

Comune di Volterra
febbraio 2014

Piano Complesso d'Intervento
SD2 - I luoghi della
cultura

NTA

Norme Tecniche di Attuazione

Con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni

Comune di Volterra

febbraio 2014

Il Sindaco e assessore all'Urbanistica: Marco Buselli
Il responsabile del procedimento: Marco Occhipinti

Progetto:
arch. Antonio Mugnai (progettista incaricato)
arch. Roberta Ciccarelli

Collaboratori:
Arch. Sara Pattaro
Arch. Francesco Rocchi

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 1 - Documenti del Piano Complesso di Intervento	7
Art. 2 - Livelli di prescrizione e valore prescrittivo degli elementi costitutivi	7
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi	7
Art. 4 - Distanze	9
Art. 5 - Destinazioni d'uso	9
Art. 6 - Disposizioni generali relative agli standard urbanistici	9
Art. 7 - Servizi d'uso pubblico	10
Art. 8 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	10
Art. 9 - Sistemi, sottosistemi ed ambiti	11
Art. 10 - Zone omogenee	12
Art. 11 - Disciplina del territorio rurale e del territorio urbanizzato	12
Art. 12 - Criteri di progettazione dei principali elementi del suolo	12
Art. 13 - Salvaguardia ecologica e sostenibilità edilizia ed ambientale	13
Art. 14 - Distribuzione carburanti e Impianti pubblicitari	13
TITOLO II - SCHEMA DIRETTORE SD02: I LUOGHI DELLA CULTURA	13
Art. 15 - Disposizioni per l'attuazione dello Schema Direttore SD02: i luoghi della cultura	13
Art. 16 - Progetti Norma: disposizioni generali	14
Art. 17 - Stralcio n. 1 - Progetto Norma PN2.1: Docciola	14
Art. 18 - Stralcio n. 2A - Progetto Norma PN2.2: Dalla Stazione alla Badia	20
Art. 19 - Stralcio n. 2B - Percorso di attraversamento del centro abitato	31
Art. 20 - Stralcio n. 3 - la Cittadella della cultura	31
Art. 21 - Stralcio n.4 - il Chiarugi	31
TITOLO III - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA	32
Art. 22 - Disposizioni generali	32
Art. 23 - Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni	32
Art. 24 - Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto	32
Art. 25 - Classe F3 - Fattibilità condizionata	33
Art. 26 - Classe F4 - fattibilità limitata	34
Art. 27 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici	34
Art. 28 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici	34
Art. 29 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici	35
Art. 30 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici	35
Art. 31 - Condizioni imposte dal PAI bacino del fiume Arno	35
Art. 32 - Condizioni imposte dal PAI bacino Toscana Costa	36
TITOLO IV - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO	37
Art. 33 - Disposizioni generali	37

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Documenti del Piano Complesso di Intervento

1. Il Piano Complesso di Intervento è l'atto di governo del territorio con il quale il Comune per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 56 della L.R. 03/01/2005, n. 1.
2. Il presente Piano Complesso di Intervento è relativo allo Schema Direttore SD2 ed è costituito dai seguenti documenti:
 - Relazione illustrativa;
 - Relazione geologica;
 - Relazione archeologica;
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Tavole di progetto:
 - N.2 Tavole a) Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione (scala 1:2.000);
 - Rapporto Ambientale

Art. 2 - Livelli di prescrizione e valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Le norme e prescrizioni del presente Piano Complesso di Intervento sono rivolte sia a soggetti pubblici che a soggetti privati ed agiscono sull'area interessata dallo Schema Direttore SD2 definendo gli usi del suolo 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 gli interventi di trasformazione.
2. La lettura delle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" deve essere effettuata tenendo conto delle seguenti precisazioni:
 - 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;
 - la sigla in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al DM 1444/68;
 - 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 pertanto la destinazione d'uso esclusiva;
 - la sigla in basso a destra, quando presente, costituisce eccezione o precisazione alle indicazioni relative al tipo di intervento;
 - le aree con specifico perimetro (linea continua rossa) rappresentano le aree sottoposte a Progetto Norma, le cui norme specifiche di intervento sono riportate agli artt. 17 e 18

Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi

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.
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.
3. 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. Sono da escludere dal computo della Sul:
 - 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 con profondità inferiore a 1,50 ml., purché di

- dimensione non superiore al 10% 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.
4. 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 oggetto.
 5. Numero dei piani: 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. Nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti - salvo diversa specificazione - il numero di piani si intende relativo al fronte a valle.
 6. Altezza interpiano: l'altezza dell'interpiano misura in metri lineari (ml) la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio.
 1. L'altezza massima dell'interpiano è pari a 4,50 ml. al piano terra e a 3,50 ml. ai piani superiori. 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. 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. Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non sono stabilite altezze interpiano massime, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.
 2. Il Rapporto di copertura rappresenta il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).
 3. 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. 4 - 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 ed alle disposizioni dell'art.63 del Regolamento Urbanistico.

Art. 5 - Destinazioni d'uso

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".
2. 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.
3. Attraverso le disposizioni relative alle destinazioni d'uso il Piano Complesso di Intervento 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. All'interno dei sottosistemi R1 ed R2 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.
8. Le definizioni delle singole categorie di cui al precedente comma 4 per l'applicazione della relativa disciplina sono quelle riportate al Titolo IV "Distribuzione e localizzazione delle funzioni" del Regolamento Urbanistico.

Art. 6 - Disposizioni generali relative agli standard urbanistici

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:
 - Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi;
 - Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria;
 - Sr: servizi religiosi;
 - Vg: giardini;
 - Vp: parchi;
 - Pp: parcheggi a raso
 - Ps: campi sportivi scoperti;
 - Pz: piazze;
 - Mp/Ms: parcheggi coperti/parcheggi scoperti
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 Piano Complesso di Intervento.

Art. 7 - Servizi d'uso pubblico

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. I nuovi giardini e parchi (Vg) (Vp) dovranno essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati. Non sono ammesse all'interno dei nuovi giardini aree attrezzate per lo sport. Eventuali chioschi non potranno avere una Sc superiore a 4 mq.
3. Nella realizzazione di nuovi campi sportivi scoperti (Ps) si dovrà prevedere che almeno il 30% dell'intera superficie sia permeabile e sia sistemata a verde ed il 10% a parcheggio alberato. I confini ed i perimetri dei campi dovranno essere segnati da alberature e le recinzioni dovranno essere realizzate in mattoni, pietra o con siepi. All'interno delle aree per campi sportivi sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro e l'accettazione. La realizzazione di campi sportivi scoperti nel territorio rurale, quando prevista dal presente Piano Complesso di Intervento, 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.
4. Il disegno delle nuove piazze (Pz) 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 ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo.
5. 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. 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.

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.

Nei parcheggi scoperti è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

Art. 8 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni generali di cui agli artt. 64, 65, 66 e 67 del Titolo VI "interventi per l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente" del Regolamento Urbanistico.
2. 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.
3. 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.

4. 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. Per tali tipi di intervento valgono le precisazioni e prescrizioni particolari di cui all'art. 69 del Regolamento Urbanistico.
5. 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 Piano Complesso di Intervento 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.
6. 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 di cui al precedente comma 5 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 al punto 3) del precedente comma 5. Tali edifici, complessi e spazi aperti sono individuati nelle Tavole A01 e A02 con la sigla (ril).
7. 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.
8. Sono interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti quelli che prevedono aggiunte non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
9. 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.
10. 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. 9 - 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 del Regolamento Urbanistico. 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".
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. 10 - 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. 11 - Disciplina del territorio rurale e del territorio urbanizzato

1. Per le aree comprese nel Piano Complesso di Intervento che appartengono al territorio rurale valgono le disposizioni di cui al Titolo VII "Disciplina del territorio rurale del Regolamento Urbanistico.
2. Per le aree comprese nel Piano Complesso di Intervento che appartengono al territorio urbano valgono le disposizioni di cui al Titolo VIII "Territorio urbanizzato" del Regolamento Urbanistico.
3. Per quanto attiene alle infrastrutture stradali valgono le disposizioni di cui al Titolo IX "Mobilità" del Regolamento Urbanistico.

Art. 12 - 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
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.

Art. 13 - Salvaguardia ecologica e sostenibilità edilizia ed ambientale

1. In relazione alla finalità di salvaguardia ecologica, di qualità e sostenibilità edilizia ed ambientale, sono applicate le norme contenute al Titolo II "Norme generali di tutela delle risorse naturali" ed al Titolo III "Prescrizioni ed incentivi per la promozione della qualità energetico ambientale" del Regolamento Urbanistico.

Art. 14 - Distribuzione carburanti e Impianti pubblicitari

1. Per i distributori di carburanti e gli impianti pubblicitari valgono le disposizioni di cui agli artt. 137 e 138 del regolamento Urbanistico.

TITOLO II - SCHEMA DIRETTORE SD02: I LUOGHI DELLA CULTURA

Art. 15 - Disposizioni per l'attuazione dello Schema Direttore SD02: i luoghi della cultura

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 Piano Complesso di Intervento riporta il perimetro dello Schema Direttore SD2: i luoghi della cultura, sulla base di quanto individuato dal Regolamento Urbanistico.
3. 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.
4. Allo scopo di consentire una migliore gestione degli interventi, sia dal punto di vista temporale che di fattibilità economica, lo Schema Direttore SD2 è stato suddiviso in quattro diversi stralci:
 - Docciaia;
 - Stazione;
 - Cittadella della cultura;
 - Chiarugi;
5. Lo stralcio n.1, area di Docciaia è interamente disciplinato mediante Progetto Norma di cui al successivo art.17.
6. Lo stralcio n.2 area della ex Stazione Ferroviaria è in parte disciplinata mediante Progetto Norma, di cui al successivo art.18 e in parte secondo le indicazioni del successivo art. 19 che integra quanto riportato nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento e di Attuazione per gli interventi diffusi compresi in tale stralcio.
7. Lo stralcio n.3, la Cittadella della cultura, comprende due complessi monumentali situati ai due estremi del

centro abitato di Volterra: la Badia e l'ex Conservatorio di San Pietro per i quali le indicazioni riportate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento e di Attuazione sono integrate con le indicazioni normative di cui al successivo art.20.

8. Lo stralcio n.4, il Chiarugi è un complesso architettonico inserito nella vasta area ospedaliera di Santa Chiara per il quale, le indicazioni riportate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di Intervento e di Attuazione sono integrate con le indicazioni normative di cui al successivo art. 21.
9. I Piani Complessi di intervento dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate dal Regolamento Urbanistico ed il dimensionamento è stabilito tenendo conto del quadro previsionale strategico di cui all'art. 149 delle norme del Regolamento Urbanistico e nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale in relazione all'UTOE di appartenenza.

Art. 16 - Progetti Norma: disposizioni generali

1. Le prescrizioni specifiche relative a ciascun progetto norma prevalgono sulle prescrizioni generali.
2. Per la realizzazione dei progetti norma sono previsti interventi edilizi diretti. Qualora il frazionamento della proprietà non consenta la realizzazione con l'intervento edilizio diretto si dovrà procedere con un Piano Urbanistico Attuativo.
3. Nei progetti di giardini, piazze e parchi le aree relative possono essere escluse dall'esproprio qualora il proprietario si impegni ad una utilizzazione compatibile con le previsioni di piano. Le aree interessate da percorsi di uso pubblico non saranno espropriate qualora il proprietario accetti la servitù di pubblico transito pedonale. Per le aree destinate ad attrezzature sportive, in luogo dell'esproprio, potrà essere stipulata tra l'Amministrazione Comunale ed il proprietario una convenzione che fissi le modalità di realizzazione, di gestione e di durata della convenzione stessa.
4. I disegni che compaiono negli articoli seguenti delle presenti Norme Tecniche e riferiti ai "Progetti Norma" forniscono alcuni criteri irrinunciabili per la redazione dei progetti edilizi che le realizzano. Essi contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi pedonali, agli accessi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, ai tipi edilizi, agli edifici da recuperare e/o demolire, al modo di trattare il suolo, alle unità di intervento.
5. Nei disegni di cui al comma precedente le misure non sono rigorosamente in scala ed essi vanno utilizzati tenendo conto che è attribuito valore prescrittivo ai seguenti elementi:
 - Il perimetro del progetto norma e delle unità di intervento;
 - gli allineamenti con una tolleranza in più o in meno di mt.2.00;
 - gli accessi carrabili;
 - la superficie edificabile;
 - la superficie delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo quando disegnati anche sulle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" quali piazze, parcheggi coperti e scoperti;
 - gli edifici da recuperare e quelli da demolire.

Non sono prescrittivi ma solo indicativi:

- i tracciati dei percorsi pedonali, compresi quelli meccanizzati;
 - i confini relativi alle diverse modalità di trattamento degli spazi scoperti quali aree pavimentate, prati/permeabile, alberature a macchia.
6. Le quantità relative alle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico riportate negli articoli successivi per ciascun intervento sono da considerarsi dei minimi; quelli riferiti alle altre destinazioni d'uso sono invece dei massimi che potranno subire modificazioni dell'ordine del 5% in aumento o diminuzione in caso di nuova edificazione e del 10% in caso di interventi sull'esistente.

Art. 17 - Stralcio n. 1 - Progetto Norma PN2.1: Docciola

1. Parcheggio interrato con integrato impianto di risalita meccanizzato per l'accesso al centro antico ed area eventi a Docciola.
2. Il progetto ha quale obiettivo il miglioramento del sistema di scambio mobilità meccanizzata - mobilità pedonale per l'accessibilità al centro antico. Esso prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio interrato e di altri interventi ad esso correlati in un disegno organico di riqualificazione urbanistica dell'area di Docciola.
Il primo intervento prevede pertanto la realizzazione di un autorimessa interrata per autovetture su un massimo di tre livelli e di un impianto di risalita meccanizzata per l'accesso al centro antico con sbarco su via Porta Marcoli. Il secondo intervento prevede la riqualificazione e sistemazione dell'attuale area adibita a parcheggio a raso in area eventi e feste. Il terzo intervento prevede la realizzazione di un sentiero lungo la

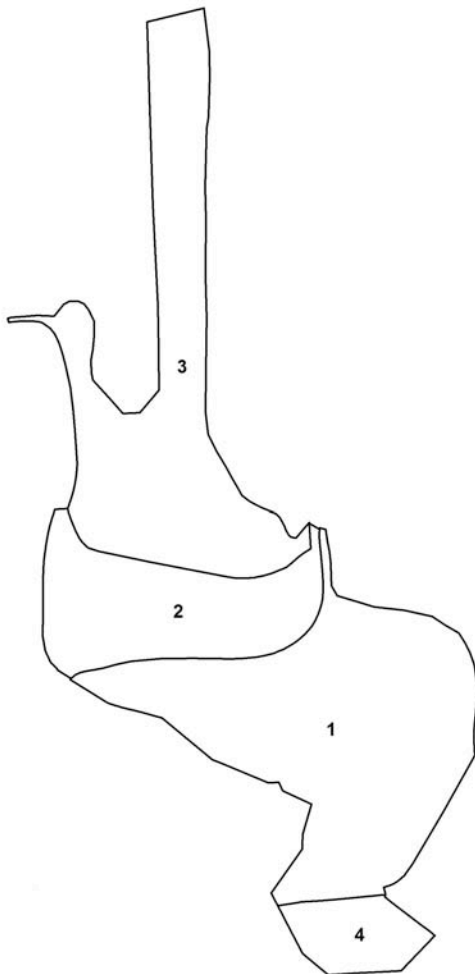
direttrice del Botro di Docciola. Il quarto intervento prevede la realizzazione di un parcheggio interrato ad uso residenti nell'area tra via Porta Marcoli e le mura e spazio polivalente in collegamento con il museo Guarnacci.

3. SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	55.820		
Servizi di uso pubblico: spazi polivalenti			SUL(min) mq.	1.890
Servizi di uso pubblico: parcheggi coperti (Mp)	mq.	9.252	SUL(min) mq.	17.280
Spazi scoperti di uso pubblico: piazze	mq.	5.607		
Aree pavimentate	mq.	6.342		
Aree verde alberato	mq.	38.932		
Attività commerciali/direzionali			SUL(max) mq.	300

4. INTERVENTI

Il progetto prevede 4 interventi:



5. INTERVENTO 1

Autorimessa interrata su un massimo di tre livelli ed impianto di risalita

SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	23.290
Aree pavimentate	mq.	3.137
Aree a verde alberato	mq.	19.768

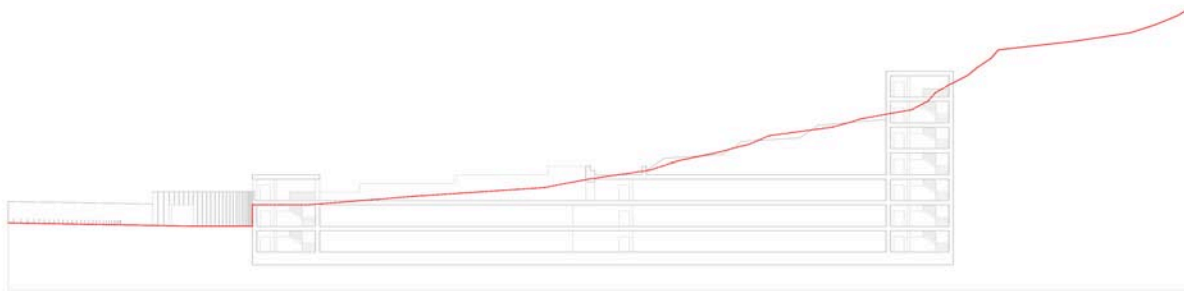
Servizi di uso pubblico: parcheggi coperti (Mp) mq. 6.047 SUL(min.) mq. 13.500
Attività commerciali/direzionali SUL(max.) mq. 300

DESTINAZIONI D'USO: parcheggio coperto; attività commerciali e direzionali correlate all'uso principale parcheggio.

STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto con la prescrizione che dovranno essere realizzati contestualmente all'intervento 1 anche gli interventi 2 e 3 previsti dallo stesso Progetto Norma 2.1. Potrà essere redatto anche un piano di interventi che disciplini tempi e condizioni di realizzazione degli interventi 2 e 3 collegati, da disciplinarsi tramite apposita convenzione da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale. L'intervento 1 potrà essere attuato anche nel caso in cui gli interventi 2 e 3 siano già attuati e siano stati rilasciati i relativi certificati di agibilità.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- realizzazione di un parcheggio multipiano su un massimo di tre livelli completamente interrati (vedi sezione); in fase di progettazione potrà essere valutata la possibilità di utilizzare il solaio di copertura dell'ultimo piano quale ulteriore superficie di parcheggio, in questo caso a raso, con eventuale modifica delle quote di riferimento dei sottostanti piani interrati; in tal caso dovranno essere adottati adeguati interventi di mitigazione tali da escludere qualsiasi impatto visivo della superficie a parcheggio scoperto sul contesto esistente.
- realizzazione di un impianto di risalita meccanizzata (scala mobile) con partenza dalla sommità del blocco scale del parcheggio interrato e sbarco in uno slargo da realizzarsi in corrispondenza di Porta Marcoli;
- realizzazione di una piazza sistemata prevalentemente a verde in corrispondenza del solaio di copertura del secondo livello di copertura del parcheggio (vedi sezione) adottando nel progetto degli arredi e delle sistemazioni esterne soluzioni che non precludano e non ostacolino in alcun modo la fruizione visiva del paesaggio;
- l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di almeno 450 posti auto;
- il sistema di accessi al parcheggio (ingresso ed uscita auto) dovrà essere progettato in modo tale da poter funzionare correttamente anche nell'ipotesi di modifica del sistema stradale di accesso all'area di Docciola come ipotizzato nell'intervento 2.
- Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere il ricorso ad impianti che prevedano la produzione di energia da fonti rinnovabili, assicurando che il loro inserimento avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici ed architettonici presenti nel contesto.
- Il progetto dovrà garantire e dimostrare con appositi elaborati grafici, quali simulazioni fotografiche di inserimento paesaggistico dell'intervento e viste prospettiche foto realistiche, la tutela delle visuali panoramiche percepibili sia dal centro antico e le mura che verso queste e il centro antico anche degli elementi accessori quali ad esempio gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici;
- l'intervento dovrà essere preceduto da uno scavo archeologico preventivo in quanto la zona immediatamente a valle rispetto alla fonte di Docciola presenta un rischio archeologico dovuto all'ipotetica presenza di elementi funzionali ad un apprestamento culturale.
- Il progetto dovrà essere redatto sulla base degli esiti di preventivi studi geologici, geotecnici e idrogeologici nonché di dati forniti da un adeguato piano di monitoraggio, finalizzati a documentare l'assenza di ripercussioni sulla stabilità delle aree limitrofe e dei manufatti esistenti, con riferimento alle porzioni del nucleo storico. quanto sopra dovrà essere dichiarato e documentato nell'ambito dell'approvazione del progetto dell'opera in oggetto.
- La regimazione delle acque derivanti dagli interventi complessivamente previsti dovrà essere definita e sviluppata nell'ambito di un progetto unitario supportato da uno specifico studio idrologico-idraulico del botro della docciola.



6. INTERVENTO 2

Realizzazione di area per eventi e feste

SUPERFICI

Superficie Territoriale mq. 10.170

Spazi scoperti di uso pubblico: piazze (Pz) mq. 5.607

DESTINAZIONI D'USO: spazi scoperti di uso pubblico (piazza)

STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- realizzazione di un'area attrezzata adeguata ad ospitare eventi quali concerti, spettacoli e manifestazioni culturali;
- la sistemazione dovrà prevedere la realizzazione sia di parti pavimentate che di parti a verde o comunque permeabili e lo studio di più "scenari" di utilizzo che prevedano sia la possibilità di seguire gli eventi sia in piedi che seduti;
- l'intervento dovrà inoltre prevedere la progettazione del sistema del verde al limite dell'area, di tutti gli elementi di arredo urbano e delle alberature adottando nel progetto soluzioni che non precludano e non ostacolino in alcun modo la fruizione visiva del paesaggio e che dimostrino la tutela delle visuali panoramiche percepibili sia dal centro antico e le mura che verso queste e il centro antico;
- in sede di progettazione potrà essere valutata la possibilità di modificare l'attuale sistema di accesso carrabile all'area di intervento attraverso lo spostamento dell'attuale tracciato stradale, al confine con l'area di intervento n.3, allo scopo di consentire una migliore integrazione tra l'area per eventi e feste e l'area pedonale della fonte di Docciola attraverso una soluzione che esprima una elevata qualità sotto il profilo estetico percettivo, funzionale ed ambientale.

7. INTERVENTO 3

Realizzazione di un sentiero lungo la direttrice del Botro di Docciola

SUPERFICI

Superficie Territoriale mq. 19.164

Aree a verde alberato mq. 19.164

DESTINAZIONI D'USO: spazi scoperti di uso pubblico

STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- realizzazione di un percorso di uso pubblico lungo la direttrice del Botro di Docciola con accesso diretto dall'area eventi di cui all'intervento n.2;

- il progetto dovrà prevedere il sistema di collegamenti verticali (scale e rampe) esterni necessari a realizzare un idoneo collegamento tra il piano dell'area eventi ed il fondovalle;
- il piano di finitura del percorso pedonale dovrà essere realizzato in terra battuta con l'eventuale utilizzo di "terre stabilizzate";
- l'intervento dovrà essere preceduto da uno scavo archeologico preventivo in quanto la zona presenta un rischio archeologico dovuto all'ipotetica presenza di una viabilità di accesso dalle mura verso la città.

8. INTERVENTO 4

Realizzazione di un volume seminterrato nell'area tra via Porta Marcoli e le mura ad uso spazio polivalente, in collegamento con il museo Guarnacci ed autorimessa.

Considerata la potenziale precarietà delle condizioni statiche dell'intero perimetro della cinta muraria medioevale, a seguito dell'esito del controllo obbligatorio delle indagini geologiche di supporto al presente piano complesso di intervento di cui alla comunicazione da parte dell'ufficio tecnico del Genio Civile prot. AOO-GRT/n.060.060 deposito n.18 del 11.02.2014, il presente intervento è condizionato agli esiti di un preventivo piano di monitoraggio della suddetta cinta finalizzato a verificarne le effettive condizioni di stabilità.

SUPERFICI

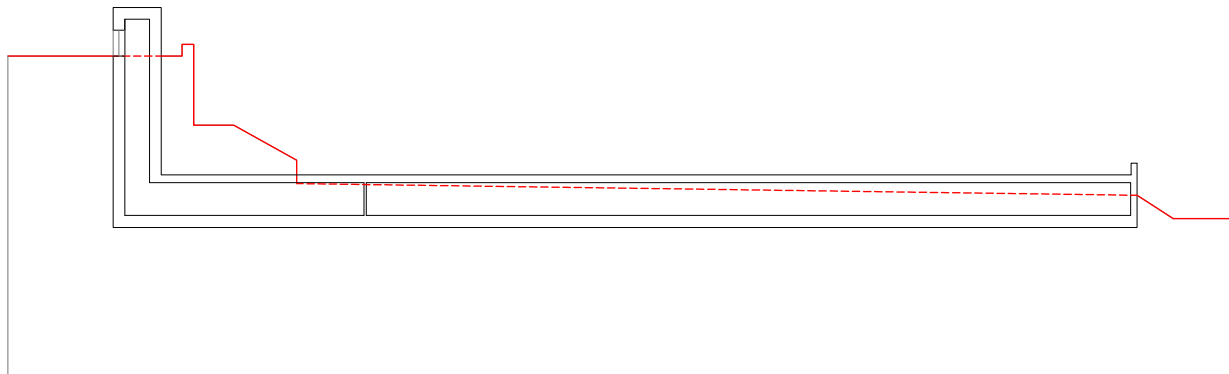
Superficie Territoriale	mq.	3.205		
Aree pavimentate	mq.	3.205		
Servizi di uso pubblico: parcheggi coperti (Mp) e spazi polivalenti	mq.	0.00	SUL(min)	mq. 1.890

DESTINAZIONI D'USO: parcheggi; servizi di uso pubblico, attività commerciali e direzionali correlate all'uso principale servizi di uso pubblico.

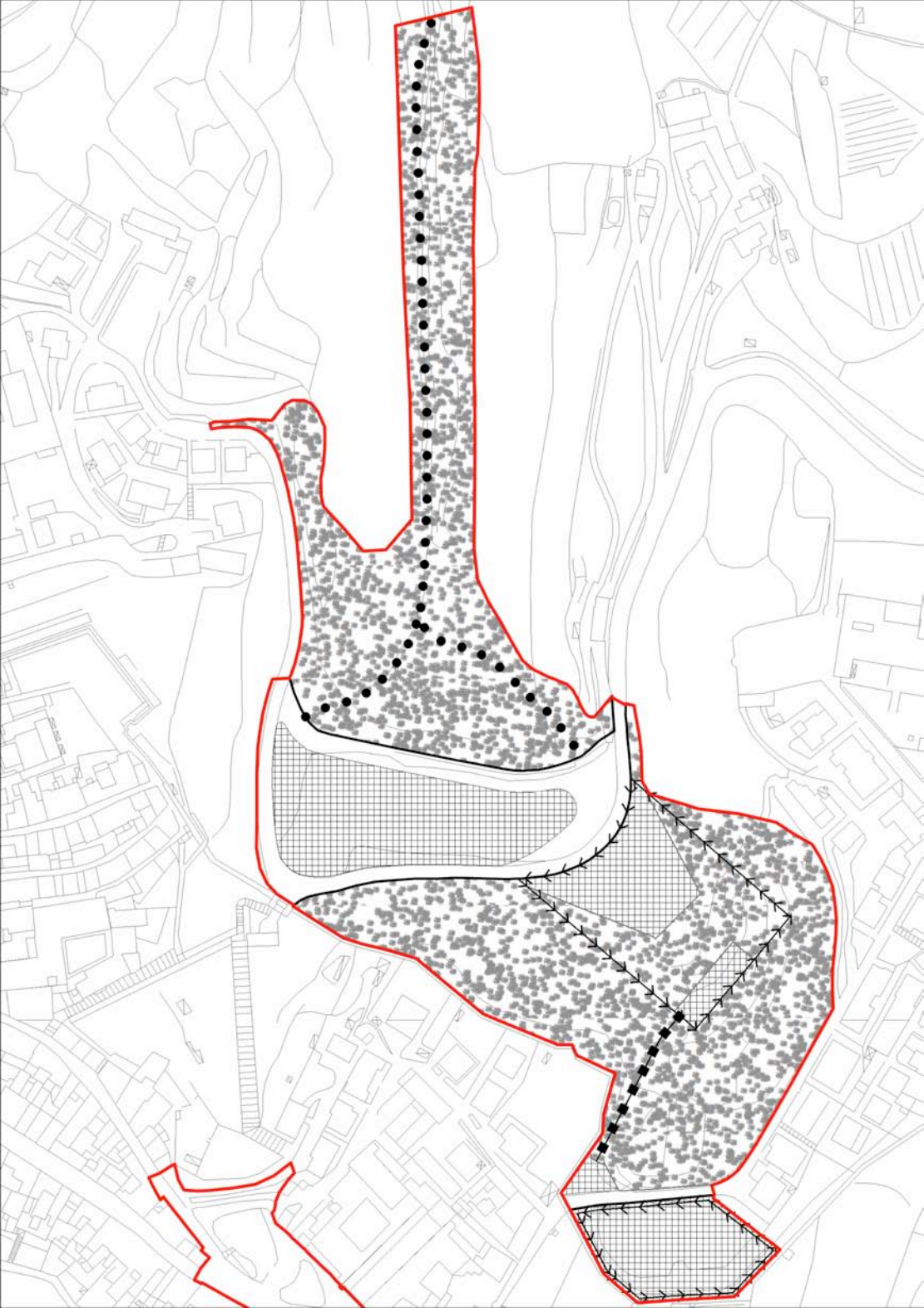
STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- realizzazione di un volume seminterrato di un piano (vedi sezione) ad uso polivalente per attività correlate a quelle del museo Guarnacci e in parte ad autorimessa da riservare all'utilizzo dei residenti o del museo con accesso da Via Marcoli;
- realizzazione in corrispondenza del livello di copertura (vedi sezione) di un'area pavimentata ad uso prevalente/esclusivo dei pedoni, adottando nel progetto degli arredi e delle sistemazioni esterne soluzioni che non precludano e non ostacolino in alcun modo la fruizione visiva del paesaggio;
- Il progetto dovrà garantire e dimostrare con appositi elaborati grafici, quali simulazioni fotografiche di inserimento paesaggistico dell'intervento e viste prospettiche foto realistiche, la tutela delle visuali panoramiche percepibili sia dal centro antico e le mura che verso queste e il centro antico anche degli elementi accessori quali ad esempio gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici;
- l'intervento dovrà essere preceduto da uno scavo archeologico preventivo in quanto l'area di Porta Marcoli presenta un rischio archeologico dovuto all'ipotetica localizzazione della stessa all'interno della cerchia muraria arcaica.



PROGETTO NORMA 2.1 DOCCIOLA



Art. 18 - Stralcio n. 2A - Progetto Norma PN2.2: Dalla Stazione alla Badia

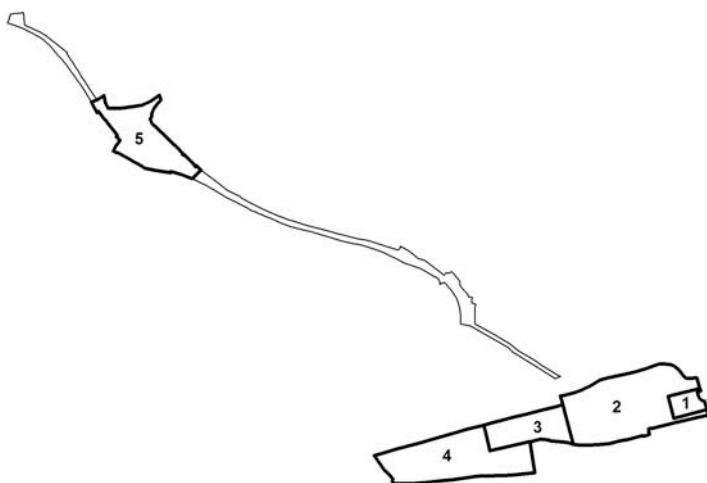
1. Riqualficazione urbanistica dell'area dell'ex stazione ferroviaria attraverso: riconversione funzionale dell'edificio ex-stazione, nuovo terminal autobus e parcheggio interrato per auto, riqualficazione area manutenzione autobus, nuova edificazione residenziale.
Interventi diffusi di riqualficazione della Piazza XX Settembre e della Piazza degli Avelli. Realizzazione di un parcheggio a raso in località Montebradoni in prossimità della Badia.
2. Il progetto ha quale obiettivo il miglioramento del sistema di scambio mobilità meccanizzata - mobilità pedonale per l'accessibilità al centro antico. Esso prevede la riqualficazione urbanistica dell'area dell'ex stazione ferroviaria attraverso una serie di interventi coordinati tra loro.
Il primo intervento prevede oltre alla riconversione funzionale dell'edificio dell'ex stazione anche la sistemazione della relativa area di pertinenza.
Il secondo intervento prevede la realizzazione di un parcheggio interrato su due livelli per autovetture e di un nuovo terminal autobus turistici, in parte coperto.
Il terzo intervento prevede la realizzazione di un parcheggio interrato per autovetture ed il mantenimento dell'area per la manutenzione e il deposito autobus di linea con un intervento di riordino e riqualficazione o, in seconda opzione, la realizzazione di un parcheggio a raso per autovetture. Il quarto intervento prevede una nuova area di edificazione residenziale da attuarsi a completamento dell'insediamento già esistente. Il quinto intervento prevede la riqualficazione della piazza XX Settembre. Il sesto intervento prevede la riqualficazione della piazza degli Avelli. Il settimo intervento prevede la realizzazione di un parcheggio a raso in località Montebradoni.

3. SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	21.350		
Servizi di uso pubblico: servizi turistici	mq.	280	SUL(min)	mq. 250
Servizi di uso pubblico: parcheggi coperti (Mp)	mq.	3.820	SUL(min)	mq. 4.370
Servizi di uso pubblico: parcheggi scoperti (Ms)	mq.	3.810		
Servizi tecnici	mq.	500		
Residenza	mq.	2.502	SUL(max)	mq. 2.200
Spazi scoperti di uso pubblico: piazze	mq.	2.348		
Spazi scoperti di uso pubblico: giardini	mq.	1.543		
Aree pavimentate	mq.	860		
Aree verde alberato	mq.	2.262		
Aree permeabili/prato	mq.	1.246		
Attività commerciali/direzionali			SUL(max)	mq. 400

4. INTERVENTI

Il progetto prevede 7 interventi:





5. INTERVENTO 1

Riconversione funzionale dell'edificio ex-Stazione ferroviaria e relativa area di pertinenza

SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	662		
Servizi di uso pubblico: (servizi turistici)	mq.	280	SUL(min.) mq.	250
Attività commerciali/direzionali			SUL(max) mq.	250

DESTINAZIONI D'USO: attività commerciali e direzionali correlate in misura prevalente all'uso principale servizi di accoglienza ed informazione turistica.

STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- intervento di risanamento conservativo sul fabbricato ex stazione ferroviaria. Dovranno essere mantenuti gli attuali prospetti e l'intera conformazione dei prospetti inclusi gli elementi decorativi e la cartellonistica originaria;
- dovrà essere riprogettato e reso funzionale il sistema di smaltimento delle acque meteoriche nell'area di pertinenza dell'edificio ex stazione ferroviaria;
- l'intervento dovrà essere preceduto da indagini archeologiche preventive (survey, carotaggi, saggi di scavo, georadar, prospezioni geofisiche e geochimiche) in quanto la zona interessata dagli interventi si viene a trovare tra due aree necropolari.

6. INTERVENTO 2

Realizzazione di un parcheggio interrato su due livelli per autovetture e di un nuovo terminal autobus turistici, in parte coperto

SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	6.460		
Servizi di uso pubblico: parcheggi coperti (Mp)	mq.	1.600	SUL(min.) mq.	1.970
Edifici da demolire	mq.	186		
Edifici da recuperare a funzione servizi turistici	mq.	90		
Aree a prato/permeabili	mq.	658		
Aree pavimentate	mq.	860		
Attività commerciali (di nuova edificazione):			SUL(max) mq.	150

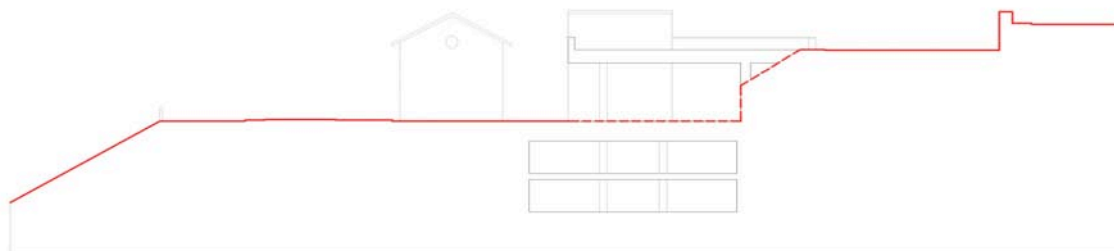
DESTINAZIONI D'USO: terminal autobus turistici; autorimessa interrata per autovetture; attività commerciali correlate al parcheggio autovetture, al terminal autobus ed a i servizi di accoglienza ed informazione turisti.

STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- demolizione degli edifici indicati nello schema grafico del PN;
- recupero attraverso un intervento di risanamento conservativo dell'edificio in muratura esistente e riconversione dello stesso a funzioni legate all'accoglienza, informazione e promozione turistica;
- realizzazione di un terminal per autobus turistici coperto (vedi sezione) da realizzarsi per la sosta di almeno 6 posti autobus con adeguati spazi di manovra dei mezzi e percorsi pedonali di accesso ed isole "salvagente";
- la copertura del terminal dovrà essere sistemata come area pavimentata attrezzata, come una sorta di belvedere sul fronte Sud di Volterra verso Saline (vedi sezione), adottando nel progetto

- degli arredi e delle sistemazioni esterne soluzioni che non precludano e non ostacolino in alcun modo la fruizione visiva del paesaggio;
- realizzazione di ulteriori 4 posti scoperti sosta autobus in prossimità dell'edificio ex Stazione;
 - il progetto dovrà prevedere una sistemazione complessiva dell'area di intervento tale da prevedere sia spazi pavimentati relazionati all'area di sosta autobus che spazi a verde (permeabile), adottando nel progetto degli arredi e delle sistemazioni esterne soluzioni che non precludano e non ostacolino in alcun modo la fruizione visiva del paesaggio;
 - realizzazione di un'autorimessa interrata di 2 piani per autovetture eventualmente da integrarsi con l'altra autorimessa interrata prevista dall'intervento 3
 - l'accesso carrabile all'autorimessa per autovetture non dovrà interferire con il sistema di accesso ed uscita dal terminal degli autobus turistici e dovrà pertanto essere localizzato in corrispondenza di dove indicato nello schema grafico del PN.
 - Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere il ricorso ad impianti che prevedano la produzione di energia da fonti rinnovabili, assicurando che il loro inserimento avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici ed architettonici presenti nel contesto.
 - Il progetto dovrà garantire e dimostrare con appositi elaborati grafici, quali simulazioni fotografiche di inserimento paesaggistico dell'intervento e viste prospettiche foto realistiche, la tutela delle visuali panoramiche percepibili sia dal centro antico e le mura che verso queste e il centro antico anche degli elementi accessori quali ad esempio gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici;
 - l'intervento dovrà essere preceduto da indagini archeologiche preventive (survey, carotaggi, saggi di scavo, georadar, prospezioni geofisiche e geochimiche) in quanto la zona interessata dagli interventi si viene a trovare tra due aree necropolari.



7. INTERVENTO 3

Realizzazione di un parcheggio interrato su due livelli e realizzazione di un parcheggio a raso per autovetture e/o riqualificazione funzionale dell'area per la manutenzione e deposito autobus di linea

SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	2.220	
Servizi di uso pubblico: parcheggi coperti (Mp)	mq.	2.220	SUL(min.) mq. 2.400
Servizi di uso pubblico: parcheggi scoperti (Ms)	mq.	2.220	
Edifici da demolire	mq.	174	
Servizi tecnici	mq.	500	

DESTINAZIONI D'USO: servizi per la gestione e manutenzione degli autobus di linea; servizi direzionali correlati alla attività principale; parcheggio interrato e parcheggio scoperto.

STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- realizzazione di un'autorimessa interrata di 2 piani per autovetture collegata funzionalmente a

- quella da realizzarsi nell'area di intervento n.2 compreso il sistema di accesso carrabile che dovrà essere lo stesso;
- la realizzazione dell'autorimessa dovrà avvenire contestualmente o successivamente all'autorimessa dell'intervento n.2;
 - sistemazione del livello di copertura del parcheggio interrato di un parcheggio a raso con accesso carrabile (ingresso ed uscita) dal parcheggio interrato, adottando nel progetto degli arredi e delle sistemazioni esterne soluzioni che non precludano e non ostacolino in alcun modo la fruizione visiva del paesaggio;
 - è prevista anche l'opzione di mantenere l'attuale piazzale a servizi per la gestione e manutenzione degli autobus di linea attraverso una operazione di riordino e riqualificazione complessiva dell'area; tale intervento potrà realizzarsi anche quale sistemazione finale del livello di copertura dell'autorimessa interrata;
 - Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere il ricorso ad impianti che prevedano la produzione di energia da fonti rinnovabili, assicurando che il loro inserimento avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici ed architettonici presenti nel contesto.
 - Il progetto dovrà garantire e dimostrare con appositi elaborati grafici, quali simulazioni fotografiche di inserimento paesaggistico dell'intervento e viste prospettiche foto realistiche, la tutela delle visuali panoramiche percepibili sia dal centro antico e le mura che verso queste e il centro antico anche degli elementi accessori quali ad esempio gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici;
 - in caso di mantenimento del servizio di gestione e manutenzione autobus, potrà consentirsi la realizzazione di un nuovo edificio per il lavaggio e la manutenzione degli automezzi che abbia le seguenti caratteristiche:
 - altezza max 1 piano (mt. 5,50)
 - copertura a doppia falda (tipologia a capanna) o in piano anche eventualmente praticabile ed accessibile da via Cesare Battisti
 - in fase esclusivamente temporanea e provvisoria, potrà essere consentita nell'area la realizzazione di un parcheggio fuori terra del tipo "fastpark" per il periodo di tempo necessario alla elaborazione del progetto relativo all'intera unità d'intervento;
 - l'intervento dovrà essere preceduto da indagini archeologiche preventive (survey, carotaggi, saggi di scavo, georadar, prospezioni geofisiche e geochimiche) in quanto la zona interessata dagli interventi si viene a trovare tra due aree necropoliari.

8. INTERVENTO 4

Nuova area di edificazione residenziale da attuarsi a completamento dell'insediamento già esistente

SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	5.136	
Residenza (n. alloggi max. 26)	mq.	2.502	SUL(max.) mq. 2.200
Edifici da demolire	mq.	641	
Aree a prato/permeabili	mq.	588	
Aree verdi alberate	mq.	2.262	
Servizi di uso pubblico: parcheggi scoperti (Ms)	mq.	490	

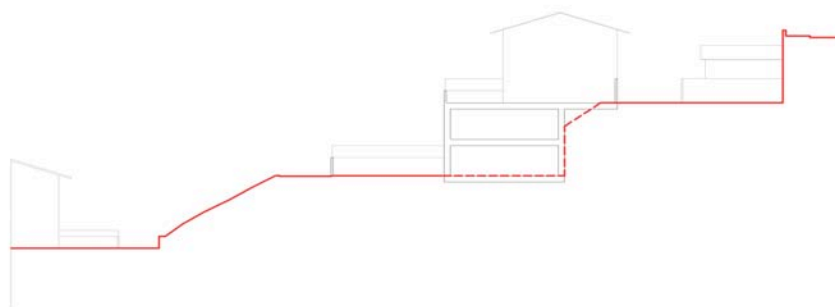
DESTINAZIONI D'USO: residenza.

STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto con la prescrizione che dovranno essere realizzati contestualmente anche gli interventi 1 e 2 previsti dallo stesso Progetto Norma 2.2. Potrà essere redatto anche un piano di interventi che disciplini tempi e condizioni di realizzazione degli interventi 1 e 2 da disciplinarsi tramite apposita convenzione da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale. L'intervento 4 potrà essere attuato anche nel caso in cui gli interventi 1 e 2 siano già attuati e siano stati rilasciati i relativi certificati di agibilità.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri

- realizzazione di un insediamento residenziale con tipologia a schiera per un numero pari a 7

- unità di aggregazione;
- le unità edilizie dovranno essere aggregate in un sistema che preveda l'addossamento al muro esistente dei primi due piani (vedi sezione) mentre ai piani superiori 4 unità avranno ulteriori due piani e saranno alternate da 3 corti pavimentate poste a livello di via Cesare Battisti e con accesso da quest'ultima;
 - è prevista inoltre la realizzazione di un muro su via Cesare Battisti di altezza minima 2,50 mt. lungo il quale siano ubicati gli accessi agli appartamenti del secondo e terzo livello (vedi sezione);
 - a valle dovrà essere realizzato una sistema di giardini privati di pertinenza degli appartamenti al piano terra che si affacciano in direzione via Capriani;
 - Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere il ricorso ad impianti che prevedano la produzione di energia da fonti rinnovabili, assicurando che il loro inserimento avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici ed architettonici presenti nel contesto.
 - Il progetto dovrà garantire e dimostrare con appositi elaborati grafici, quali simulazioni fotografiche di inserimento paesaggistico dell'intervento e viste prospettiche foto realistiche, la tutela delle visuali panoramiche percepibili sia dal centro antico e le mura che verso queste e il centro antico anche degli elementi accessori quali ad esempio gli impianti tecnologici ed i volumi tecnici;
 - l'intervento dovrà essere preceduto da indagini archeologiche preventive (survey, carotaggi, saggi di scavo, georadar, prospezioni geofisiche e geochimiche) in quanto la zona interessata dagli interventi si viene a trovare tra due aree necropolari.



9. INTERVENTO 5

Riqualificazione della piazza XX Settembre

SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	3.385
Spazi scoperti di uso pubblico: piazze (Pz)	mq.	1.884
Spazi scoperti di uso pubblico: giardini (Vg)	mq.	355

DESTINAZIONI D'USO: piazza

STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- prevedere un consistente incremento del livello di pedonalizzazione della piazza;
- individuare nuove aree di sosta la cui ubicazione e modalità di accesso non comprometta la fruibilità pedonale della piazza;
- prevedere il rifacimento della pavimentazione secondo un disegno coerente con la nuova impostazione funzionale della piazza stessa;

- prevedere la progettazione di un nuovo sistema di illuminazione della Piazza;
- l'intervento dovrà valutare o comunque rendere attuabile, anche in una seconda fase, la realizzazione di un collegamento diretto tra il Parco Fiumi e piazza XX Settembre, attraverso vicolo Ormani.
- l'intervento dovrà essere preceduto da uno scavo archeologico preventivo in quanto sull'area di Piazza XX Settembre sono disponibili dati sulle presenze archeologiche delle immediate vicinanze che potrebbero comportare rischi archeologici.

10. INTERVENTO 6

Riqualificazione di piazza degli Avelli

SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	2.188
Spazi scoperti di uso pubblico: piazze (Pz)	mq.	464
Spazi scoperti di uso pubblico: giardini (Vg)	mq.	1.188
Edifici da sottoporre ad intervento di restauro	mq.	70
Edifici da sottoporre ad intervento di ris. conserv.	mq.	465

DESTINAZIONI D'USO: piazza; fonte pubblica

STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto.

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri

- prevedere la sistemazione generale della pavimentazione e degli arredi urbani di piazza degli Avelli
- prevedere un intervento di pulizia e di manutenzione della Fonte di San Felice e dell'area contermina compreso il ripristino della pavimentazione;
- il progetto dovrà individuare nuove aree di sosta di tipo pedonale;
- dovrà essere previsto il rifacimento e consolidamento della scalinata che conduce a Piazza degli Avelli;
- l'intervento dovrà essere preceduto da uno scavo archeologico preventivo in quanto la piazza degli Avelli è uno dei livelli urbani che si trovano tra la cerchia muraria ellenistica e il piano di Piazza San Giovanni.

11. INTERVENTO 7

Realizzazione di un parcheggio a raso in località Montebadoni

SUPERFICI

Superficie Territoriale	mq.	1.299
Servizi di uso pubblico: parcheggi scoperti (Ms)	mq.	1.100

DESTINAZIONI D'USO: parcheggio a raso

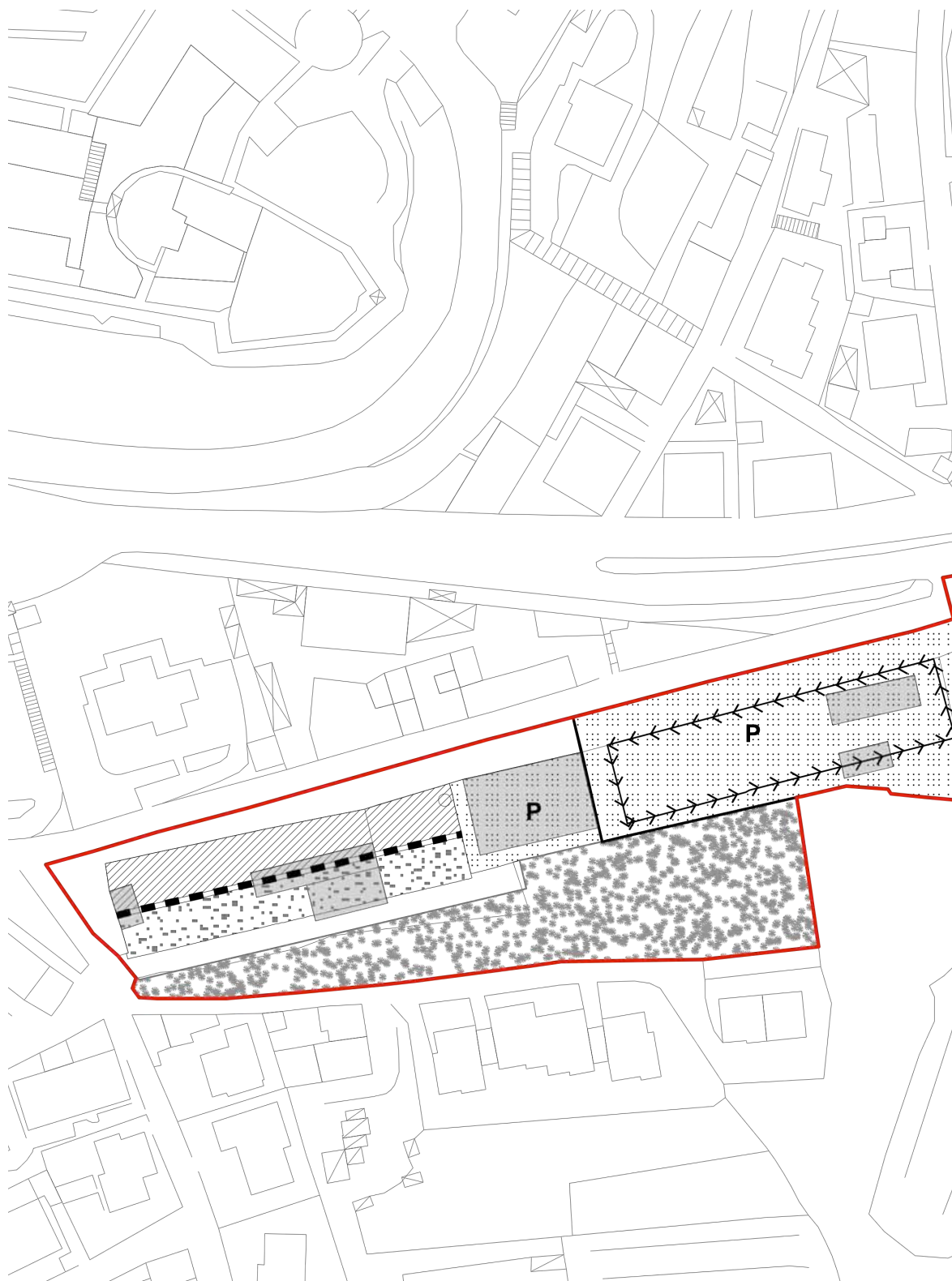
STRUMENTO D'ATTUAZIONE: Intervento edilizio diretto.

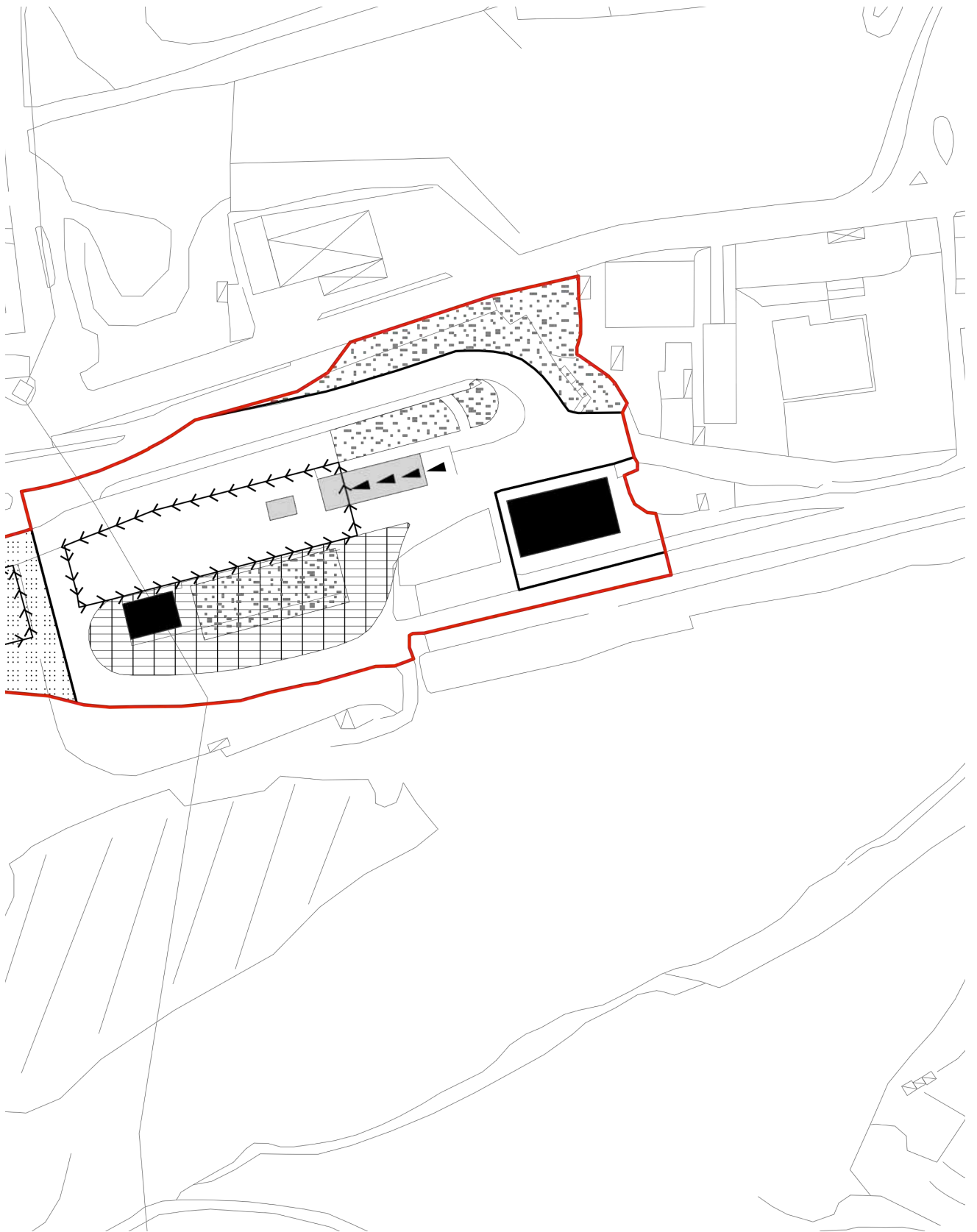
La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri

- Il parcheggio del tipo a raso dovrà prevedere almeno 40 posti auto;
- sia la strada di accesso che il parcheggio stesso dovranno essere realizzati in terra battuta con l'eventuale utilizzo di "terre stabilizzate";

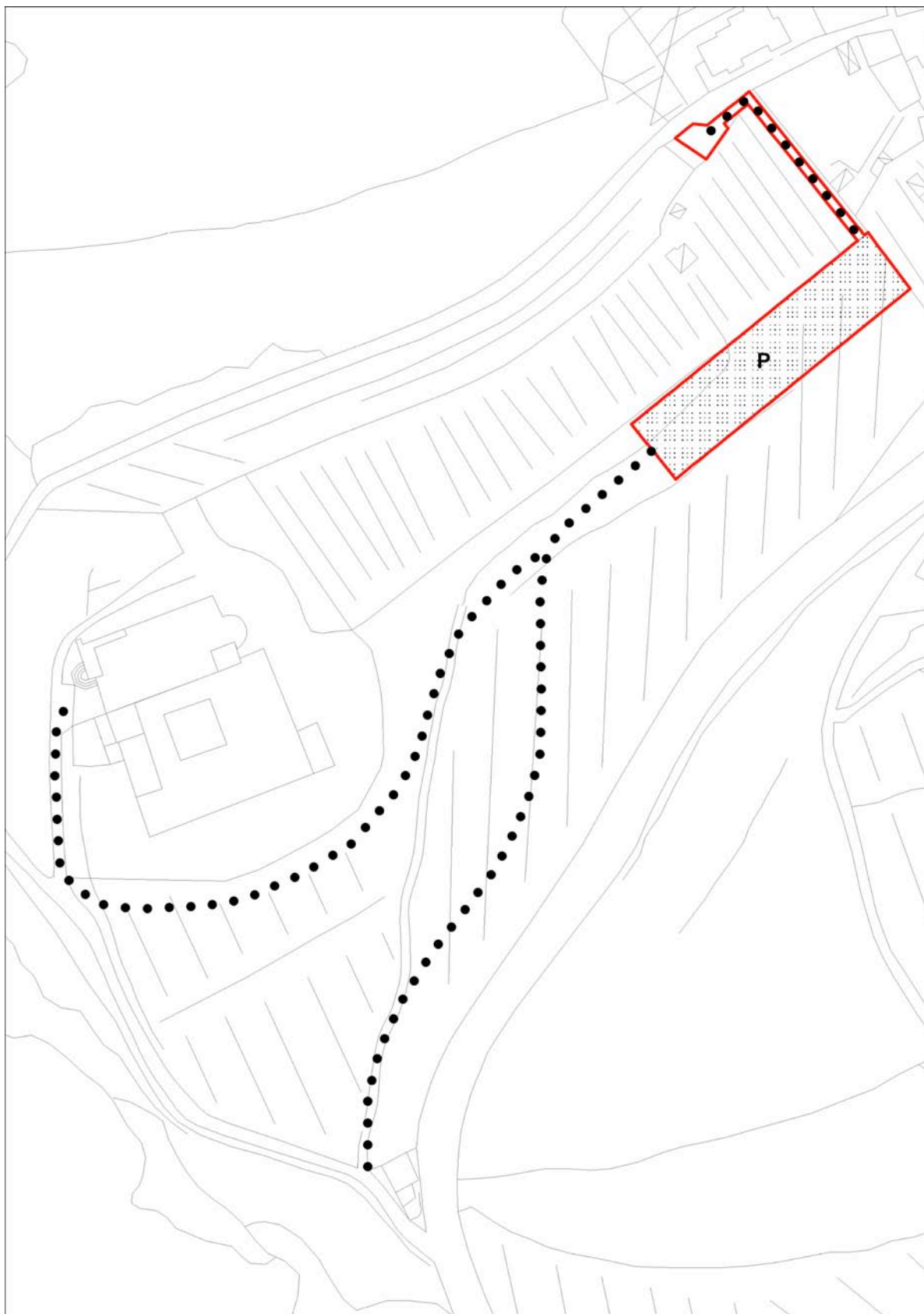
- dovrà essere previsto un percorso di collegamento con la strada interna all'insediamento di Montebradoni e che renda possibile anche il superamento del dislivello esistente tra questa e il parcheggio;
- l'intervento dovrà essere preceduto da uno scavo archeologico preventivo in quanto Montebradoni è località citata nella letteratura archeologica in modo costante per la ricchissima presenza di sepolture che l'ha sempre caratterizzata.

PROGETTO NORMA 2.2: DALLA STAZIONE ALLA BADIA INTERVENTI 1,
2, 3 E 4





PROGETTO NORMA 2.2: DALLA STAZIONE ALLA BADIA INTERVENTO
7



Art. 19 - Stralcio n. 2B - Percorso di attraversamento del centro abitato

1. Lungo tutto il percorso di attraversamento del centro abitato dall'area della ex Stazione fino alla Badia, sono previsti interventi di manutenzione della pavimentazione, la verifica e l'eventuale ripristino della funzionalità degli attraversamenti, la verifica ed eventuale integrazione della presenza di aree di sosta, l'installazione di segnaletica turistica.
2. Il Piano inoltre suggerisce, per il tratto che interessa il centro storico, la messa in atto di provvedimenti che controllino il traffico veicolare lungo il percorso che in alcuni casi risulta troppo intenso in relazione alla tipologia di percorso: in particolare suggerisce l'installazione di telecamere di controllo nei varchi di accesso al centro storico.
3. Per la Fonte di Santo Stefano è previsto il ripristino della pavimentazione della scalinata che conduce alla fonte, il ripristino degli antichi abbeveratoi, della pavimentazione antistante la fonte e l'individuazione di aree di sosta.
4. Per l'area di San Giusto, già in parte risistemata, si prevedono interventi di manutenzione del parco pubblico, del boschetto e del prato esistenti ed una nuova progettazione del grande slargo che si trova sul lato destro della chiesa di San Giusto.
5. Per l'area del giardino dell'Istituto d'Arte, attualmente in stato di degrado ed abbandono, si prevede la sistemazione delle aiuole, delle aree verdi e dei percorsi pedonali, la pulizia e potatura della vegetazione presente, la realizzazione di aree di sosta fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso ad istituto scolastico per l'edificio dell'Istituto d'Arte.

Art. 20 - Stralcio n. 3 - la Cittadella della cultura

1. Lo stralcio n.3, la Cittadella della cultura, comprende due complessi monumentali situati ai due estremi del centro abitato di Volterra: la Badia e l'ex Conservatorio di San Pietro.
2. Il presente Piano Complesso consente la realizzazione di percorsi pedonali che migliorino il livello di fruizione degli spazi aperti. In particolare si prevede la prosecuzione dell'attuale percorso pedonale che parte dalla parte nord del centro abitato di Volterra costeggiando le mura etrusche fino all'estremità nord del campeggio fino ad affacciarsi verso la Badia, in modo tale da attivare un collegamento pedonale tra il centro abitato di Volterra e la Badia stessa. Il progetto dovrà verificare e dimostrare che gli interventi non aggravano le condizioni di instabilità e non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nelle aree limitrofe. I percorsi dovranno prevedere un sistema di monitoraggio periodico allo scopo di prevedere, ove necessario, eventuali azioni mirate alla tutela della pubblica incolumità.
3. Per quanto riguarda il complesso della Badia è previsto un generale intervento di manutenzione dell'area storico-archeologica e monumentale della Badia consentendo anche un intervento di restauro, previa redazione di piano di recupero, che potrà eventualmente anche essere finalizzato alla sua riconversione in residenza storica, fermo restando il rispetto totale delle sue caratteristiche architettoniche e strutturali.
4. Le destinazioni d'uso ammesse per l'edificio dell'ex Conservatorio di San Pietro sono quelle già individuate dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico e riferibili ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico. Si tratta in particolare di quelle individuate dall'art.51 comma 1 del Regolamento Urbanistico con la sigla "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. Il Piano Complesso d'Intervento ritiene inoltre l'edificio dell'ex Conservatorio di San Pietro idoneo ad ospitare in particolare ambiti formativi pedagogico culturali e pertanto aule e spazi per l'accoglienza, anche notturna, dei fruitori delle attività. Per tale complesso si consente un intervento complessivo di restauro previa redazione di piano di recupero. Per quel che riguarda gli spazi esterni si prevede un intervento di manutenzione del giardino che preveda anche la pulizia delle mura sul lato esterno. Inoltre si prevede la sistemazione dell'area parcheggio esistente, situata a ridosso delle mura del giardino dell'ex Conservatorio, con la realizzazione di una nuova pavimentazione e di un corretto sistema di regimazione delle acque piovane.

Art. 21 - Stralcio n.4 - il Chiarugi

1. Lo stralcio n.4, il Chiarugi è un complesso architettonico inserito nella vasta area ospedaliera di Santa Chiara che risulta oggi in uno stato avanzato di degrado ed abbandono nonostante la struttura originaria risulti di un certo pregio architettonico.
2. Il presente Piano Complesso intende salvaguardare tale struttura e porre le condizioni per un suo possibile recupero e nuovo inserimento non solo nell'area ospedaliera ma nell'intero corpo cittadino. A tale scopo è

previsto per tale edificio un ventaglio piuttosto flessibile di destinazioni d'uso che risultano pertanto quelle già individuate dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico e riferibili al Sottosistema dei luoghi centrali. Si tratta in particolare del Sottosistema dei luoghi centrali L1: grandi attrezzature che comprende i servizi pubblici di uso pubblico, le attività direzionali e le attività turistico ricettive.

3. Per il complesso architettonico del Chiarugi è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni particolari di cui al comma 6 dell'art. 8 delle presenti norme. Pertanto saranno ammessi anche quelli interventi che costituiscono modificazioni essenziali all'interno dell'organismo architettonico ferma restando la salvaguardia e la tutela della configurazione morfologica, volumetrica ed architettonica dell'edificio.
4. Per quanto riguarda gli spazi aperti, quello antistante l'edificio del Chiarugi è oggi occupato in larga misura da un campo da calcio in terra battuta su cui si affaccia un ampio terrazzamento attualmente coperto da vegetazione spontanea. Si prevede la riqualificazione di tale attrezzatura sportiva anche nell'ambito di un progetto che ne privilegi la fruizione pubblica per il tempo libero, con la possibilità di individuare delle aree a posteggio integrate nel verde.
5. Gli interventi di cui ai precedenti commi 3 e 4 si attuano previo Piano di Recupero che dovrà contenere anche la progettazione delle sistemazioni esterne compresa la riqualificazione delle attrezzature sportive esistenti. Sono esclusi da tale prescrizione i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile.
6. Allo scopo di migliorare la percorribilità pedonale dell'area si prevede una generale riqualificazione del percorso pedonale dall'ex Stazione al complesso del Chiarugi lungo l'asse dell'ospedale che preveda una verifica sistematica della pavimentazione con il ripristino della funzionalità degli attraversamenti, la verifica ed eventuale integrazione della presenza di aree di sosta e la manutenzione ed eventuale integrazione del verde.
7. Gli interventi all'interno di tale area dovranno essere preceduti da uno scavo archeologico preventivo in quanto l'area rientra nella zona archeologica coincidente con la necropoli di Ulimeto.

TITOLO III - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Art. 22 - Disposizioni generali

1. 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 riportate nella relazione geologica sono state inserite, nei casi necessari, ulteriori prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche e sismiche puntuali del sito.
2. 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.

Art. 23 - 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. 24 - 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. 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. 25 - 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 geologica, 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'esaustiva 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. 26 - 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.

Art. 27 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Le aree del Piano Complesso di Intervento non ricadono mai all'interno delle zone a pericolosità geologica molto elevata.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

Art. 28 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

1. Visto il contesto collinare nel quale si inseriscono tutte le aree esaminate, è stata sempre attribuita la classe I1, pericolosità idraulica bassa, per la quale non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.
2. Fa eccezione la previsione del percorso pedonale da realizzarsi a valle dello spazio feste (intervento 3 - PN2.1-Docciola) che comprende anche il corso del Botro di Docciola, ricadente nella classe di pericolosità

Idraulica molto elevata 14. Considerato che la previsione è relativa alla semplice realizzazione di un percorso pedonale, si prescrive che nel caso il percorso si sviluppi nel tratto di competenza del Botro di Docciola, sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini.

Art. 29 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Nessuna delle aree di variante ricade nelle zone a pericolosità sismica molto elevata.
2. 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 geofisiche (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.
3. 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.

Art. 30 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici

1. 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.
2. 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".
3. 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 magazzino di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

Art. 31 - Condizioni imposte dal PAI bacino del fiume Arno

1. Nessuna delle aree del Piano Complesso d'Intervento ricade nelle zone cartografate a pericolosità geomorfologica molto elevata (PF4) nel PAI Bacino Fiume Arno.
2. Una piccola porzione del tratto finale del sentiero lungo la direttrice del Botro Di Docciola (intervento 2 del PN2.1 Docciola) ricade all'interno della pericolosità elevata PF3, in quanto interferisce con l'area d'influenza di una frana quiescente.
3. Per l'area di cui al comma precedente valgono quindi le seguenti norme:

Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PF3)
Nelle aree P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

 - a) interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di

pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;

b) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

c) interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;

d) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, 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;

e) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

f) 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 di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

g) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.

h) nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

4. Nelle aree P.F.3 sono inoltre consentiti, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.
5. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui indicati per la Classe PF4 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Art. 32 - Condizioni imposte dal PAI bacino Toscana Costa

1. Nessuna area del Piano Complesso d'Intervento ricade nelle zone a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) del PAI Bacino Toscana Costa, mentre alcune aree ricadono nelle zone a pericolosità elevata (PFE).
2. Per le aree che ricadono nelle zone a pericolosità elevata (PFE) valgono quindi le seguenti norme:
Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PFE)
 - a. 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 presente 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 presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

- b. 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.
- c. 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 presente Piano.
- d. Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente 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.
- e. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del Piano di Bacino, 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 di Bacino e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- f. 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.
- g. 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 di Bacino.
3. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi:
- interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
 - opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

TITOLO IV - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

Art. 33 - Disposizioni generali

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi previsti dal Piano Complesso d'Intervento sono dimensionati in conformità a quanto stabilito dal comma 16 dell'art. 129 bis, tenendo quindi conto del quadro previsionale strategico di cui all'art. 149 del Regolamento Urbanistico e nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale in relazione all'UTOE di appartenenza.
2. Gli interventi previsti dal presente Piano Complesso di Intervento rientrano all'interno dell'UTOE Volterra per la quale risulta dal quadro previsionale strategico del Regolamento Urbanistico un residuo pari a mq. 40.200 di SUL pari a 274 alloggi.
3. L'intervento residenziale previsto e disciplinato nell'ambito dell'unità di intervento n.4 del Progetto Norma PN2.2: Dalla Stazione alla Badia prevede una Superficie Utile Lorda massima pari a 2.200 mq ed un numero massimo di alloggi pari a 26 unità.
4. In relazione a quanto previsto dal presente Piano Complesso di Intervento il residuo per la funzione residenziale relativo all'UTOE Volterra è pertanto pari a 38.000 mq. e 248 alloggi.
5. L'Amministrazione Comunale si impegna ad aggiornare il quadro previsionale riportato all'art.149 del Regolamento Urbanistico con le previsioni riferite al presente Piano Complesso di Intervento.