblici: 13 posti auto per una superficie non inferiore a 200 mq.
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che le nuove previsioni non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.

#### 21. Area di Trasformazione ATPA 21

- L'area di trasformazione ATPA 21 riguarda l'edificio ed il resede degli ex- macelli comunali. Gli immobili, attualmente sottoutilizzati, sono posti in posizione strategica assai prossimi alla Porta Fiorentina.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica prevede il recupero e la riqualificazione dell'intero complesso ad un uso destinato ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che i nuovi assetti non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva dei valori della città consolidata né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie fondiaria: -
- Superficie utile lorda: pari a quella attualmente presente;
- Strumento d'attuazione: Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

## TITOLO XI BIS - SCHEMI DIRETTORI

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

1. Gli schemi direttori (SD) stabiliscono le azioni mirate al miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio che presuppongono interventi specifici ed azioni di tutela di ordine strategico.
2. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori (SD) sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del Regolamento stesso.
3. Lo schema direttore SD1 interessa tutto il sistema della cinta muraria etrusca - già recuperata, da recuperare e non più esistente - ed una serie di siti di diversa natura ed essa collegati

fisicamente o funzionalmente.

4. Lo schema direttore SD2 si articola nella città storica lungo uno dei due tracciati più antichi di collegamento tra Porta a Selci e S. Giusto e nella città moderna verso l'ex Stazione ferroviaria, fino al complesso del Chiarugi, attraversando l'area ospedaliera.
5. Lo schema direttore SD3 comprende i più importanti siti archeologici presenti nel contesto urbano- territoriale di Volterra; i siti considerati si diversificano per appartenenza a differenti epoche storiche, tipologie, valore e interesse di fruizione e sono tra loro collegati da uno dei due tracciati fondativi della città, quello da Porta all'Arco a Porta Fiorentina.  
**Il presente Regolamento Urbanistico individua un'area d'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo AT PA 21 di cui al comma 21 dell'art. 129.**
6. Lo schema direttore SD4 si articola su due direttrici: il fondovalle dell'Era nel tratto compreso tra Mulino d'Era ed il lago del Palagione e lungo il fondovalle del Botro della Docciola in continuità con l'omonima valle verde. Il presente Regolamento Urbanistico individua un'area d'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo AT PA 15 di cui al comma 15 dell'art. 129.
7. Lo schema direttore SD5 prevede la riconfigurazione del versante sud di Volterra dalle Colombaie e il Cipresso fino a Poggio alle Croci, attraverso la riproposizione ed il consolidamento del principio insediativo che con maggiore evidenza ha improntato la città recente - quella dei quartieri unitari isolati - e la definizione di un nuovo e più chiaro margine urbano. Il presente Regolamento Urbanistico individua due aree d'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo AT PA 10 e AT PA 14 rispettivamente ai comma 10 e 14 dell'art. 129.
8. Lo schema direttore SD6 comprende delle parti di territorio aperto fortemente connotate dalla presenza di formazioni calanchifere e di aree ad elevata naturalità in continuità con l'ambito urbano di Volterra, meritevoli di essere salvaguardate ed orientate ad una fruizione regolamentata.
9. Lo schema direttore SD7 prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline, identificando le mosse strategiche nella revisione della maglia viaria principale e nella riconfigurazione dei luoghi centrali, attribuendo a Saline un ruolo più importante e consono alle potenzialità riconosciute.
10. Lo schema direttore SD8 prevede una lieve densificazione della "struttura" insediativa esistente caratterizzata dalla disposizione lungo le strade che dal colle di Volterra scendono verso la valle dell'Era e verso Saline, allo scopo di consolidare il presidio di una parte di territorio che per la sua prossimità all'area urbana risulta poco adatto ad un vero utilizzo agricolo. Gli interventi sono disciplinati dal presente Regolamento Urbanistico e riguardano i contesti individuati come AT 16, AT17 e AT 18 di cui ai comma 16, 17 e 18 dell'art. 129.
11. All'interno degli Schemi Direttori non sono previsti, dal Regolamento Urbanistico, interventi di nuova edificazione; questi infatti potranno eventualmente essere inseriti e previsti successivamente, attraverso "Piani Complessi di intervento". In questa fase all'interno degli Schemi Direttori è consentita la coltivazione del suolo. Sono altresì possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente ma limitatamente a quelli consentiti dal grado di pericolosità dell'area. I "Piani Complessi di intervento" dovranno essere oggetto di nuova analisi della fattibilità facendo riferimento alle destinazioni d'uso in quella sede definite. E' comunque fin da ora stabilito che nel caso di nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità saranno quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.
12. I Piani Complessi di intervento dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate dal Regolamento Urbanistico e comportare i seguenti studi specifici:
  - a. valutazione dei flussi veicolari di traffico indotti dagli interventi previsti sull'assetto viario principale, prevedendo, ove necessario, una preventiva o contestuale realizzazione di nuove e congruenti infrastrutture ai fini della loro sostenibilità; quanto stabilito dal presente punto dovrà essere redatto con maggiore approfondimento per i Piani Complessi riferiti agli schemi direttori SD5 "l'Affaccio a Sud" e SD7 "il nuovo centro di Saline";
  - b. verifica dell'avvenuta attuazione delle previsioni del Piano Strutturale riferite agli interventi di incremento dell'approvvigionamento idrico, sia per quanto riguarda le fonti di approvvigionamento, sia per quanto riguarda l'adeguamento, il potenziamento e l'estensione della rete di adduzione esistente, sia infine per quanto riguarda il completamento del sistema di depurazione, acquisendo preventivamente relativa certificazione dei gestori dei servizi in relazione alle

nuove esigenze indotte dalle nuove previsioni insediative relativamente alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas e/o teleriscaldamento, raccolta e smaltimento rifiuti;

- c. definizione di principi volti alla tutela e salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo dal punto di vista estetico-percettivo, in modo tale da dimostrare che i nuovi progetti non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio ed avranno come riferimento prescrittivo i seguenti elementi:
    - salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso le rupi tufacee, i calanchi e gli avanzi delle mura etrusche;
    - salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso la città antica e viceversa dalla città antica verso il contesto collinare e la rete dei poderi;
    - salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso il colle denominato “San Martino” o “Poggio Predulfo” e viceversa da questo verso il paesaggio circostante e sulle strade panoramiche;
  - d. quanto stabilito dal precedente punto c dovrà essere effettuato con particolare approfondimento per lo schema direttore SD5 “l’Affaccio a Sud”
13. In particolare per quanto riguarda il Piano Complesso di Intervento relativo allo schema direttore SD5 “l’affaccio a sud” il progetto dovrà privilegiare lo sviluppo insediativo in adiacenza alle aree già edificate e dovrà fare ricorso a tipologie a bassa densità ed alla realizzazione di trame estese di verde, attrezzato e non, per fasce lineari di interruzione fisica degli ambiti edificati, consentendo così di mantenere un rapporto visivo percettivo con il contesto del territorio aperto circostante e con la città antica; salvaguardare le aree attualmente caratterizzate dalla presenza di oliveti e vigneti a maglia densa o di antico impianto, i percorsi di antico impianto e gli edifici antichi e quelli comunque cui il presente Regolamento Urbanistico sottopone ad interventi conservativi di restauro o di risanamento conservativo; dovrà inoltre escludere di norma l’edificazione in aree a forte pendio e comunque garantire il rispetto sostanziale dell’andamento altimetrico originario del terreno riducendo al minimo i movimenti di terra, ad esclusione di quelli strettamente necessari per le opere fondali.
14. All’interno dell’area individuata come SD5 è consentita la realizzazione di un eliporto quale opera di pubblica utilità da inserire nell’ambito del servizio regionale di “elisoccorso”. L’intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni tecnico-normative vigenti e quelle che dovessero essere imposte dalle autorità chiamate a pronunciarsi in merito al relativo progetto. L’individuazione puntuale dell’area da adibire ad eliporto dovrà essere effettuata nell’ambito dell’apposito studio di fattibilità, preliminare al rilascio delle relative autorizzazioni.
15. Per l’attuazione dei Piani Complessi di intervento dovrà essere privilegiato il ricorso all’utilizzo dell’avviso pubblico per la definizione dei contenuti del piano ed alle procedure di cui agli artt. 16 e 17 della L.R. 1/2005 per il suo iter di approvazione.
16. Il dimensionamento dei singoli Piani Complessi di Intervento verrà stabilito tenendo conto del quadro previsionale strategico di cui all’art. 149 delle presenti norme e nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale in relazione all’UTOE di appartenenza.

## TITOLO XII - GLI ELEMENTI DEL SUOLO

### Art. 130 - Criteri di progettazione dei principali elementi del suolo

1. Gli elementi vegetazionali ed artificiali indicati nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione” da utilizzare nella realizzazione degli spazi aperti sono i seguenti:
  - superficie permeabile
  - prato
  - superficie pavimentata
  - asfalto
2. Nella realizzazione di tali elementi dovranno essere rispettate le norme di riduzione dell’impermeabilizzazione superficiale di cui all’art. 16 del Regolamento della Regione Toscana

## DPGR

9 febbraio 2007 n.2, nonché quanto prescritto all'art. 43 delle presenti norme.

3. Le superfici permeabili sono aree non pavimentate che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati) senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione. Per la loro è previsto di norma l'utilizzo di terra battuta o ghiaia.
4. Quando nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" viene riportata l'indicazione di trattamento a "prato" si intende la realizzazione di una superficie permeabile con le caratteristiche di cui al precedente comma 3 e con impianto a prato, anche con l'utilizzo di materassini di consolidamento; è consentita la piantumazione di specie arboree (prato alberato).
5. Le superfici pavimentate dovranno essere progettate e realizzate curando sia gli aspetti funzionali che quelli percettivi; tra questi in particolare dovranno essere verificati: i caratteri delle superfici e le proprietà fisiche dei materiali utilizzati, la percorribilità, il sistema di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche. Per la loro realizzazione è previsto di norma l'utilizzo dei seguenti materiali:
  - pietra, con tipologie di materiali e di taglio riferite alla tradizione locale;
  - pietra artificiale;
  - cemento, posato mediante caldana, piastrelle autobloccanti e non;
  - materiali ceramici quali gres e klinker;
  - laterizi, con tipologie di materiali e di taglio riferite alla tradizione locale;
  - asfalto;
  - gomma e materiali sintetici.

## TITOLO XIII - SERVIZI D'USO PUBBLICO

## Art. 131 - Disposizioni generali

1. All'interno dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico è ammessa la realizzazione di chioschi, edicole, campi all'aperto, spogliatoi, servizi igienici ecc., previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione e gestione degli spazi adiacenti.
2. All'interno dei servizi sportivi coperti sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd) fino ad un massimo del 25% della Sul complessiva, esclusa la superficie dei locali tecnici e quella destinata ai campi di gioco.

## Art. 132 - Giardini e parchi (Vg) (Vp)

1. I nuovi giardini e parchi dovranno essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati.
2. Non sono ammesse all'interno dei nuovi giardini aree attrezzate per lo sport.
3. Eventuali chioschi non potranno avere una Sc superiore a 4 mq.

## Art. 133 - Campi sportivi scoperti (Ps)

1. Nella realizzazione di nuovi campi sportivi scoperti si dovrà prevedere che almeno il 30% dell'intera superficie sia permeabile e sia sistemata a verde ed il 10% a parcheggio alberato.
2. I confini ed i perimetri dei campi dovranno essere segnati da alberature e le recinzioni dovranno essere realizzate in mattoni, pietra o con siepi.
3. All'interno delle aree per campi sportivi sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro e l'accettazione. **Inoltre potranno essere costruite piste di pattinaggio.**
4. La realizzazione di campi sportivi scoperti nel territorio rurale, quando prevista dal presente Regolamento Urbanistico, dovrà essere attuata nel rispetto dei contenuti della disciplina paesaggistica di cui all'art. 80 Capo II del Titolo VII delle presenti norme ed in particolare non dovrà compromettere in alcun modo gli elementi strutturanti il paesaggio agrario descritti all'articolo suddetto, l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo.

#### Art. 134 - Piazze (Pz)

1. Il disegno delle nuove piazze dovrà garantire in primo luogo il comfort del pedone e curare in particolare:
  - l'eventuale sistemazione di alberature;
  - l'eventuale disposizione di spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, quali gli spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, senza che questi ostacolino i percorsi pedonali né condizionino in modo forte il disegno e l'immagine della piazza;
  - lo studio di una adeguata illuminazione.

#### Art. 134 bis - Percorsi pedonali

Con apposita grafica sono individuati percorsi pedonali fuori dalle mura, con i quali è incrementato il sistema della mobilità lenta, con opportunità di collegamento pubblico fra le varie parti della città.

#### Art. 135 - Parcheggi scoperti e coperti (Ms) (Mp)

1. I parcheggi scoperti devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; sono concesse deroghe, in sede di approvazione dei progetti, solo per motivi di tutela storica ed ambientale.
2. La realizzazione dei parcheggi scoperti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:
  - rispetto delle norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 16 del Regolamento della Regione Toscana DPGR 9 febbraio 2007 n.2;
  - sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
  - pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli;
  - pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili;
  - delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
  - illuminazione ad ampio spettro;
  - percorsi pedonali protetti;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - posti riservati ai portatori di handicap nella misura prevista dalle normative vigenti;
  - sistemi per la raccolta dei rifiuti.
3. Per i parcheggi scoperti e coperti con più di 100 posti auto dovranno inoltre essere previsti:
  - attrezzature per l'informazione;
  - posteggi per le biciclette;
  - servizi igienici.
4. Nei parcheggi scoperti è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.
5. La presente variante gestionale al Regolamento Urbanistico individua un parcheggio scoperto (Ms) di progetto alla Toricella ed un parcheggio interrato (Mp) sottostante quello attualmente esistente tra via Pisana e via Santo Stefano.

#### 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  $\leq$  45 mq.
    - 2 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie  $>$  45 mq. e  $\leq$  90 mq.
    - 3 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie  $>$  90 mq. e  $\leq$  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 Slp;
- 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 Slp; 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 Slp;
- f. per i ristoranti di nuova realizzazione dovrà essere verificata la dotazione di 15 posti auto ogni 100 mq. di Slp.

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 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.

#### Art. 137 - Impianti di distribuzione carburanti

1. Nei nuovi impianti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
2. Per i locali a servizio del mezzo è ammessa una altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra; per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani; l'altezza massima delle pensiline non deve superare i 7,00 ml. (misurata all'estradosso).
3. Tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno:
  - essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada;
  - avere un rapporto di copertura minore del 15% e comunque una Superficie lorda di pavimento complessiva massima di 500 mq.;
4. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dalla normativa regionale vigente e nel rispetto di quanto precisato al precedente art. 136.
5. Lungo la strada Statale 68, è prevista la realizzazione di un impianto di distribuzione carburante con i seguenti parametri e requisiti:
  - superficie territoriale massima 8500 mq
  - superficie proiezione tettoie di protezione del rifornimento: 250 mq
  - superficie locali a stretto servizio dell'attività: 250 mq
  - superficie locali commerciali (bar, giornalaio e simili o integrativi): 250 mq

Si fa obbligo di predisporre un apposito studio dell'inserimento paesaggistico dell'impianto con relativo progetto di mitigazione degli impatti paesaggistici. Tale elaborato sarà parte integrante del permesso di costruire che dovrà essere rilasciato dall'A.C.. Dovrà essere prevista un'area verde di sosta/relax degli utenti che dovrà essere progettata "uniformandosi" allo stato attuale dei luoghi minimizzando la loro modificazione.

#### Art. 138 - Impianti pubblicitari

1. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada, l'installazione degli impianti pubblicitari è disciplinata in riferimento a Sistemi e sottosistemi secondo le seguenti

norme, con le quali dovrà essere coerente l'eventuale "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni" e in base alle quali dovrà eventualmente essere redatto il Piano Generale degli Impianti Pubblicitari:

- a) lungo le strade appartenenti al Sistema della mobilità la collocazione dei mezzi di pubblicità esterna e degli impianti per le pubbliche affissioni è ammessa con esclusione degli impianti a messaggio variabile; fanno eccezione i tracciati appartenenti agli ambiti V7.1, V7.2, V7.3, lungo i quali non è consentita la collocazione di mezzi di pubblicità esterna o di impianti per le pubbliche affissioni, ad esclusione di striscioni, locandine e standardi e della segnaletica di carattere escursionistico e turistico;
  - b) all'interno del Sistema insediativo non è consentita la collocazione dei mezzi di pubblicità esterna nelle aree appartenenti ai Sottosistemi R1, R2 ed R6, salvo le fasce lungo la viabilità principale citate al punto a), mentre sono ammessi gli impianti per le pubbliche affissioni; la collocazione dei mezzi di pubblicità esterna - purché non di tipo luminoso - è ammessa nelle aree appartenenti ai Sottosistemi R2, L1 ed L2, così come gli impianti per le pubbliche affissioni; la collocazione dei mezzi di pubblicità esterna e degli impianti per le pubbliche affissioni è ammessa senza alcuna limitazione nelle aree appartenenti ai Sottosistemi R4, R5, P1 e P2;
  - c) non è consentita la collocazione dei mezzi di pubblicità esterna e degli impianti per le pubbliche affissioni nelle aree appartenenti al Sistema Ambientale, salvo le fasce lungo la viabilità principale citate al punto a); sono comunque consentiti striscioni, locandine e standardi e la segnaletica di carattere escursionistico e turistico.
2. E' in ogni caso vietato collocare mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni sui beni culturali di cui alla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004); in prossimità di tali beni l'eventuale collocazione di mezzi di pubblicità esterna o di impianti per le pubbliche affissioni è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.
  3. E' sempre vietato collocare mezzi di pubblicità esterna o impianti per le pubbliche affissioni di tipo luminoso nelle aree individuate come beni paesaggistici di cui alla Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004); l'eventuale collocazione di altri mezzi di pubblicità esterna o di impianti per le pubbliche affissioni è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza sulla compatibilità della collocazione e della tipologia dell'impianto.

## TITOLO XIV - PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE

### CAPO I - CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO

#### Art. 139 - Censimento

1. Al Regolamento Urbanistico è allegato il "Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano" derivante dal rilievo effettuato in sede di stesura del piano: esso comprende l'analisi degli edifici di interesse pubblico, dei loro spazi di pertinenza e degli spazi aperti. Visto l'obiettivo dello studio, il censimento si limita all'analisi delle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi-, senza entrare nel merito della fruizione degli spazi interni.
2. Il riferimento è costituito dall'elenco delle strutture di uso pubblico; nel caso di edifici privati sono stati censiti:
  - quelli destinati ad attività di interesse pubblico, così come definite nel D.M. 236/89;
  - gli edifici con funzioni sociali - scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive -;
  - gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
  - gli edifici di culto;
  - gli edifici destinati ad attività ricettive;

- le strutture destinate alla ristorazione;
  - gli edifici sedi di esercizi commerciali
  - gli edifici sedi di attività artigianali di servizio
  - gli edifici aperti al pubblico legati alle attività dei trasporti
  - gli edifici destinati ad attività direzionali - esclusivamente banche e sedi di partiti politici
  - in merito agli “spazi urbani comuni” sono compresi aree verdi attrezzate, percorsi, piazze ed aree per la sosta.
3. Il censimento è integrato dal rilievo dei percorsi accessibili all’interno del perimetro del centro antico. Tali percorsi sono classificati in base al grado di accessibilità - accessibili, accessibili con accompagnatore, non accessibili - con riferimento al transito in carrozzella.
  4. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell’insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

## CAPO II - INTERVENTI NECESSARI ALL’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO

### Art. 140 - Programma e tipologia degli interventi

1. Il programma individua quale strategia di intervento fondamentale per il contesto del territorio comunale di Volterra la riduzione delle barriere architettoniche per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli “spazi urbani comuni” in ambito urbano.  
Esso si articola attraverso opere ‘puntuali’, relative a singoli edifici, ed opere più complesse, che hanno per oggetto intere parti del tessuto urbano, che l’Amministrazione Comunale procederà di volta in volta da inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici.  
Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori di Volterra.
2. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70 per cento.
3. Gli interventi di carattere ‘puntuale’ necessari per l’implementazione dell’accessibilità degli edifici pubblici presenti nel territorio di Volterra sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:
  - a) introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d’ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
  - b) individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
  - c) rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
  - d) adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

### Art. 141 - Interventi del programma

1. Gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo a), così come definiti dall’art. 140, sono:
  - a Villamagna: il cimitero; l’asilo; la scuola; il parco giochi per bambini; il campo di calcio a 5;  
il cimitero di S.Cipriano;
  - a Volterra: i bagni pubblici; il parco giochi per bambini in via Borgo S. Giusto; l’agenzia delle entrate; l’istituto statale d’arte; il parco giochi per bambini in piazza Maggio; il campo da calcio in piazza Maggio; il giardino pubblico in piazza Papa Giovanni; il cimitero; il centro per l’impiego; le rovine archeologiche; lo stadio; il campo da calcio vicino al presidio ospedaliero; l’obitorio; il veterinario; la direzione, la cucina, il dipartimento di chirurgia generale e quello di ostetricia del presidio ospedaliero; la farmacia vicina al presidio ospedaliero; la pista di pattinaggio;
  - nel centro antico di Volterra: l’asilo; la palestra della scuola, la scuola elementare e materna; l’ufficio immigrati; l’ufficio turistico; la pista da ballo; la

pinacoteca; il teatro;

la mostra di reperti etruschi; la caserma dei carabinieri; la stazione dei vigili urbani; gli uffici comunali; il centro di informazioni turistiche; la caserma della guardia di finanza; la necropoli; il parco; l'istituto tecnico commerciale; l'ufficio postale; il museo etrusco ed il museo della tortura;

a Saline di Volterra: la stazione ferroviaria; il campo sportivo; il parco giochi per bambini e la palestra.

2. I parcheggi non a norma per i quali si prevedono interventi di tipo b), così come definiti dall'art. 140 sono:
  - I due parcheggi a Villamagna
  - Il parcheggio a S. Quirico;
  - I parcheggi a Volterra in via Borgo S. Giusto, via Borgo S. Stefano, i due parcheggi di piazza Maggio, quello di via Landi, via Pisana, viale Ferrucci, viale d'Annunzio, Porta S. Felice, piazzale delle Colombaie, via dei Cappuccini, il parcheggio vicino al presidio ospedaliero, quello in piazzale S. Andrea e in piazza Ginori, il parcheggio delle Poste, quello nella strada vicinale di poggio alle croci, quello di piazza XX settembre;
  - I parcheggi a Saline di Volterra in via Borgo Lisci, in piazza della Costituzione, in via del Molino e i due parcheggi in via delle Moie, oltre a quello vicino alla salina di Stato;
3. I parcheggi non a norma per i quali si prevedono interventi di tipo c), così come definiti dall'art. 140 sono:
  - I parcheggi a Volterra in viale d'Annunzio, quello dell'anfiteatro romano, quello in piazzale S. Andrea, in piazza Ginori, il parcheggio delle Poste, quello nella strada di Firenzuola;
  - I parcheggi a Saline di Volterra in via Borgo Lisci, in via del Molino e quello vicino alla salina di Stato;
4. I percorsi non a norma, di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di tipo d), così come definiti dall'art. 140 sono:
  - quello a Volterra, tra i bagni pubblici ed il relativo parcheggio;
  - quello a Volterra, tra il parco giochi dei bambini ed il relativo parcheggio;
  - quello a Volterra, tra il campo da calcio in piazza Maggio ed il relativo parcheggio;
  - quello a Volterra, tra il cimitero ed il relativo parcheggio;
  - quello a Volterra, tra il centro per l'impiego ed il relativo parcheggio;
  - quello a Volterra, tra lo stadio ed il relativo parcheggio;
  - quello a Volterra, tra il campo da calcio vicino al presidio ospedaliero ed il relativo parcheggio;
  - quello a Volterra, tra la cucina del presidio ospedaliero ed il relativo parcheggio;
  - quello a Volterra, tra l'ufficio postale ed il relativo parcheggio;
  - quello a Saline di Volterra, tra la stazione ferroviaria ed il relativo parcheggio;
  - quello a Saline di Volterra, tra il parco giochi per bambini ed il relativo parcheggio.

#### Art. 142 - Priorità degli interventi

1. Per la realizzazione degli interventi dovrà essere data priorità a quelli più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo.
2. I primi interventi puntuali avranno come oggetto:
  - a Villamagna: l'asilo; la scuola;
  - a Volterra: lo stadio; la direzione, la cucina, il dipartimento di chirurgia generale e quello di ostetricia del presidio ospedaliero; la farmacia vicino al presidio ospedaliero;
  - nel centro antico di Volterra: l'asilo, la palestra della scuola, la scuola elementare e materna; il teatro; gli uffici comunali; il centro di informazioni turistiche; l'ufficio postale.
  - a Saline di Volterra: la stazione ferroviaria.

## TITOLO XV - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

**Art. 142bis - Fattibilità delle trasformazioni per le previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 6 del 17/04/2009**

**Per le aree previste nel Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 17/04/2009, successivamente non modificate da successivi atti di pianificazione e oggi confermate, valgono le indicazioni delle indagini geologiche e idrauliche e nelle Norme allegate al medesimo RU sopra indicato e contenute negli articoli seguenti da 143 a 148.**

**Art. 143 - Disposizioni generali**

1. In riferimento alla D.C.R. 12/02/1985, la definizione delle classi di fattibilità deriva dalla sovrapposizione della carta della pericolosità e delle destinazioni d'uso previste dal presente Regolamento Urbanistico.
2. Per le prescrizioni relative alla fattibilità geologica degli interventi si fa riferimento ai contenuti delle "carta della fattibilità", elaborate facendo riferimento agli studi geologici e alle carte tematiche redatte a supporto del Piano Strutturale, allo studio idrologico - idraulico redatto a supporto del presente Regolamento Urbanistico ed alle cartografie di Pericolosità per frana e di Pericolosità idraulica allegate al P.A.I.; per la fattibilità degli interventi di una certa rilevanza e per le aree soggette a rischio idraulico, come da studio idrologico - idraulico allegato al presente Regolamento Urbanistico, si fa riferimento alla specifica scheda di fattibilità contenente le prescrizioni di natura geologica ed idraulica.
3. Nelle aree non oggetto di una specifica scheda di fattibilità e in cui sono consentiti interventi attualmente non localizzabili, ma in cui è stato individuato dagli studi idraulici il rischio di esondazione per piene con tempo di ritorno ventennale, non sono consentite previsioni edificatorie.
4. La Fattibilità degli interventi previsti all'interno delle zone urbanistiche è stata suddivisa in quattro classi corrispondenti a quelle definite dal D.P.G.R. 27/04/2007 n°26/r. Quando la fattibilità è risultata condizionata, sono state introdotte ulteriori prescrizioni mirate all'approfondimento delle problematiche evidenziate dai livelli di pericolosità. Le zone individuate con la nota PAI sono inoltre soggette al rispetto delle disposizioni contenute nelle norme di attuazione relative alle Classi di Pericolosità elevata e molto elevata individuate nel PAI.
5. La classe di fattibilità indicata è quella corrispondente alla massima potenzialità edificatoria consentita dalle N.T.A. La fattibilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:
  - manutenzione e restauro conservativo;
  - ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
  - adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
  - realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari;
 corrisponde alla Classe 2.
6. La fattibilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:
  - manutenzione e restauro conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
  - ampliamenti senza aumento di superficie coperta;
  - realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari;
 corrisponde alla Classe 2.
6. Per quanto attiene alle classi di fattibilità relative agli interventi previsti nell'ambito del territorio rurale di cui al Titolo VII si applicano le prescrizioni della seguente tabella

## TABELLA

<b>Classi di Fattibilità relative agli interventi previsti nei Sub-sistemi agricoli</b>									
Trasformazioni ed attività	Classi di Pericolosità Idraulica				Classi di Pericolosità Geomorfologica				
	I1	I2	I3	I4	G1	G2	G3	G4	G5
Nuovi abitazioni rurali	1	2	3	4	1	2	3	N.F.	N.F.
Nuovi annessi rurali	1	2	3	4	1	2	3	4	N.F.
Manufatti precisi realizzati in legno o con altri materiali leggeri semplicemente appoggiati a terra senza modifiche morfologiche dello stato dei luoghi <i>Stato temporaneo e senza copertura stagionale</i>	1	2	4	4	1	2	2	3	4
Annessi e manufatti per agricoltura amatoriale realizzati in legno o altro materiale leggero privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio, ad un solo livello ed un'altezza non superiore a ml. 2,40. Sul massimo 20 mq.	1	2	3	4	1	2	2	4	N.F.
Annessi di cui al punto precedente quando utilizzati per il ricovero equino, altezza max. 5,50.	1	2	4	4	1	2	3	4	N.F.
Realizzazione piscina	1	2	3	3	1	2	3	4	N.F.
Ricostruzione in muratura	1	1	3	4	1	2	3	3	4
Nuovi volumi abitativi scolastici edifici esistenti: 20% della falda esistente	1	1	4	4	1	2	3	4	N.F.
Ampliamenti (non terrapieni) fino ad un massimo di 500 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300mc o 10% del volume esistente negli annessi agricoli.	1	2	3	4	1	2	3	4	N.F.
Ampliamenti senza terrapieni oltre i limiti suddetti	1	2	3	4	1	2	3	4	N.F.
Annessi a servizio della residenza (mq. 6,00 di falda 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) loggiate ed altri locali di servizio simili, locali di ricovero attrezzature, ricoveri per animali da affezione, scovate per attrezzature da giardino e per gioco ragazzi, serre di pertinenza dell'abitazione, gazebo, voliere.	1	2	4	4	1	2	2	3	4
Trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici esistenti e fino ad un massimo di 400 mc. di volume ricostruito;	1	2	3	4	1	2	3	N.F.	N.F.
Trasferimenti di volumetria oltre i limiti suddetti	1	2	3	4	1	2	3	N.F.	N.F.
Sostituzione edilizia	1	2	3	4	1	2	3	N.F.	N.F.
Ricostruzione edilizia su fondazioni di pertinenza	1	2	3	4	1	2	3	4	4
Rimontatura edilizia	1	1	3	4	1	2	2	3	4
Restauro e risanamento conservativo	1	1	3	3	1	2	2	3	3
Manutenzione ordinaria e straordinaria	1	1	3	3	1	2	2	3	3
Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	1	1	1	2	1	1	1	1	2
Manutenzione viabilità ordinaria e straordinaria	1	2	3	3	1	2	3	3	3
Reti Viabilità	1	2	3	4	1	2	3	4	4
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, loggiate, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)	1	2	3	4	1	2	3	4	N.F.
Impianti tecnici di modesta entità (cabine elettriche, celle di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)	1	2	3	4	1	2	3	4	4
Laghietti per l'accumulo di acqua	1	1	2	3	2	2	4	4	N.F.
Scalzi di acque reflue nel terreno	1	2	3	4	1	2	4	N.F.	N.F.
L'opere di accensione laghi, strutture in cemento di deposito e recupero di prodotti chimici e simili	2	3	4	N.F.	2	3	4	N.F.	N.F.
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei laghi, stagni, stancamenti, elevati e simili	1	2	3	4	1	2	4	4	4
Impianti sportivi privati	1	2	3	3	1	2	3	4	N.F.
Interventi di difesa del suolo e di regolazione idraulica	1	2	3	3	1	2	3	3	3

**N.F.** non fattibile

Le Classi di Pericolosità sono definite nel rispetto del D.P.G.R. 26/1 del 27/04/07

Il grado di fattibilità di un intervento viene stabilito nel modo seguente:

- si individua nelle carte di pericolosità (geomorfologica e idraulica) la classe di appartenenza dell'intervento;
- si definisce la tipologia dell'intervento;
- dall'incrocio delle informazioni suddette si individua nella tabella della fattibilità la classe corrispondente all'intervento distintamente per i due diversi aspetti della pericolosità: geomorfologica e idraulica;
- la fattibilità dell'intervento è quella prevalente tra i giudizi corrispondenti ai vari aspetti della pericolosità.

Art. 144 - Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.
3. Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.
4. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Art. 145 - Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Gli interventi edilizi su aree ricomprese in tali zone non necessitano di indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.
3. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

Art. 146 - Classe F3 - Fattibilità condizionata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
2. Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.
3. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.
4. La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:
  - Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
    - carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
    - risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
    - sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
    - risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
    - studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e

- nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
  - in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edilizia.
  - Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esauriva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
    - sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
    - schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
    - studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
5. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.
  6. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.
  7. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
  8. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

#### Art. 147 - Classe F4 - fattibilità limitata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione
2. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.
3. Per tali aree l'attuazione degli interventi è condizionata alla presentazione dei relativi Piani

Attuativi all'Autorità di Bacino.

Art. 148 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Nella carta delle Zone a Maggiore Pericolosità sismica locale (ZMPSL) sono stati individuati qualitativamente gli elementi in grado di generare fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica.
2. Nelle aree interessate da fenomeni franosi attivi, per questo ricadenti nella classe di pericolosità sismica locale molto elevata (S4), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (par. 3.2.1 del D.P.G.R 26/R), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.
3. Per il resto del territorio comunale ricadente interamente nella Classe (S3) "Pericolosità sismica locale elevata", in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
  - nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere effettuate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
  - nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti e, limitatamente alle zone 3s, per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
  - nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante, deve essere condotta una campagna di indagini geofisiche,

opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);

- Nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica, deve essere condotta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di faglie e/o contatti tettonici, tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

Art. 148bis - Fattibilità delle trasformazioni per le aree modificate nell'ambito della Variante Gestionale adottata con D. C.C. n° ... e approvate con D.C.C. n° ....

#### 1 - FATTIBILITA' AI SENSI DEL D.P.G.R. 53/R

La Fattibilità degli interventi è stata definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R, che prevede la sua rappresentazione in 4 classi distinte in funzione dei diversi aspetti della pericolosità: geologica, idraulica e sismica. Oltre alle condizioni di fattibilità relative al D.P.G.R. n.53/R, nelle schede monografiche sono state inserite, nei casi necessari, ulteriori prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche e sismiche puntuali del sito.

Inoltre, nelle zone ricadenti nelle aree a Pericolosità elevata e molto elevata indicate nelle cartografie dei PAI Bacino Fiume Arno e Bacino Toscana Costa, valgono anche le normative di quest'ultimi strumenti di pianificazione.

### Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (non rappresentata)

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.
3. Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.
4. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

### Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.
3. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

### Classe F3 - Fattibilità condizionata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
2. Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.
3. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.
4. La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con

precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;

- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edilizia.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'eshaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
  - schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
  - studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;
5. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.
  6. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.
  7. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
  8. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

### Classe F4 - Fattibilità limitata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
2. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.
3. Per tali aree l'attuazione degli interventi è condizionata alla presentazione dei relativi Piani Attuativi all'Autorità di Bacino.

Nelle carte di fattibilità, per ogni zona è stata indicata oltre alla classe di fattibilità, anche le relative classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica locale, al fine di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, delle opere necessarie per la mitigazione del rischio.

#### 2.1 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Le aree di variante non ricadono mai all'interno delle zone a pericolosità geologica molto elevata, se non per un piccolissimo tratto del percorso pedonale che si sviluppa al termine di Via Sacco e Vanzetti per il quale non è prevista alcuna modifica morfologica.

Alcune zone ricadono all'interno di aree a pericolosità geologica elevata, comunque esterne ad aree cartografate in frana. L'inserimento nella classe G3, è da attribuire alla potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, ed alla presenza di coltri detritiche.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geologica elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;

- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

## 2.2 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

Se le limitazioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica molto elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica elevata, sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali

sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;

- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### 2.3 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Nessuna delle aree di variante ricade nelle zone a pericolosità sismica molto elevata.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità sismica elevata in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità

del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da *pericolosità sismica media* (S2) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### 2.4 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici

In sede di Piano strutturale, è stata redatta per l'intero territorio comunale la carta della vulnerabilità idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C..

Tale carta, identificata con le Tavole H, è da ritenersi ancora valida, e rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.

Nelle zone con vulnerabilità elevata, corrispondente alle classi 4b e 4a delle Tavole H, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, sono da evitare:

-tutte le attività vietate dal Dlgs 152/99 relativo a "Disposizioni di tutela delle acque dall'inquinamento".

Nelle aree a vulnerabilità medio-elevata, corrispondente alla Classe 3b delle Tavole H:

- la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

### 3 - CONDIZIONI IMPOSTE DAL PAI BACINO DEL FIUME ARNO

Nessuna delle aree di variante ricade nelle zone cartografate a pericolosità geomorfologica elevata (PF3) o molto elevata (PF4) nel PAI Bacino Fiume Arno.

Le due aree di variante poste nel Fondovalle del Fiume Arno, interferiscono in minima parte (zona artigianale di San Quirico) o completamente (impianto di frantumazione) con zone cartografate a pericolosità idraulica elevata (PI3) o molto elevata (PI4) nel PAI Bacino Fiume Arno.

Per queste aree valgono quindi le seguenti norme:

#### Aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PI4)

Nelle aree P.I.4 sono consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;

- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- l) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- m) nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

#### Aree a Pericolosità Idraulica Elevata (PI3)

Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c)

- dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
  - h) realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
  - i) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
  - j) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
  - k) interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
  - l) interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
  - m) le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

#### 4 - CONDIZIONI IMPOSTE DAL PAI BACINO TOSCANA COSTA

Nessuna area di variante ricade nelle zone a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) del PAI Bacino Toscana Costa, mentre alcune aree ricadono nelle zone a pericolosità elevata (PFE). Per queste aree valgono quindi le seguenti norme:

##### Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PFE)

1. Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva

realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano.
4. Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
6. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del Piano.
8. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi:
  - a) interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% un tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
  - b) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

La sola area di variante ubicata nel centro abitato di Saline di Volterra ricade nelle zone cartografate a pericolosità idraulica molto elevata (PIME). Per quest'area valgono quindi le seguenti norme:

*Aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PIME)*

1. Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11, punto 3.
3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano.
4. Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - ⚠ dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - ⚠ dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - ⚠ della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del Piano
8. Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni :
  - ⚠ dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto

- territoriale;
- ▲ dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - ▲ della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
9. Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
10. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
- ▲ interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
  - ▲ interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
11. Sono inoltre consentiti:
- ▲ gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
  - ▲ gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
  - ▲ la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.
- Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano;
- ▲ □ nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
  - ▲ □ l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.
12. Possono essere promossi piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

#### 5 - CONDIZIONI IMPOSTE DALLA L.R. 21/05/2012 N.21

Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata:

1. Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico e dai PAI Bacino Arno e Toscana Costa, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:
- a) opere di difesa e regimazione idraulica;
  - b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

- a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
- b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
- c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);
- d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).

3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:

- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.

4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:

- a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
- b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:

- a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
- b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.

6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.

7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.

8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).

9. Il presente articolo non si applica:

- a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;

- b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
- c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
- d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
- e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;
- f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;
- g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

## PARTE 4° - NORME TRANSITORIE E FINALI

## TITOLO XVI - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

## Art. 149 - Disposizioni generali

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale.
2. Nella tabella seguente tali valori sono riassunti per destinazione d'uso e suddivisi per U.T.O.E.

			Residenza						Prod.		Dotazioni min.		Altre dest.
			Nuova costr.		Recupero				Sc	Verde p.			
			Sul	n. all	Sul res	all prees	all prog	all incr			Sul incr		
UTOE VOLTERRA	ATPA2			450	18	21	3	450					
	ATPA3			5500	24	37	13	1900		2000	550		
	ATPA4			3800	5	25	20	3050		1500	400		
	ATPA5			1500	3	10	7	1050		700	200		
	ATPA6			1500	0	10	10	1500		700	200		
	ATPA9			4500	1	30	29	4350		2000	500		
	ATPA14	6000 4500	40 30							3000	800		
	ATPA15								4800	6000	800		
	ATPA16	400	2										
	ATPA17	600	2										
	ATPA18 Osped.	800	2									16.000	
	ATPA 21										Pari SUL attuale		
Dim. Ru				<del>7.800</del> 6.300	46 36			82	4.800	15.900	3.450	16.000	
Dim. Ps				48.000	320				5.000				
Residuo				<del>43.200</del> 41.700	274 284				200				

## Dimensionamento interventi inseriti dalla Variante gestionale RU

UTOE VOLTERRA	ne14	900	6									
	ne15	1200	8									
	ne16	1500	10									
	ne17	450	3									
	ne18	300	2									
Dim. Var. Ru		4.350	29									
Residuo PS prec.		41.700	284						200			
Residuo PS finale		35.350	255						200			

	Turistico-ricettivo di tipo non specialistico
	Nuovo                  Recupero
Dim. Var. Ru	40 p.l.

Dim. Ps	40 p.l.
Residuo PS0 finale	p.l.

residenza e/o turistico ricettivo di tipo specialistico										Dotazioni min.	
		ATPA10	7865	200	16810					9500	2500
Dim. Ru			7865	200	16810					9500	2500
Dim. Ps			8000	200							
Residuo			135	0							
		Residenza							Prod.	Altre dest.	
		Nuova costr.			Recupero				Dotazioni min.		
		Sul	n. all	Sul res	all prees	all prog	all incr	Sul incr	Sc	Verde p.	parc. p.
	UTOE VILLAMAGNA	ATPA7	1200	8						800	250
		ATPA20	1000	4						600	200
		ne9	400	4							
		ne10	300	2							
		ne11	480	4							
		ne12	480	4							
		ne13	600	4							
Dim. Ru			4.460	30						800	250
Dim. Ps			4.500	30						1400	450
Residuo			40	0							

		Residenza							Prod.	Altre dest.		
		Nuova costr.			Recupero				Dotazioni min.			
		Sul	n. all	Sul res	all prees	all prog	all incr	Sul incr	Sc	Verde p.	parc. p.	
	UTOE SALINE DI VOLTERRA	ATPA11	3800	25						1500	500	
		ATPA12								9073 12000		
		ATPA13			5500	8	37	29			2500	650
		ne1	600	4								
		ne2	300	2								
		ne3	350	2								
		ne4	300	2								
		ne5	300	2								
		ne6	180	1								
		ne7	600	4								
		ne8	750	5								
	P1								15.500			
Dim. Ru			7.180	48			29		24.573 27.500	4.000	1.150	
Dim. Ps			18.000	120					40.000			
Residuo			10.820	72					15.427 12.500			

Riepilogo Recupero										
Dim. Ru									111	
Dim. Ps									190	
Residuo									79	

			Residenza						Prod.	Altre dest.		
			Nuova costr.		Recupero				Dotazioni min.			
			Sul	n. all	Sul res	all prees	all prog	all incr	Sul incr	Sc	Verde p.	parc. p.
	UTOE BERIGNONE	ATPA19								12000		
Dim. Ru										12000		
Dim. Ps										12000		
Residuo										0		

			Residenza			Prod.	Altre dest.	
			Nuova costr.		Recupero	Dotazioni min.		
			Sul	n. all	all incr	Sc	Verde p.	parc. p.
RIEPILOGO			19.440 22.290	124 143	111	41.373 44.300	21.300	5050 16.000

3. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi citati, in modo da verificare il rispetto del dimensionamento prescritto.
4. Dovrà pertanto essere redatto annualmente un rapporto di sintesi degli esiti del monitoraggio sulla base del quale sarà possibile eventualmente ricalibrare alcuni elementi.
5. Alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo sarà parte integrante della revisione del Regolamento Urbanistico. Nella tabella seguente tali valori sono riassunti per destinazione d'uso, suddivisi per U.T.O.E.

## TITOLO XVII - SALVAGUARDIE

## Art. 150 - Realizzazioni in corso

1. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico è sospeso il rilascio di titoli abilitativi (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) in contrasto con le nuove prescrizioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.
2. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del Regolamento Urbanistico.
3. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale debbono adeguarsi alle previsioni del Regolamento Urbanistico.
4. Le previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati sono comunque fatte salve, restando stabilito che le previsioni del Regolamento Urbanistico sono integralmente applicabili alla scadenza di tali piani.
5. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro.
6. Per i lotti oggetto di intervento edilizio diretto sono consentite varianti in corso d'opera che non modifichino le quantità edificabili previste.

## Art. 150.bis - Aree a rischio di incidente rilevante

1. Per quanto riguarda la frazione di Saline di Volterra, all'interno dell'ambito dell'area di rischio relativa all'azienda a rischio di incidente rilevante per un raggio pari a 1.039 ml. dal centro dello stabilimento (in base all'estensione dell'evento incidentale Top Event 1 "rilascio cloro per rottura linea trasferimento") i permessi di costruire e le denunce di inizio attività sono soggetti al recepimento del parere del Comitato Tecnico Regionale fino all'approvazione del documento tecnico "Rischio d'incidenti Rilevanti" (R.I.R.), come previsto dall'allegato al D.Lgs. n. 334/1999, così come stabilito dal comma 6 dell'art. 118 del Piano Strutturale.

## TITOLO XVIII - NORME FINALI

## Art. 151 - Adeguamento del Regolamento Edilizio

1. Entro dodici mesi dall'adozione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio vigente alle norme del Regolamento Urbanistico.

## Art. 152 - Inammissibilità di deroghe

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo Regolamento Urbanistico, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dalla legislazione urbanistica sovraordinata.

ALLEGATO A - SCHEDE NORMATIVE DELLE VILLE, DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI E DELL'EDILIZIA RURALE DI PREGIO

ALLEGATO B - SCHEDA CONOSCITIVA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

ALLEGATO C - CONDIZIONI FINALIZZATE ALLA SALVAGUARDIA DEI BENI ARCHEOLOGICI

OSS. N. 41

ALLEGATO D - SCHEMA DI FATTIBILITÀ ATPA 14

OSS. NN. 44 e 46

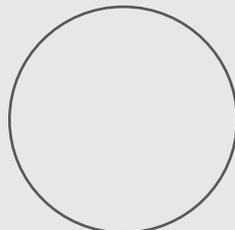
**V  
R**



# **Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico**

*L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55*

## **Comune di Volterra**



*Progetto  
 Professionista incaricato  
 Arch. Silvia Viviani*

*Collaboratori  
 Dott. Devid Orlotti  
 Gerardo Cerulli*

*Valutazione Ambientale Strategica  
 Professionista incaricato  
 Arch. Annalisa Pirrello*

*Collaboratori  
 Arch. Gabriele Bartoletti  
 Arch. Lucia Ninno*

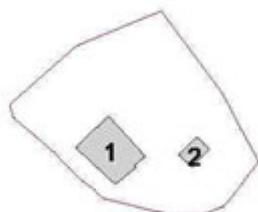
*Partecipazione  
 Professionista incaricato  
 Arch. Chiara Pignaris*

***Modificato a seguito  
 dell'accoglimento delle  
 osservazioni***

***Dicembre 2013***

**ALLEGATO A  
 Schede 78 e 289**

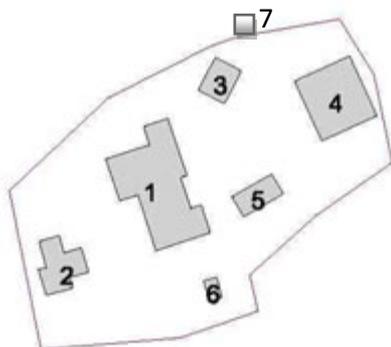
Scheda n° 78 Casa colonica Marmaio



intervento edificio n° 1 : Ristrutturazione edilizia (ri)

intervento edificio n° 2 : Restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche d'Attuazione (rc)

Scheda n° 289 Podere Magiona



intervento edificio n° 1 : Ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche d'Attuazione (ril)

intervento edificio n° 2 : Restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche d'Attuazione (re)

intervento edificio n° 3 : Ristrutturazione edilizia (ri)

intervento edificio n° 4 : manutenzione ordinaria e straordinaria

intervento edificio n° 5 : Ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche d'Attuazione (ril)

intervento edificio n° 6 : manutenzione ordinaria e straordinaria

intervento edificio n° 7 : Ristrutturazione edilizia (ri)

Si prescrive la manutenzione della attuale sistemazione del verde, escludendo l'inserimento di marciapiedi in adiacenza agli edifici.

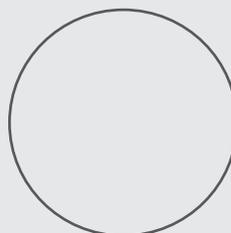
**V  
R**



# **Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico**

*L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55*

## **Comune di Volterra**



*Progetto  
 Professionista incaricato  
 Arch. Silvia Viviani*

*Collaboratori  
 Dott. Devid Orlotti  
 Gerardo Cerulli*

*Valutazione Ambientale Strategica  
 Professionista incaricato  
 Arch. Annalisa Pirrello*

*Collaboratori  
 Arch. Gabriele Bartoletti  
 Arch. Lucia Ninno*

*Partecipazione  
 Professionista incaricato  
 Arch. Chiara Pignaris*

***Modificato a seguito  
 dell'accoglimento delle  
 osservazioni***

***Dicembre 2013***

**ALLEGATO B**

**Scheda conoscitiva del patrimonio edilizio rurale**



# Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art.55

## Comune di Volterra

### Nuclei e case sparse: scheda di rilievo

Scheda N°...

Toponimo:

Indirizzo:

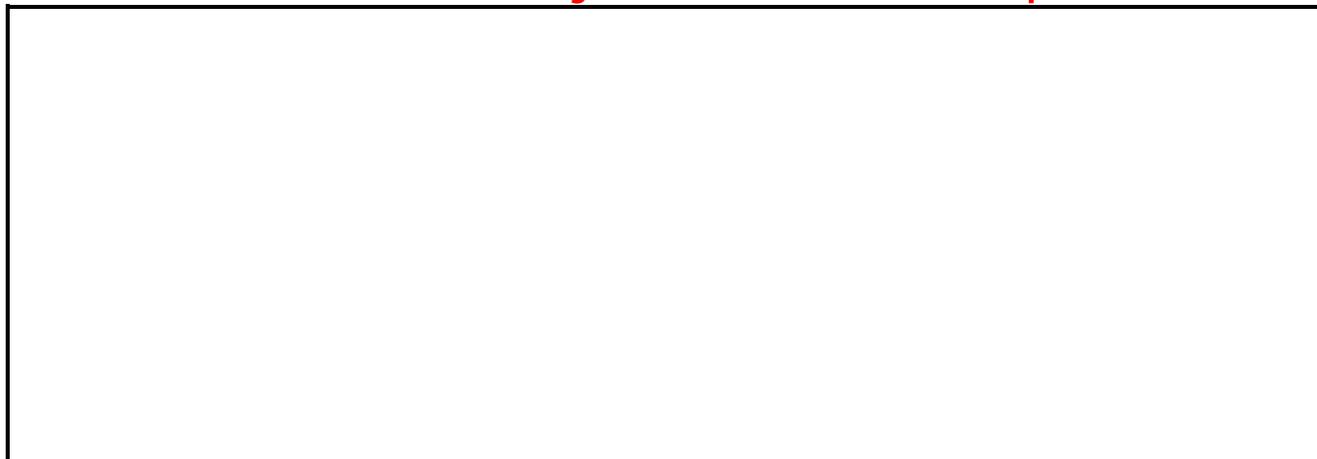
Catasto:

Data di rilievo e foto:

### Individuazione dell'immobile

Carta Tecnica Regionale	Fotografia Aerea

### Planimetria Generale degli Immobili e del Terreno di Proprietà



### Legenda

Zone edificate		Zone non edificate					
Edifici residenziali	Industria / Artigianato	Orto	Pascolo	Siepe	Area non pavimentata		
Attività agricole	Complessi direzionali	Vigneto	Prato	Recinzione	Area pavimentata		
Servizi	Manufatti	Oliveto	Bosco	Muro / di contenimento	Asfalto		
Ricettivo	Edifici dismessi	Frutteto	Incolto	Scarpata / Ciglione	Parcheggio		
Attività commerciali	N° Numero dei piani	Seminativo	Alberature	Acqua	Deposito a cielo aperto		

## INFORMAZIONI GENERALI

---

Tipo:  
Posizione:

Rapporto con la viabilità:

Accessibilità

Tipo strada:  
Qualità:

Reti

Acqua potabile:  
Luce:  
Riscaldamento:  
Fognatura:  
TV  
Telefono:

Destinazione d'uso prevalente:  
Numero edifici rilevati:  
Note:

## SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

---

1.1 Articolazione volumetrica:

1.2 Spazi aperti di pertinenza:

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi

Edificio N°:  
Tipo:

Descrizione

Orientamento del fronte  
principale:  
Numero dei piani:  
Destinazione d'uso attuale al  
piano terra:  
Destinazione d'uso attuale nei  
piani superiori:  
Destinazione d'uso originaria:

## SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE DEGLI EDIFICI

---

2.1 Condizioni generali:

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori

Ubicazione:  
Tipologia e materiali:  
Alterazione:

2.3 Coperture:

Tipo:

2.4 Scatola muraria:

Materiali:  
Intonaco:  
Alterazioni:  
Note:

2.5 Aperture:

Tipo distribuzione:  
Tipo apertura:  
Alterazioni:

2.6 Infissi:

Tipo e materiali:  
Oscuramento presente:

2.7 Elementi di articolazione volumetrica:

Tipo:

2.8 Superfetazioni:

Tipo:

Note:

---

### **SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITÀ**

---

3.1 Elementi da conservare e tutelare:

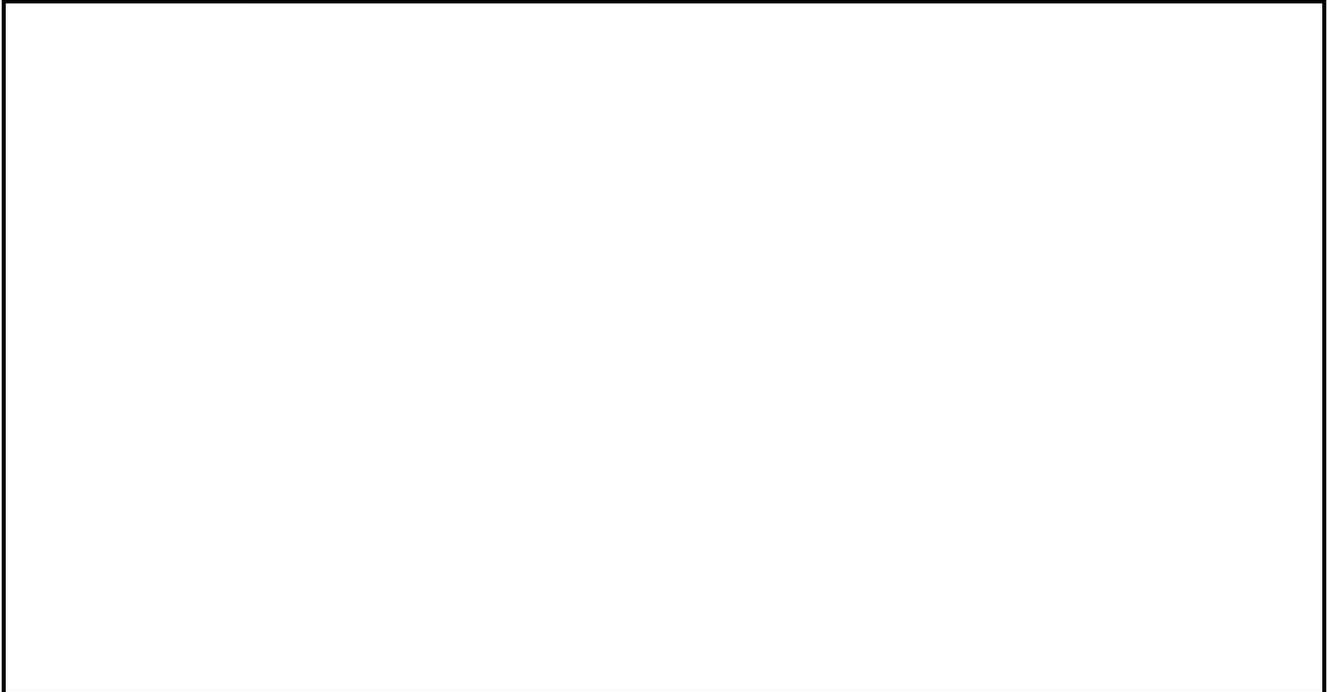
3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare:

---

**SEZIONE 4 - REPORT FOTOGRAFICO**

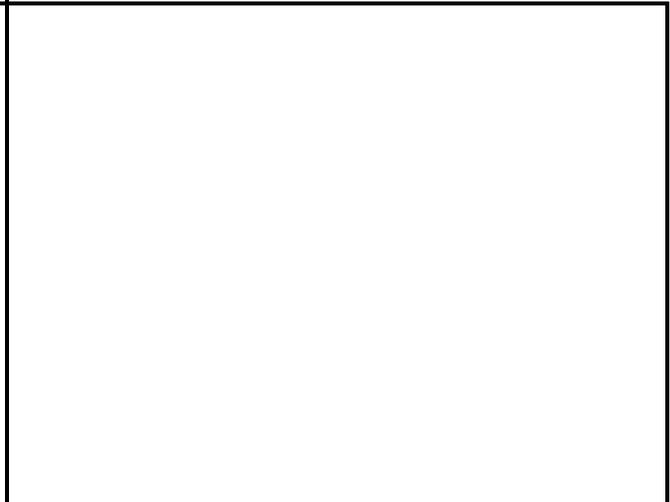
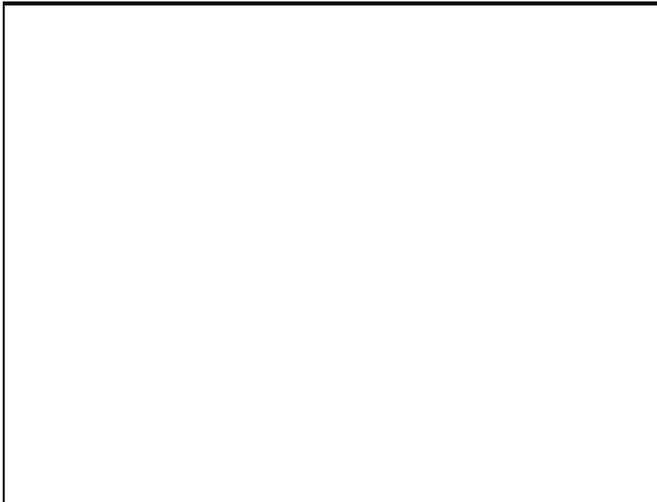
---

Punti di ripresa fotografica su base CTR (carta tecnica regionale)



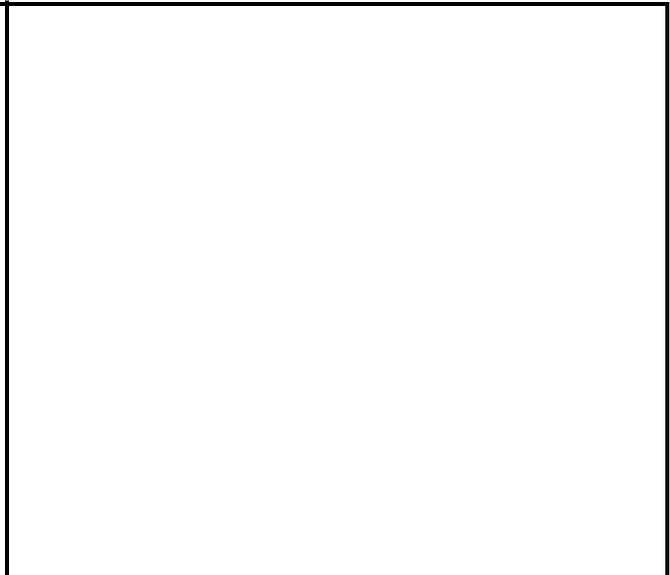
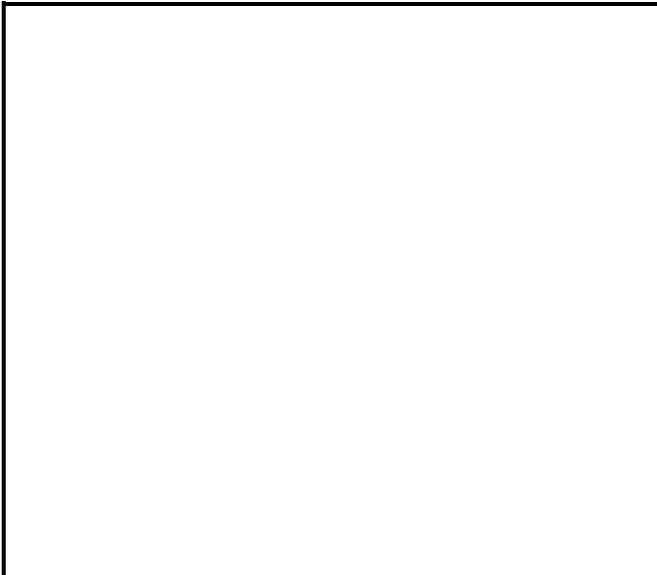
**Foto N°1 (Edificio 1)**

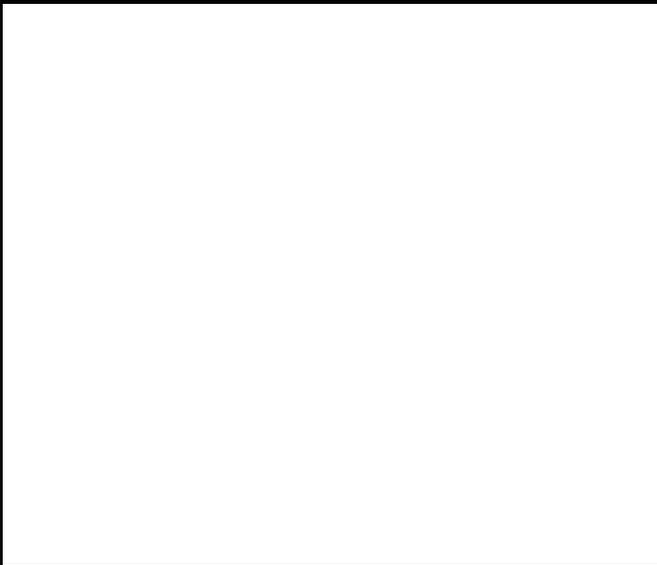
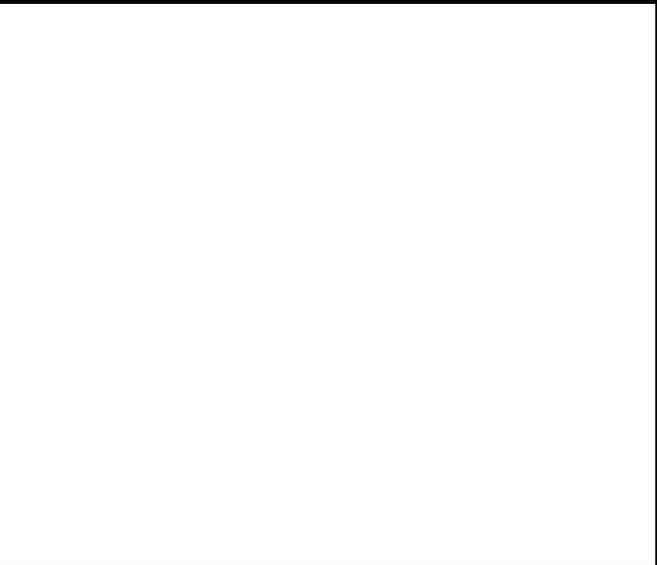
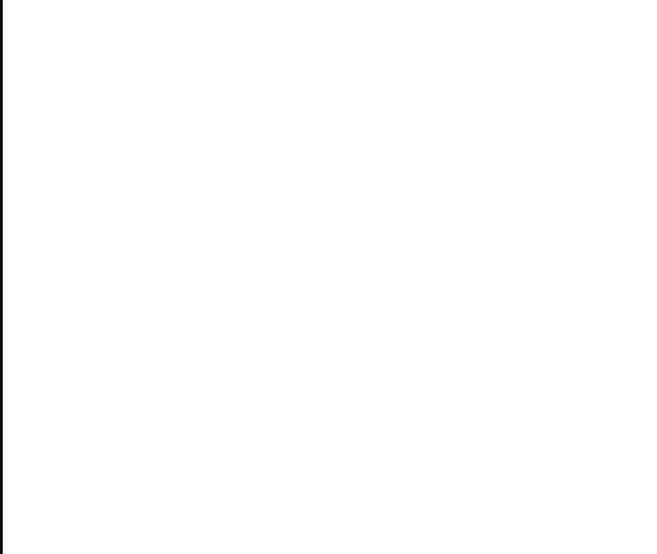
**Foto N°2 (Edificio 1)**



**Foto N°3 (Edificio 1)**

**Foto N°4 (Edificio 1)**



<b>Foto N°5 (Edificio 1)</b> 	<b>Foto N°6 (Edificio 1)</b> 
<b>Foto N°7 (Edificio 1)</b> 	<b>Foto N°8 (Edificio 1)</b> 
<b>Foto N°9 (Edificio 1)</b> 	<b>Foto N°10 (Edificio 1)</b> 

---

## **SEZIONE 5 - INTERVENTI AMMESSI**

---

5.1 intervento edificio n° 1:

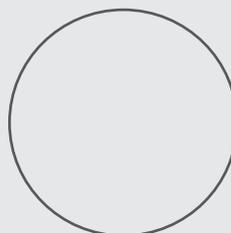
**V  
R**



# **Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico**

*L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55*

## **Comune di Volterra**



*Progetto  
 Professionista incaricato  
 Arch. Silvia Viviani*

*Collaboratori  
 Dott. Devid Orlotti  
 Gerardo Cerulli*

*Valutazione Ambientale Strategica  
 Professionista incaricato  
 Arch. Annalisa Pirrello*

*Collaboratori  
 Arch. Gabriele Bartoletti  
 Arch. Lucia Ninno*

*Partecipazione  
 Professionista incaricato  
 Arch. Chiara Pignaris*

***Modificato a seguito  
 dell'accoglimento delle  
 osservazioni***

***Dicembre 2013***

**ALLEGATO C**

**Condizioni finalizzate alla salvaguardia dei beni archeologici**



**Ministero per i Beni e le Attività  
Culturali e del Turismo**

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI  
DELLA TOSCANA

Via della Pergola 65 - 50121 Firenze

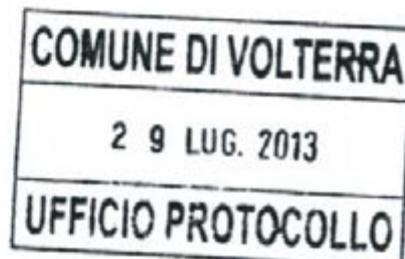
Tel: 055.23575; Fax: 055.242213

e-mail: [sba-tos@beniculturali.it](mailto:sba-tos@beniculturali.it)

MBAC-SBA-TOS  
ARC\_PROT  
0011626 24/07/2013  
CI. 34.19.04/45

Prot. N. ....

URB  
007706



Comune di Volterra  
All'attenzione del Sindaco,  
Dott. M. Buselli  
e dell'arch. M. Occhipinti  
FAX 0588 80035

Risposta al foglio del 16.07.2013  
Prot. n. 11285 CL 34.19.04/45 del 18/07/2013

**Oggetto:** : VOLTERRA(PI) Variante Gestionale al vigente Regolamento Urbanistico e Piano Complesso d'Intervento SD2  
Trasmissione Valutazioni di competenza

E, p.c.

Soprintendenza per i Beni Architettonici,  
Paesaggistici, Storici, Artistici ed  
Etnoantropologici per le province di Pisa e  
Livorno  
Lungarno Pacinotti 46  
56100 PISA  
[sbapsae-pi@beniculturali.it](mailto:sbapsae-pi@beniculturali.it)

A seguito dell'esame della documentazione consegnata, ed in particolare della Relazione Archeologica richiesta da Questo Ufficio con nota prot. 12318 del 24.07.2012, si trasmettono le valutazioni di competenza. Le osservazioni seguenti sono riferite agli interventi così come indicati e numerati nella predetta Relazione Archeologica:

**Variante Gestionale al vigente Regolamento Urbanistico:**

Scheda 1, Cimitero Comunale: L'intervento previsto non appare realizzabile nella forma indicata, in quanto l'area di espansione del Cimitero giungerebbe a ridosso delle strutture conservate di Porta Diana e delle Mura etrusche. Si prescrive pertanto, nella fase di redazione progettuale, di attenersi ad una distanza minima dalle strutture antiche in nessun caso inferiore ai 25 metri. In ogni caso le consuete pratiche di archeologia preventiva dovranno precedere la fase di progettazione definitiva.

Scheda 2 Area limitrofa all'ospedale lungo via Carducci. La vicinanza dell'area indicata alla necropoli di Ulimeto ed alla tomba di Poggio alle Croci consiglia l'adozione di tutte le pratiche connesse all'archeologia preventiva.

Scheda 3, La Torricella. In questo caso la documentazione è stata integrata in data 16 luglio con copia degli elaborati grafici relativi all'inserimento nell'area di una rotatoria con annessa area di

30/7/13  
Vincis  
necessari

manovra (ins. Al ns. prot. n. 11283 del 18.07.2013), uno stralcio della quale viene qui di seguito allegata (All. 1). A seguito pertanto dell'esame dell'intera documentazione, si conferma, come già accennato per le vie brevi, il parere favorevole richiesto, che si ritiene migliorativo dell'attuale assetto del traffico e dei parcheggi della zona, condizionato dalle seguenti prescrizioni: che in nessun punto l'area di manovra prevista possa avvicinarsi alla costruzione detta "La Torricella" a meno di 50 (cinquanta) m. lineari, e a meno di m. 25 (venticinque) da ogni punto conservato della cinta muraria. Si richiede inoltre che, in sede di progettazione definitiva, si provveda a rimuovere il parcheggio degli autoveicoli a fianco delle mura, nella zona antistante il grande magazzino esistente, e che la zona a parcheggio individuata attorno e al centro della nuova area di manovra non affacci in alcun modo nella direzione delle mura, ma che sia piuttosto indirizzata verso gli edifici esistenti. Si richiede inoltre che l'area di manovra venga realizzata a verde e che sia predisposta una cortina arborea che inibisca la visuale dell'area di manovra dai resti delle mura e della Torricella.

Scheda 4: Area di parcheggio adiacente il teatro romano. In tale area, oggetto in parte di indagini archeologiche svoltesi a più riprese, questo ufficio si riserva di prescrivere in sede di progettazione definitiva le eventuali ulteriori indagini nelle aree che non fossero state in precedenza indagate.

Scheda 5: complesso dei Cappuccini e area limitrofa. L'area indicata dall'intervento, che prevede nuove edificazioni e modifiche all'esistente, è nelle immediate vicinanze della necropoli delle Ripaie. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Scheda 6: Area libera via Pisana e dietro Giuoco Nuovo. L'area indicata dall'intervento, che prevede nuove edificazioni e modifiche all'esistente, è nelle immediate vicinanze delle mura etrusche. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite. In nessun caso sono comunque ammessi interventi in un'area che disti meno di 25 m lineari dal circuito murario etrusco.

Scheda 7 Area libera fuori Porta San Felice. L'area indicata dall'intervento, che prevede nuove edificazioni e modifiche all'esistente, è nelle immediate vicinanze delle Terme di San Felice. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Scheda 8 Realizzazione di edifici lungo via Landini. L'area indicata dall'intervento, che prevede nuove edificazioni, è stata oggetto in passato di rinvenimento di tombe a camera segnalate in letteratura. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Scheda 9: Area adiacente allo stadio Comunale. L'area indicata dall'intervento, che prevede nuove edificazioni, corrisponde esattamente a parte dell'area della necropoli delle Ripaie. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Scheda 12 Area tra via Sacco e Vanzetti e via della Pendera: realizzazione percorso. L'area indicata dall'intervento è stata in passato oggetto di importanti rinvenimenti noti dalla letteratura. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Scheda 16, Area isola Ecologica di poggio alle Croci. L'area è stata già oggetto di indagini archeologiche preventive curate dalla dott. ssa Sorge, responsabile di zona per la città di Volterra.

Scheda 18, nuovo tracciato SS 68. Questo Ufficio non è in condizione di esprimere alcuna valutazione, non essendo in questa sede stato fornito materiale di documentazione specifico. Si riserva pertanto di esprimere le proprie valutazioni nella sede idonea di VIA.

Scheda 25: area del parcheggio interrato di Via Pisana angolo con via Santo Stefano. L'area indicata dall'intervento è nelle immediate vicinanze delle mura etrusche e nei pressi di un sito che ha restituito una necropoli ellenistica (Tombe di "Casa Bruci"). Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Scheda 27 Area ed edifici ex macelli comunali. L'area indicata dall'intervento, che prevede nuove edificazioni e modifiche all'esistente, corrisponde all'area in cui nel 1921 fu riportata alla luce una *domus* romana che ha restituito, tra l'altro, un certo numero di mosaici. L'area, inoltre, si trova a corrispondere esattamente con la parte finale del Cardo della città romana. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite. In nessun caso sono comunque ammessi interventi in un'area che disti meno di 25 m lineari dal circuito murario etrusco.

Scheda 28 area a sud del centro storico di Volterra, realizzazione di un nuovo percorso pedonale. L'area indicata dall'intervento è nelle immediate vicinanze di Porta all'Arco e segue direttamente il percorso delle mura etrusche. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Per le seguenti schede:

Scheda 10, area confinante all'insediamento artigianale di san Quirico,

scheda 11, area impianto di frantumazione;

scheda 13, area asilo adottato con DCC,

scheda 14, area libera lungo la SS 68 in prossimità del podere Sassogianni;

Scheda 15, area PIP Saline di Volterra;

Scheda 17, individuazione Ne n. 18 nell'R5 in P. di strada;

Scheda 24, area ex stazione Saline di Volterra, come indicato anche nella succitata relazione archeologica, il rischio archeologico potenziale appare modesto. Questo ufficio si riserva comunque di esprimere un apposito parere anche su questi interventi a seguito della progettazione definitiva degli stessi.

#### **Piano Complesso d'Intervento SD2**

Scheda 1: Docciola e Botro di Docciola, realizzazione parcheggio interrato, riqualificazione dell'area in superficie e realizzazione sentiero. L'area di Docciola, compresa entro la grande cerchia ellenistica, è nota perché sede di importanti ritrovamenti collegati alla presenza, sin da epoca etrusca, delle Fonti. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Scheda 2. Area fuori Porta Marcoli, realizzazione parcheggio interrato. L'area, interna al circuito delle mura ellenistiche, è probabilmente compresa entro la prima cinta muraria etrusca, di VI secolo a.C. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Scheda 3, area ex Stazione. Riconversione funzionale dell'edificio, realizzazione di due parcheggi interrati e realizzazione di nuova area residenziale. La vicinanza dell'area indicata alla

necropoli di Ulimeto ed alla tomba di Poggio alle Croci consiglia l'adozione di tutte le pratiche connesse all'archeologia preventiva.

Scheda 4, Piazza XX Settembre, riqualificazione della Piazza. L'area, compresa entro almeno due delle cinte murarie etrusche, presenta forti indizi che consigliano l'adozione di tutte le pratiche connesse all'archeologia preventiva.

Scheda 5: Piazza degli Aveli, riqualificazione della Piazza. La vicinanza dell'area a quella da poco indagata di piazzetta dei Fornelli consiglia l'adozione di tutte le pratiche connesse all'archeologia preventiva.

Scheda 6: Località Montebradoni: realizzazione di un parcheggio. L'area è caratterizzata da una notevolissima presenza di sepolture tra le più antiche attestate a Volterra. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

Scheda 7, Area Chiarugi, creazione di un percorso di collegamento. L'area coincide con quella della necropoli di Ulimeto, che ha restituito alcune tra le maggiori tombe a camera di Volterra. Pertanto questo Ufficio si riserva, in sede di progettazione preliminare, di richiedere approfondimenti ed indagini apposite.

All. 1: progetto area di manovra "La Torricella"

Il Funzionario responsabile dell'istruttoria

Dott. ssa Elena Sorge

Tel. 055-2357708

Cell. 3351448759

E-mail: [elena.sorge@beniculturali.it](mailto:elena.sorge@beniculturali.it)

IL SOPRINTENDENTE

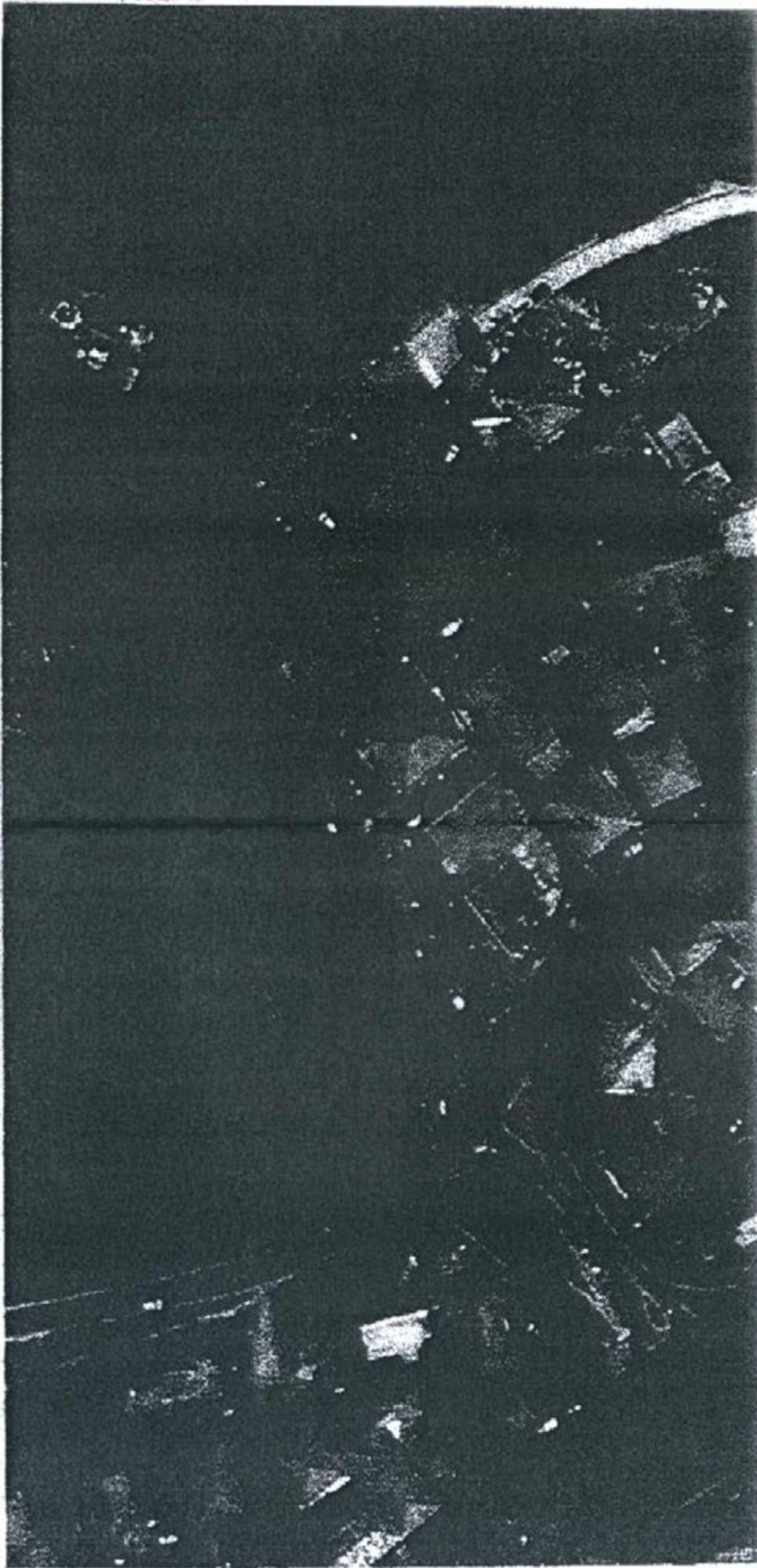
Dott. Andrea Pessina

*Comunicazione trasmessa solo via fax, sostituisce l'originale (art. 6, comma 2 della L. 412/91 e ss. ii. e mm.)*

CEPIONE DI MANTOVA

PROGETTO AREA DI MANOVRA  
C/O TORRICELLA

16/07/2013



All. 1

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

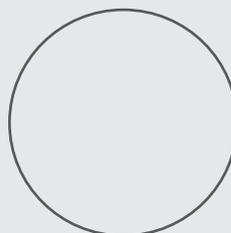
**V  
R**



# **Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico**

*L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55*

## **Comune di Volterra**



*Progetto  
 Professionista incaricato  
 Arch. Silvia Viviani*

*Collaboratori  
 Dott. Devid Orlotti  
 Gerardo Cerulli*

*Valutazione Ambientale Strategica  
 Professionista incaricato  
 Arch. Annalisa Pirrello*

*Collaboratori  
 Arch. Gabriele Bartoletti  
 Arch. Lucia Ninno*

*Partecipazione  
 Professionista incaricato  
 Arch. Chiara Pignaris*

***Modificato a seguito  
 dell'accoglimento delle  
 osservazioni***

***Dicembre 2013***

**ALLEGATO D**

**Schema di fattibilità atpa 14**

