

**Continua il ciclo d'incontri con la cittadinanza, i professionisti e le associazioni sul Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra. Dopo l'ultimo incontro pubblico del 17 giugno 2008 che ha avuto come tema di discussione gli interventi di trasformazione, in quello odierno si affronta il tema della disciplina del patrimonio edilizio esistente ed in particolare si affrontano le tematiche relative a due parti fondamentali del territorio di Volterra: il centro antico e le zone agricole. Il presente documento riporta una sintesi degli argomenti essenziali che li riguardano.**

La prima parte del Regolamento Urbanistico si occupa della "gestione degli insediamenti esistenti" ed ha valore a tempo indeterminato o, più precisamente, per il periodo corrispondente alla durata di validità del Regolamento stesso. Il Regolamento Urbanistico prevede un capitolo dedicato alla gestione della disciplina degli insediamenti esistenti ed uno dedicato alla gestione del territorio aperto.

La gestione degli insediamenti esistenti è affrontata dal Regolamento Urbanistico sviluppando lo schema del Piano Strutturale che ha previsto il ricorso ai sistemi funzionali. Questi sono divisi in Sistema Insediativo - a sua volta composto dal sistema della residenza, dei luoghi centrali e della produzione - e dal Sistema della Mobilità.

Anche la gestione del territorio aperto segue lo schema del Piano Strutturale che in questo caso prevede l'individuazione del Sistema Ambientale e la definizione dei livelli di trasformabilità del territorio rurale.

### **La Gestione degli insediamenti esistenti**

Attraverso il ricorso ai sistemi funzionali il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni precise in merito alle destinazioni d'uso ammesse nelle singole parti del territorio ed in merito ai tipi di intervento edilizio ammesso.

Tutto il patrimonio edilizio esistente è stato classificato in relazione al principio insediativo che lo caratterizza. A ciascun principio insediativo corrisponde un determinato tipo d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, secondo le definizioni previste dalla Legge 1/05 (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e restauro, sostituzione edilizia, addizione volumetrica, ristrutturazione urbanistica). Quando necessario, sul singolo edificio il Regolamento può indicare un intervento specifico, anche diverso da quello legato al principio insediativo e che costituisce, in tal caso, un'eccezione.

Lo stesso metodo è applicato per l'assegnazione delle funzioni ammesse: in relazione a ciascun sistema o sottosistema di appartenenza sono indicati gli usi ammessi; in casi particolari il Regolamento può indicare una funzione specifica o esclusiva che sostituisce o integra quella prevista dal sistema.

Con questo semplice meccanismo per ciascuna parte del territorio urbanizzato il Regolamento Urbanistico fornisce pertanto due indicazioni fondamentali: l'uso e l'intervento edilizio ammesso.

Le carte del Regolamento prendono il nome di "usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" e sono redatte per le parti urbane alla scala 1:2000.

Per quanto riguarda il centro antico il meccanismo normativo è lo stesso, solo che il grado di dettaglio ma soprattutto la grana del disegno normativo risulta più articolata e dettagliata.

### **Il centro antico**

La nuova strumentazione urbanistica del Comune di Volterra, una volta adottato il Regolamento Urbanistico, si sostituirà a tutti gli effetti all'attuale Piano Regolatore Generale redatto da Alberto Samonà. Il Prg, ancora vigente, ha affrontato con cura e approfondita analisi contestuale il tema della tutela e del recupero del centro antico. Il Regolamento Urbanistico in corso di redazione intende rimanere nel "solco" conservativo tracciato dal Piano Samonà. Pertanto l'approccio puntuale sugli interventi ammissibili, sui materiali da utilizzare, sugli spazi aperti e sui singoli elementi di valore che costituiscono la ricchezza del patrimonio storico del centro di Volterra è confermato, anzi, se possibile, rafforzato. Certo si renderà necessaria una semplificazione delle disposizioni normative, ma saranno salvaguardati i contenuti essenziali e gli obiettivi fondamentali posti dal Piano Samonà.

Viene pertanto confermata la volontà di favorire il recupero abitativo del centro antico entro le mura medioevali e viceversa limitare e disincentivare le trasformazioni che prevedono il mutamento di destinazione d'uso da residenza ad altro, in particolare quando rivolto ad usi direzionali. Con il Regolamento Urbanistico sarà impedito il mutamento di destinazione d'uso di locali a piano terra per realizzare garage e/o autorimesse, allo scopo di ridurre i disagi provenienti da un uso massiccio del mezzo privato all'interno del centro antico. Il regolamento si prefigge inoltre l'obiettivo di limitare la proliferazione di attività commerciali al piano terra che "squalificano" i caratteri originari ed il decoro del centro antico; il riferimento è in particolare a quelle funzioni legate al turismo di passaggio a breve permanenza (il cosiddetto turismo "mordi e fuggi").

Per tutti gli edifici notificati (ex Parte II D.Lgs. 22/1/2004 n. 42) e per quelli ad essi assimilati, così come già indicato dal Piano Strutturale, sono consentiti solo interventi di restauro oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli altri edifici all'interno dell'area del centro antico sono classificati dal Regolamento Urbanistico in relazione al tipo di intervento ammesso. In tutta l'area del centro antico non sarà ammesso l'intervento di sostituzione edilizia.

Il Regolamento detta norme specifiche relative ai principali elementi figurativi degli edifici. In particolare esse riguardano:

- modifica delle aperture o realizzazione di nuove: non consentita salvo la possibilità di riapertura di finestre e/o porte tamponate;
- gronde, colmi e coperture: non modificabili; ammessa la realizzazione e/o sostituzione di gronde e calate in rame; non ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture (a tasca); non ammessa la realizzazione di camini prefabbricati e di altri nuovi elementi che alterano o sostituiscono quelli originali; dovranno essere regolati e contenuti nel numero gli apparecchi riceventi i segnali TV (parabole ed antenne);
- infissi: consentita la sostituzione di infissi in legno; consentito l'uso di infissi in ferro quando nell'ambito di un complessivo progetto di restauro; non consentito l'uso di infissi in alluminio; non consentiti sistemi di oscuramento esterno diversi dalle persiane o dagli scuri;
- facciate: in generale si prevede il mantenimento degli intonaci attuali e delle facciate con muratura a vista; nel caso di rifacimento degli intonaci dovranno essere utilizzate tecniche tradizionali con coloriture e gamme da concordare con il Comune; sono da mantenere tutti gli elementi di dettaglio architettonico e previsto il restauro e la conservazione in particolare delle lapidi presenti sulle facciate; si dovrà tendere alla progressiva eliminazione dei cartelloni per le affissioni pubblicitarie; non consentite, in genere, le bacheche; si dovrà tendere alla progressiva eliminazione dei cavi elettrici e telefonici aerei tra facciate contrapposte e di quelli a vista lungo i fronti principali lungo la pubblica via;
- strade pubbliche: favorire ed incentivare la lastricatura e la sostituzione delle parti in asfalto;
- spazi aperti quali giardini, parchi o orti: dovranno mantenere gli attuali assetti e non potranno pertanto essere modificati nei loro aspetti essenziali; dovranno escludersi la realizzazione di piscine ed altri elementi estranei al contesto originario, salvo specifica indicazione del Regolamento Urbanistico; all'interno degli spazi aperti non sono consentiti la realizzazione di box auto, edifici più o meno precari per ricovero attrezzi ed altre strutture che ne modificano l'attuale assetto; in sede di presentazione dei progetti di recupero di edifici con spazio di pertinenza aperto, anche se quest'ultimo non viene sottoposto a specifico intervento, dovranno essere prodotti elaborati conoscitivi dello stato di consistenza attuale del giardino, parco od orto pertinenziale;
- nuovi impianti di telefonia mobile: non consentiti;

Il Regolamento Urbanistico, ad eccezione degli edifici notificati e/o ad essi assimilati, potrà consentire interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione, per quegli edifici che presentano problematiche connesse alla utilizzabilità a fini abitativi, salvo restando la tutela e conservazione degli elementi sopra elencati, in particolare dei fronti che si affacciano sulla pubblica via.

Il Regolamento Urbanistico, nella sua stesura definitiva prevedrà norme specifiche di dettaglio per il recupero e la valorizzazione almeno dei seguenti contesti:

- Il contesto relativo allo schema direttore S.D.1: le mura etrusche
- Il contesto relativo allo schema direttore S.D.2: i luoghi della cultura
- Il contesto relativo allo schema direttore S.D.: i luoghi dell'archeologia
- Bastione Mediceo
- Torre del Porcellino e Piazza dei Priori;
- Porta San Francesco;
- Vallebona;
- Borghi San Giusto, S. Alessandro, S. Stefano, S. Lazzerio;
- Conservatorio di San Pietro

### **Gestione del territorio aperto**

Il territorio aperto corrisponde al sistema ambientale così come individuato dal Piano Strutturale ed alle articolazioni in sottosistemi ed ambiti.

Il territorio rurale fa parte del sistema ambientale ed è quello individuato dalla tavola C.5.5a "Aree agricole" del Piano Strutturale.

In detta tavola sono evidenziate:

- le aree agricole
- le aree agricole con divieto di nuova edificazione
- le aree agricole con divieto di nuova edificazione con esclusione degli impianti zootecnici
- le aree ambientali non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola

Il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni in merito agli interventi ed alle funzioni ammesse nel territorio aperto attraverso la disciplina dei sistemi e dei sottosistemi, con la stessa metodologia prevista per i contesti urbani e descritta in precedenza. In tal modo per ciascuna parte di territorio è definito il tipo di intervento ammesso e gli usi consentiti.

Per il contesto rurale, o meglio, per quello agricolo, il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni e norme più specifiche riferite ai

gradi di trasformabilità del territorio, in particolare ai fini del mantenimento e dello sviluppo dell'attività agricola.

Il Regolamento si confronta e si attiene alle disposizioni del Piano Strutturale ed in particolare alle indicazioni correlate alla tavola C.5.5 "Attitudine alla trasformazione".

In detta carta del Piano Strutturale sono evidenziate le seguenti aree:

- Aree di conservazione;
- Aree di mantenimento e consolidamento;
- Aree di trasformazione limitata di primo livello;
- Aree di trasformazione limitata di secondo livello.

In relazione a tale suddivisione del territorio agricolo nelle seguenti pagine sono proposte le indicazioni normative, in merito agli interventi ammissibili in tali contesti, che saranno dettagliate dal Regolamento Urbanistico.

Queste indicazioni sono divise, per ciascun contesto normativo, in indicazioni per la nuova edificazione a destinazione agricola e non e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Quest'ultimo è ulteriormente articolato in edifici a destinazione agricola, a sua volta suddivisi in interventi consentiti con permesso di costruire o DIA e interventi consentiti previa redazione di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) ed edifici a destinazione non agricola.

## 1. Aree di conservazione (art. 87 del PS)

### 1.1 Nuova edificazione a destinazione agricola:

- Non sono consentiti nuovi edifici rurali ad uso abitativo ne' annessi agricoli

### 1.2 Nuova edificazione a destinazione non agricola:

- Non sono consentiti interventi di nuova edificazione

### 1.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

#### 1.3.1 Edifici a destinazione agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo..."):

##### 1.3.1.1 con permesso di costruire o DIA:

a. risanamento e restauro

b. ristrutturazione edilizia (\*)

c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito se (e solo se) localizzati in "aree di trasformazione di secondo livello"

d. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza(\*)

e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (\*)

f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli

g. non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica

(\*) In caso di interventi legati all'attività agrituristica obbligo di sottoscrivere impegno ventennale a non modificare la destinazione d'uso

N.B. Gli interventi c) e f) sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali

##### 1.3.1.2 Con PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale)

a. Sostituzione edilizia e/o trasferimenti di volumetrie oltre i limiti quantitativi di cui al punto 1.3.1.1 fermo restando

la localizzazione in "aree di trasformazione di secondo livello" salvo casi di comprovata impossibilità a tale localizzazione

b. Ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al punto 1.3.1.1

c. Mutamento della destinazione d'uso limitato alla sola residenza e/o turistico ricettivo

1.3.2 Edifici a destinazione non agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo...):

a. risanamento e restauro

b. ristrutturazione edilizia

c. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza (\*\*)

d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

e. non sono consentiti interventi di addizione volumetrica e di ristrutturazione urbanistica

(\*\*) per gli edifici con destinazione abitativa si recupera il volume, altrimenti si recupera la superficie utile lorda in percentuali da stabilire in relazione al contesto.

## **2. Aree di mantenimento e consolidamento (art. 88 del PS)**

### 2.1 Nuova edificazione a destinazione agricola

E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi per attività agricole amatoriali o piccole produzioni agricole senza modifiche della morfologia dei luoghi con rimozione al cessare dell'attività agricola; tali interventi sono limitati alle sole aree di transizione e della biodiversità. (Il RU dovrà indicare le modalità costruttive in armonia a quanto specificato al comma 6 dell'art. 89 del PS)

### 2.2 Nuova edificazione a destinazione non agricola

Sono consentiti interventi di nuova edificazione solo in corrispondenza dello schema direttore SD8 delle ville suburbane secondo i parametri e le indicazioni fissate dal PS.

## 2.3 Interventi sul Patrimonio edilizio esistente:

### 2.3.1 Edifici a destinazione agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo...):

#### 2.3.1.1 con permesso di costruire o DIA:

- a. risanamento e restauro
- b. ristrutturazione edilizia (\*)
- c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito se (e solo se) localizzati in "aree di trasformazione di secondo livello"
- d. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza(\*)
- e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (\*)
- f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli
- g. non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica

(\*) In caso di interventi legati all'attività agrituristica obbligo di sottoscrivere impegno ventennale a non modificare la destinazione d'uso

N.B. Gli interventi c) e f) sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali

#### 2.3.1.2 Con PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale)

- a. Sostituzione edilizia e/o trasferimenti di volumetrie oltre i limiti quantitativi di cui al punto 2.3.1.1 ferma restando la localizzazione in "aree di trasformazione di secondo livello"
- b. Ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al punto 2.3.1.1
- c. Mutamento della destinazione d'uso limitato alla sola residenza e/o turistico ricettivo

### 2.3.2 Edifici a destinazione non agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo...):

- a. risanamento e restauro
- b. ristrutturazione edilizia
- c. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza (\*\*)
- d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche



e. non sono consentiti interventi di addizione volumetrica e di ristrutturazione urbanistica (\*\*\*) per gli edifici con destinazione abitativa si recupera il volume, altrimenti si recupera la superficie utile lorda in percentuali da stabilire in relazione al contesto.

### **3. Aree di trasformazione limitata (primo livello) (art. 89 del PS)**

#### 3.1 Nuova edificazione a destinazione agricola

Non sono consentiti nuovi edifici rurali ad uso abitativo ne annessi agricoli

#### 3.2 Nuova edificazione a destinazione non agricola

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione

#### 3.3 Interventi sul Patrimonio edilizio esistente:

##### 3.3.1 Edifici a destinazione agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo...):

###### 3.3.1.1 con permesso di costruire o DIA:

a. risanamento e restauro

b. ristrutturazione edilizia (\*)

c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito se (e solo se) localizzati in "aree di trasformazione di secondo livello"

d. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza(\*)

e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (\*)

f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli

g. non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica

(\*) In caso di interventi legati all'attività agrituristica obbligo di sottoscrivere impegno ventennale a non modificare

la destinazione d'uso

N.B. Gli interventi c) e f) sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali

3.3.1.2 Con PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale)

a. Sostituzione edilizia

b. Trasferimenti di volumetrie oltre i limiti quantitativi di cui al punto 3.3.1.1 ferma restando la localizzazione in "aree di trasformazione di secondo livello" salvo casi di comprovata impossibilità a tale localizzazione

c. Ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al punto 3.3.1.1

d. Mutamento della destinazione d'uso limitato alla sola residenza e/o turistico ricettivo

3.3.2 Edifici a destinazione non agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo...):

a. risanamento e restauro

b. ristrutturazione edilizia

c. sostituzione edilizia su sedime

d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

#### **4. Aree di trasformazione limitata (secondo livello) (art. 90 del PS)**

4.1 Nuova edificazione a destinazione agricola

Sono consentiti nuovi edifici rurali ad uso abitativo e annessi agricoli previo PAPMAA e nel rispetto delle norme dell'art.92 del PS.

La costruzione di nuove abitazioni rurali è ammessa solo in aziende sprovviste di abitazioni rurali o con un numero inferiore a quello necessario in rapporto ai nuclei familiari dei titolari d'azienda in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale. Nel computo delle superfici aziendali minime sono ricompresi solo i terreni in Comune di Volterra e nei Comuni confinanti posseduti in proprietà o in affitto di durata non inferiore a 15 anni a decorrere dalla data di firma dell'atto d'obbligo. La superficie minima aziendale deve essere non inferiore a 100 ettari di S.A.U. e in azienda deve essere già praticato al momento della richiesta l'allevamento di non meno di 50 vacche e/o di 400 pecore o deve essere in produzione una superficie a vigneto specializzato non inferiore a 10 ettari e l'azienda provveda al suo interno alla vinificazione delle uve in appositi impianti.

Nel caso di cui sopra, nuovi edifici ad uso abitativo potranno essere realizzati prioritariamente riutilizzando le volumetrie presenti all'interno della proprietà e non più necessarie per la funzione originaria.

I nuovi edifici ad uso abitativo non potranno ospitare funzioni diverse da quelle abitative e dei relativi servizi.

Ogni nuova abitazione rurale potrà avere una superficie lorda non superiore a 150 mq.

Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali per i dipendenti o soggetti comunque estranei al nucleo familiare del conduttore d'azienda.

Non sono consentiti volumi interrati o parzialmente interrati ad eccezione di quelli occorrenti per le cantine di vinificazione.

La costruzione di annessi agricoli è riservata ai soli Imprenditori Agricoli Professionali.

#### 4.2 Nuova edificazione a destinazione non agricola

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione

#### 4.3 Interventi sul Patrimonio edilizio esistente:

##### 4.3.1 Edifici a destinazione agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo...):

###### 4.3.1.1 con permesso di costruire o DIA:

a. risanamento e restauro

b. ristrutturazione edilizia (\*)

c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito nell'ambito delle stesse aree di trasformazione limitata di secondo livello

d. sostituzione edilizia (\*)

e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (\*)

f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli

g. non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica

(\*) In caso di interventi legati all'attività agrituristica obbligo di sottoscrivere impegno ventennale a non modificare la destinazione d'uso

N.B. Gli interventi c) e f) sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali

##### 4.3.1.2 Con PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale)

a. Sostituzione edilizia

- b. Trasferimenti di volumetrie oltre i limiti quantitativi di cui al punto 4.3.1.1 ferma restando la localizzazione nell'ambito delle stesse aree di trasformazione di secondo livello
- c. Ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al punto 4.3.1.1
- d. Mutamento della destinazione d'uso limitato alla sola residenza e/o turistico ricettivo

4.3.2 Edifici a destinazione non agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo...):

- a. risanamento e restauro
- b. ristrutturazione edilizia
- c. sostituzione edilizia
- d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche