

# B i a n o p e r a t i v o

## COMUNE DI VOLTERRA

**Il Sindaco:** Giacomo Santi

**L'assessore al Governo del Territorio:** Roberto Castiglia

**Il Responsabile del Procedimento:** arch. Alessandro Bonsignori

**Il Garante della Comunicazione:** geom. Vinicio Ceccarelli

**Progettazione urbanistica:**

responsabile incaricato: arch. Antonio Mugnai

arch. Roberta Ciccarelli

**Aspetti geologici :**

geol. Emilio Pistilli

**Aspetti idraulici:**

ing. Jacopo Taccini

**Studio sulle barriere architettoniche:**

arch. Laura Tavanti

collaboratori:

ing. Silvia Bertocci



**GEOPROGETTI**  
Studio Associato

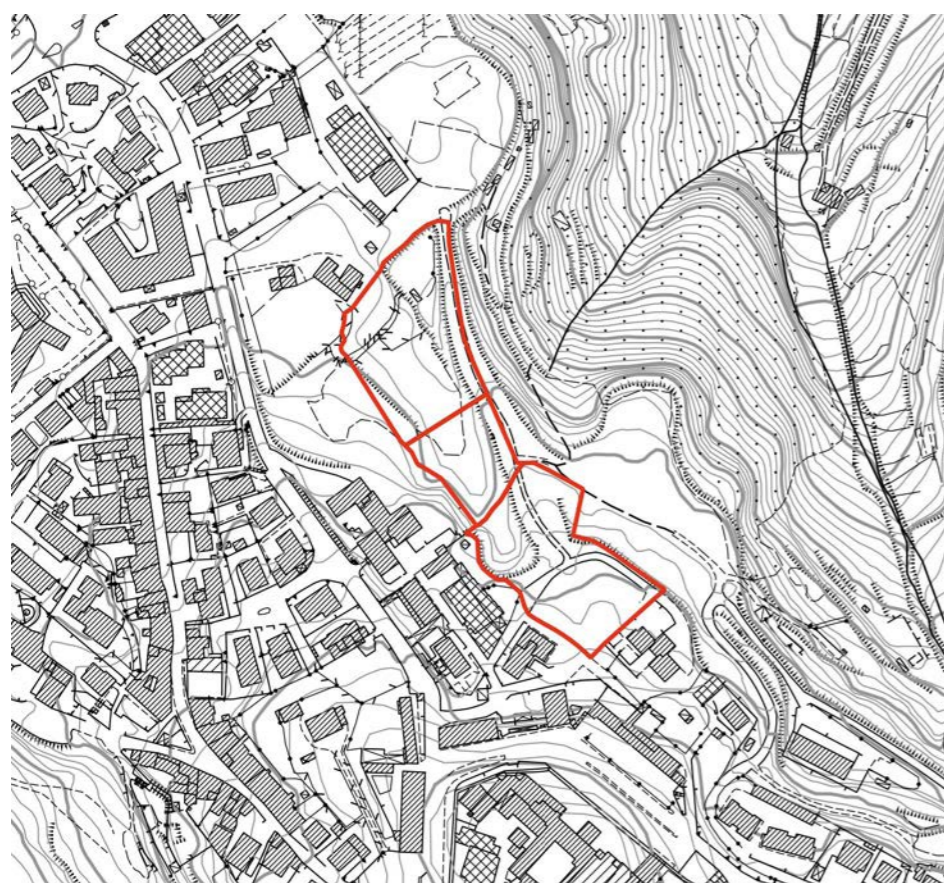
ALLEGATO 2 ALLE NTA  
PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE



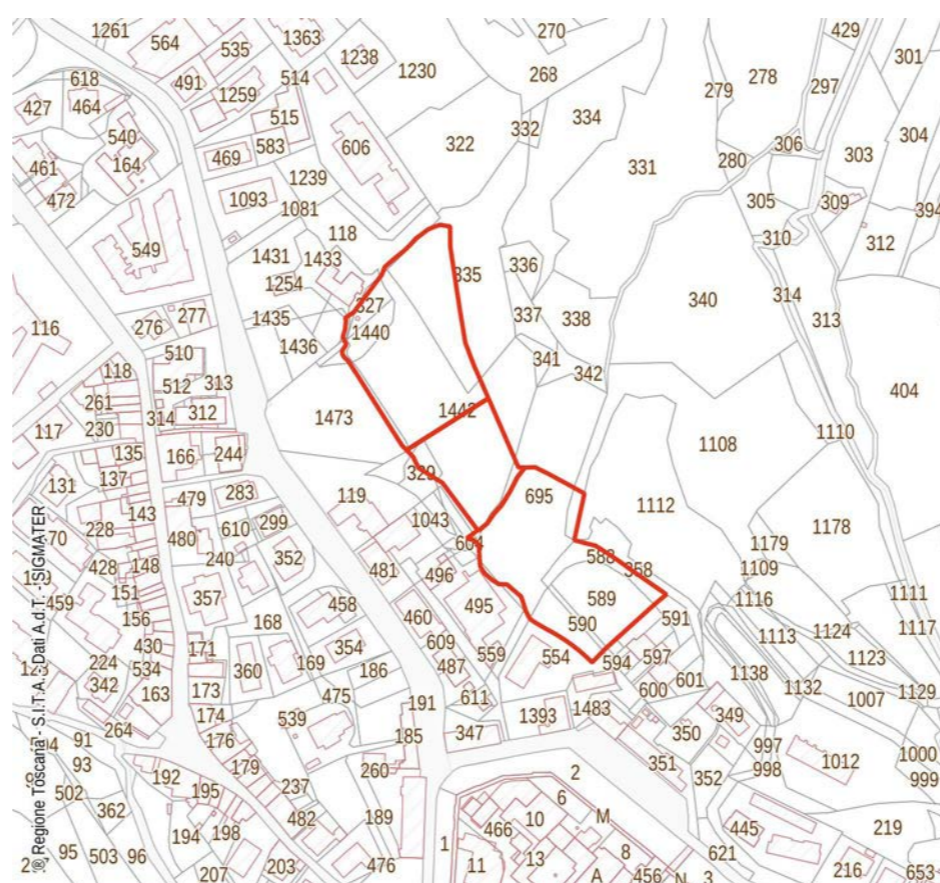
## SOMMARIO

ATPUC 1.1 - VOLTERRA - LA PETTINA - VIA PISANA .....	6
ATID 1.2 - VOLTERRA - MUSEO CONSORTINI.....	14
ATPUC 1.3 - VOLTERRA - NUOVA REMS.....	19
ATPA1.4 - VOLTERRA - POGGIO ALLE CROCI.....	24
ATPUC 1.5 - VOLTERRA - EX FABBRICA DEL GESSO .....	31
ATID 1.6 - VOLTERRA - VIA DEI CAPPUCCINI 1 .....	38
ATID1.7 - VOLTERRA - VIA PISANA .....	45
ATPUC 1.8 - VOLTERRA - PEEP CARDUCCI.....	52
ATID 1.9 - VOLTERRA - VIA DELLA PETTINA.....	59
ATID 1.10 - VOLTERRA - VIA SANTA CHIARA.....	66
ATPUC 1.11 - VOLTERRA - COLOMBAIE.....	75
ATPUC 1.12 - VOLTERRA - AREA EX STAZIONE.....	83
ATID 1.13 - VOLTERRA - FONTANELLA.....	91
ATPUC 1.14 - VOLTERRA - BORGO SAN LAZZERO .....	100
ATID 1.15 - VOLTERRA - VIA DEI CAPPUCCINI 2 .....	107
ATID 1.16 - PRATO D'ERA - LOTTO.....	112
ATPUC 2.1 - SALINE - VIA INGHIRAMI 1.....	116
ATID 2.2 - SALINE - VIA INGHIRAMI 2.....	120
ATPUC 2.3 - SALINE - VIA DEL MOLINO 1 .....	124
ATPUC 2.4 - SALINE - VIA DEL MOLINO 2 .....	128
ATID 2.5 - SALINE - VIA PIA.....	132
ATPUC 2.6 - SALINE - VIA FUCINI 1.....	136
ATID 2.7 - SALINE - VIA FUCINI 2.....	140
ATID 2.8 - SALINE - VIA GINORI 1 .....	144
ATID 2.9 - SALINE - VIA GINORI 2 .....	148
ATID 2.10 - SALINE - VIA GINORI 3.....	152
ATID 2.11 - SALINE - VIA MASSETANA 1.....	156
ATID 2.12 - SALINE - VIA DELLA CHIESA.....	160
ATID 2.13 - SALINE - VIA MARULLO.....	164
ATID 2.14 - SALINE - VIA DEL CAVALLARO.....	168
ATID 2.15 - SALINE - VIA MASSETANA 2.....	172
ATID3.1 - VILLAMAGNA - VIA DEI VALLONI 1.....	176
ATID3.2 - VILLAMAGNA - VIA DEI VALLONI 2.....	180
ATID3.3 - VILLAMAGNA - VIA DEI VALLONI 3.....	184
ATID3.4 - VILLAMAGNA - VIA SAN GIUSEPPE .....	188

CTR



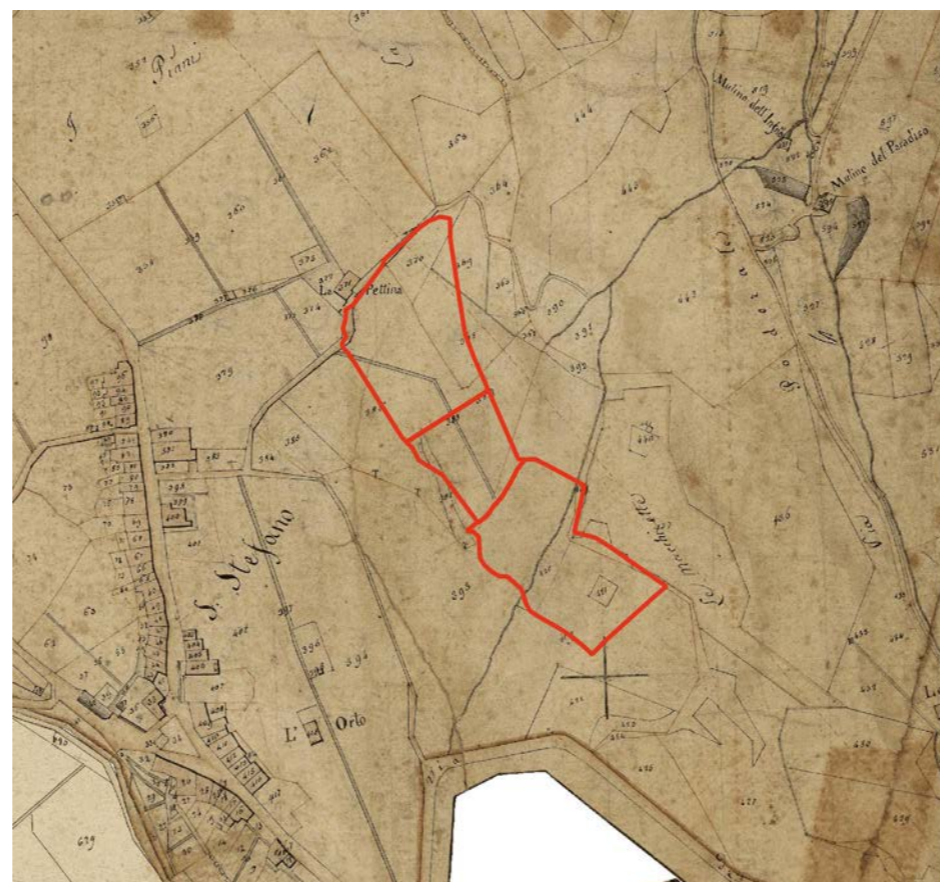
CATASTO



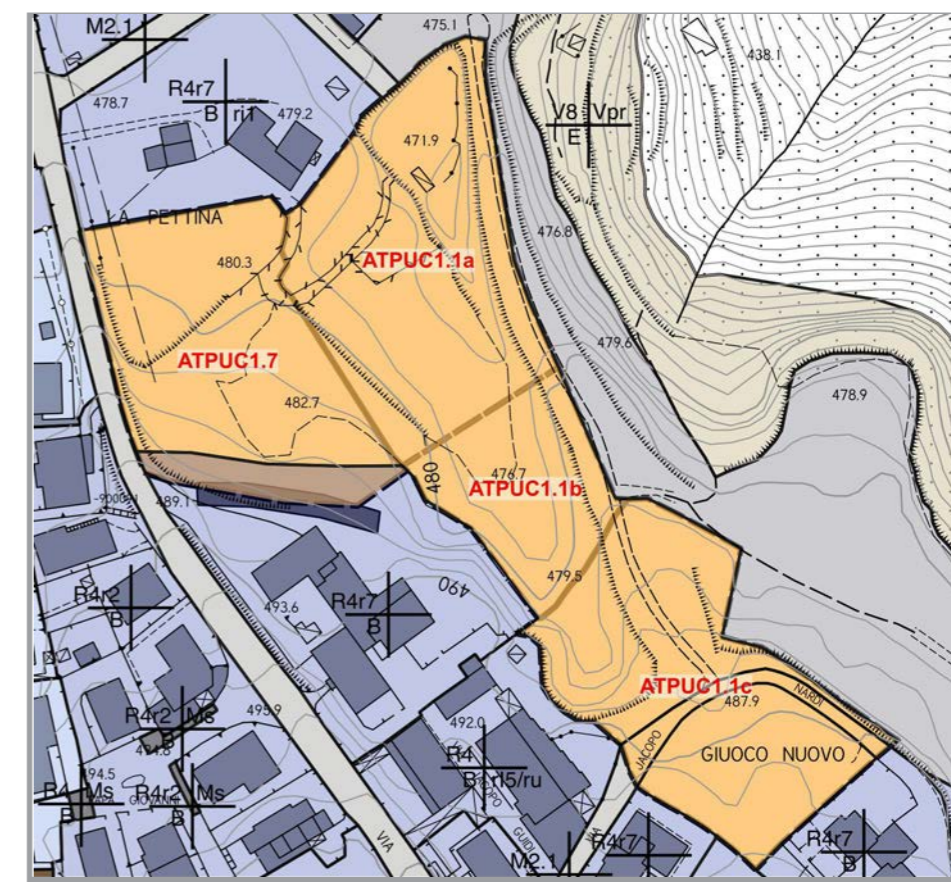
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



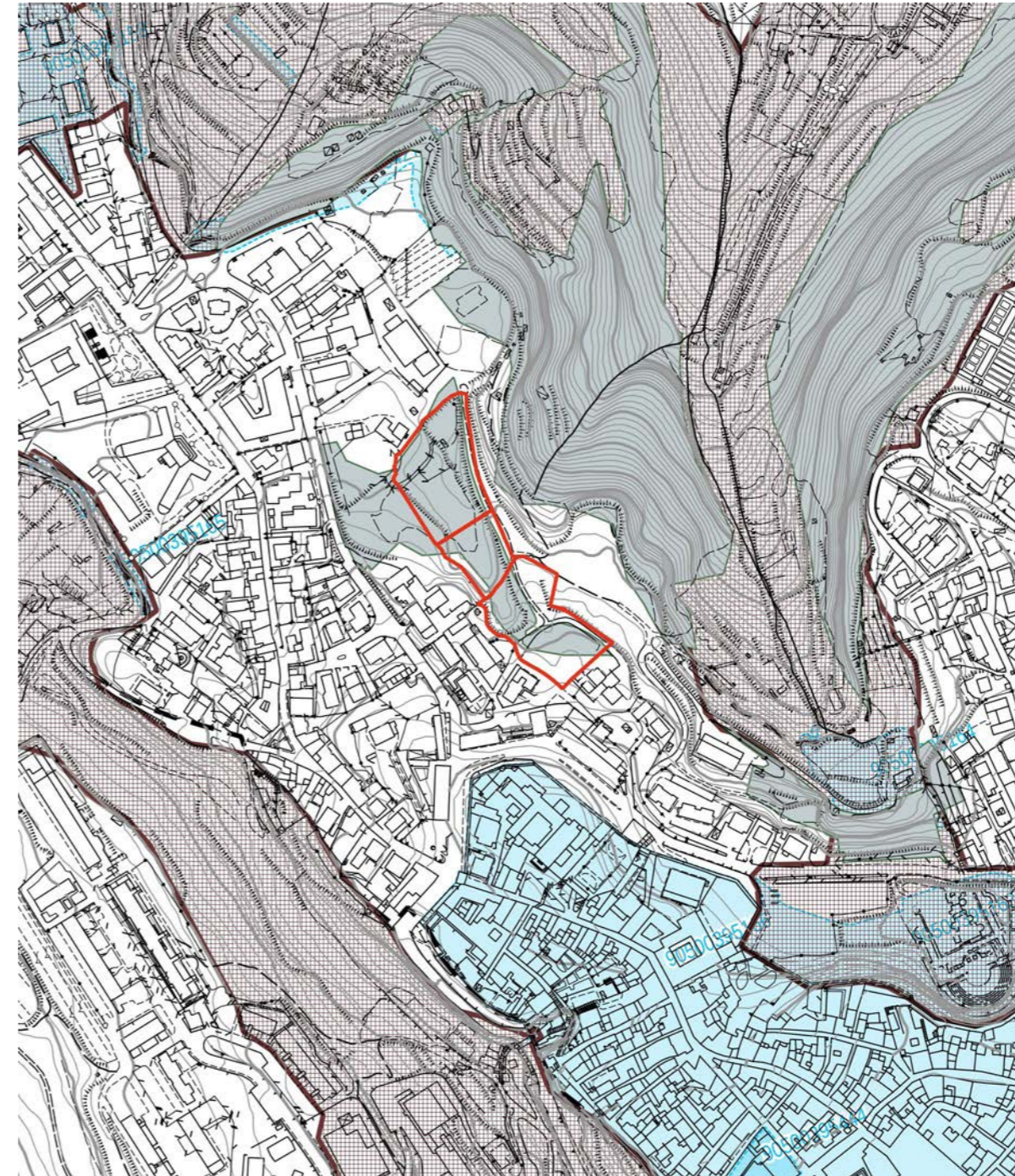
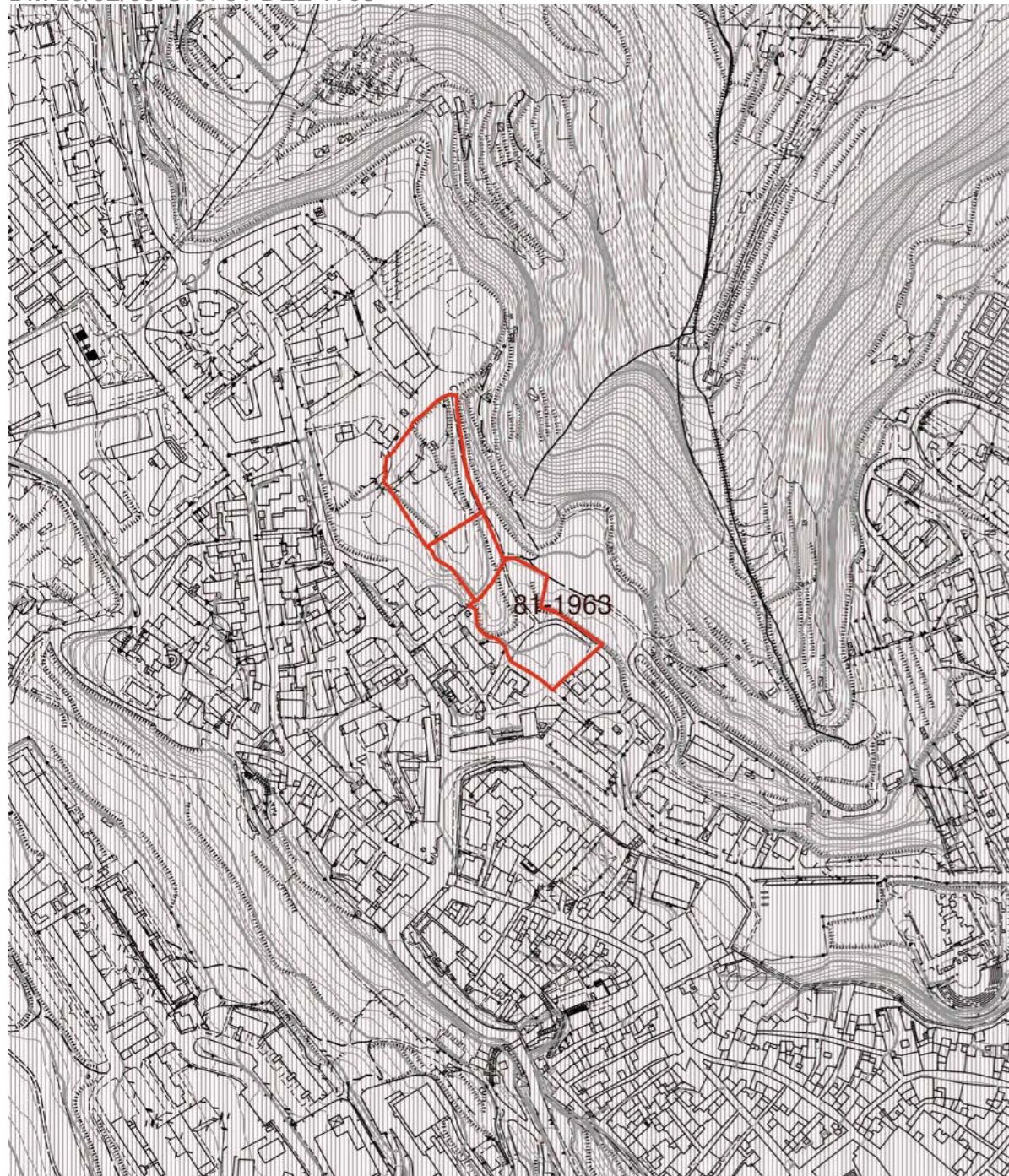
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO










D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche  1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.  L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi		L'area di intervento non comprende parti del reticolo idrografico minore né elementi di vegetazione ripariale e non risulta limitrofa a tali elementi.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi agropastorali e limitrofa ad un "nodo degli agroecosistemi". Il progetto comunque prevede il mantenimento e la valorizzazione del sistema del verde esistente attraverso l'acquisizione di tutta la fascia est a patrimonio di uso pubblico mediante la realizzazione di un ampio e consistente parco ambientale urbano.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali. Il progetto prevede il mantenimento di tutte le alberature di alto fusto e degli elementi vegetali lineari quali siepi e siepi alberate.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 600 metri in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
3 - Struttura storica/monumentale	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un resede originario o comunque storizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenti comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra.	L'area di intervento non rientra tra quelle di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale né tra quelle con rischio potenziale archeologico. L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardare l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce coni e bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - prevede la realizzazione di un ampio parco ambientale urbano; - le aree di sosta previste sono di dimensioni alquanto contenute e non alterano la percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze; - l'intervento garantisce il mantenimento di ampie superfici permeabili.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento si costituisce come completamento e ricucitura di un margine urbano già edificato.
3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di edifici esistenti.	

3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non interessa percorsi della viabilità storica.
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulica agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica;  L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8.1 nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non prevede interventi su edifici di valore storico, tipologico e architettonico.
4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico di Volterra trovandosi su di un'area dalla quale non risulta percepibile, se non in modo alquanto limitato e ridotto il profilo del centro storico.
	4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	I nuovi edifici previsti, per la loro posizione, altezza limitata e forma non limitano le visuali, peraltro non esistenti, verso il centro storico od altre emergenze storico architettoniche.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.



## ATPUC 1.1 - VOLTERRA - LA PETTINA - VIA PISANA

L'area di intervento è posta ad est della SP15, tra via della Pettina e via Adalberto da Volterra. Si tratta di un'area residuale sul retro del fronte costruito lungo la Provinciale.

L'intervento è occasione per effettuare una ridefinizione del margine urbano attraverso la realizzazione di un percorso pedonale e di un'ampia fascia di verde pubblico. Il completamento residenziale avviene con la realizzazione di edifici lineari allineati verso il fronte strada di due piani e di tre piani verso valle.

Sono individuati tre lotti autonomi di intervento che saranno distribuiti da una nuova strada interna con sviluppo pressochè parallelo a quello della Provinciale.

Per ogni lotto è prevista una quota di parcheggi, una di verde pubblico attrezzato ed una parte del percorso pedonale di margine. Nel lotto "c" è prevista anche la realizzazione di un ampio spazio pubblico pavimentato (piazza).

E' prescritto il generale mantenimento delle alberature di pregio di alto fusto esistenti e degli eventuali elementi vegetali lineari (siepi, e siepi alberate).



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



STUDI

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale complessiva : 12.039 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza; Tc1 - esercizi di vicinato; Tu - direzionale e di servizio

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

#### Lotto a

Superficie territoriale: 5.328 mq.

#### Dimensionamento

- Superficie Edificabile massima (SE): 1.500 mq.
- Numero massimo piani: 2 a monte / 3 a valle

#### Standard:

parcheggio pubblico: 450 mq.  
Verde pubblico: 850 mq.

#### Lotto b

Superficie territoriale: 2.153 mq.

#### Dimensionamento

- Superficie Edificabile massima (SE): 600 mq.
- Numero massimo piani: 2 a monte / 3 a valle

#### Standard:

parcheggio pubblico: 250 mq.  
Verde pubblico: 300 mq.

#### Lotto c

Superficie territoriale: 4.558 mq.

#### Dimensionamento

- Superficie Edificabile massima (SE): 1.400 mq.
- Numero massimo piani: 2 a monte / 3 a valle

#### Standard:

parcheggio pubblico: 220 mq.  
Verde pubblico: 1000 mq.

**LOTTO 1a**

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alla quota altimetrica compresa tra 465 e 470 m.s.l.m. ed il substrato è rappresentato dalla formazione dei calcari di Volterra. Questa formazione è costituita da calcareniti detritico-organogene, di colore da grigio a giallo-arancio fossilifere e ben cementate. Nell'area d'interesse, lo spessore di questa formazione è valutabile in circa 20m. Al di sotto si estendono le sabbie di San Giusto che a loro volta, con spessori valutabili in circa 40 metri, poggiano al di sopra delle argille azzurre plioceniche.

Dal punto di vista geomorfologico l'aerea è ubicata in corrispondenza di una zona a debole acclività, delimitata verso valle da una scarpata morfologica che rappresenta l'area di possibile evoluzione di una frana quiescente. L'area è comunque esterna alle aree giudicate a pericolosità elevata e molto elevata, ad esclusione di una piccolissima porzione, lungo il lato valle, in corrispondenza della viabilità di accesso.

Inoltre non è da escludere che la porzione di valle del comparto, nella zona del rilevato della strada campestre sia costituita da vecchi scarti di lavorazione dell'alabastro.

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Relativamente alle acque meteoriche, all'interno dell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque ruscellano in superficie dirigendosi verso il fondovalle.

## Inquadramento sismico

Relativamente agli aspetti sismici, i dati derivati dalle indagini sismiche a disposizione, consistenti sia in un profilo sismico a rifrazione in onde P ed S eseguito immediatamente a valle dell'area, che una misura tromometrica eseguita immediatamente ad ovest, indicano la presenza di un substrato con velocità sismiche di circa 600m/s, da attribuire alle calcareniti nei livelli maggiormente cementati.

Il contatto in profondità con le argille azzurre, che si esplicherebbe comunque all'incirca a 60-70 m dal p.d.c., non fa segnalare né contrasti di impedenza sismica significativa e né picchi di amplificazioni nel campo H/V.

Alla luce di ciò, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile alla zona 1.

## Pericolosità geologica da media ad elevata classe G2/G3

L'intera area è ricompresa nella pericolosità media classe G2, ad esclusione di una piccolissima porzione ricadente nella pericolosità elevata G3.

## Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

## Pericolosità sismica da media ad elevata classe S2/S3

L'intera area è ricompresa nella pericolosità media classe S2, ad esclusione di una piccolissima porzione ricadente nella pericolosità elevata S3.

## Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

## Per gli aspetti geologici:

- nella piccola area ricompresa nella classe G3 è esclusa la possibilità di qualsiasi modifica morfologica se non mirata al miglioramento delle condizioni di stabilità dell'area. Qualsiasi intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione, dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, con particolare riguardo alla zona di valle;
- preliminarmente alla progettazione dovrà essere condotta una campagna di analisi ambientali in corrispondenza della strada campestre presente a valle del comparto al fine di definire le caratteristiche dei terreni e la loro compatibilità con la destinazione finale dell'area.

## Per gli aspetti idraulici:

- l'area è ubicata al limite di una piccola vallecchia minore, che ricomprende anche i comparti ATPUC1.1b e ATPUC1.1c, nella quale attualmente vengono raccolte le acque meteoriche provenienti dalle zone sovrastanti. L'edificazione dovrà prevedere sistemi per salvaguardare la linea di scorrimento, coordinandosi con i comparti adiacenti ATPUC1.1b e ATPUC1.1c;
- le acque raccolte dalle nuove superfici impermeabilizzate, non potendo essere indirizzate verso il sottostante crinale già interessato da un esteso fenomeno di frana, dovranno essere dirette verso il sistema fognario o in alternativa dovranno essere accompagnate in tubazione chiusa verso il fondovalle, oltrepassando l'area in frana.

**LOTTO 1b**

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alla quota altimetrica compresa tra 470 e 480 m.s.l.m. ed il substrato è rappresentato dalla formazione dei calcari di Volterra. Questa formazione è costituita da calcareniti detritico-organogene, di colore da grigio a giallo-arancio fossilifere e ben cementate. Nell'area d'interesse, lo spessore di questa formazione è valutabile in circa 20m. Al di sotto si estendono le sabbie di San Giusto che a loro volta, con spessori valutabili in circa 40 metri, poggiano al di sopra delle argille azzurre plioceniche.

Dal punto di vista geomorfologico l'aerea è ubicata in corrispondenza di una zona a debole acclività, delimitata verso valle e verso monte da due piccole scarpate morfologiche. L'area è comunque esterna alle aree giudicate a pericolosità elevata e molto elevata, ad esclusione di una piccolissima porzione, lungo il lato monte, in corrispondenza della piccola scarpata che genera dislivelli massimi di circa 6 metri.

Inoltre non è da escludere che la porzione di valle del comparto, nella zona del rilevato della strada campestre sia costituita da vecchi scarti di lavorazione dell'alabastro.

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Relativamente alle acque meteoriche, l'area ha una morfologia debolmente concava e le acque meteoriche ruscellano in superficie dirigendosi verso il fondovalle all'interno della piccola vallecchia che si sviluppa a partire dall'adiacente comparto ATPUC1.1c.

## Inquadramento sismico

Relativamente agli aspetti sismici, i dati derivati dalle indagini sismiche a disposizione, consistenti sia in un profilo sismico a rifrazione in onde P ed S eseguito immediatamente a valle dell'area, che una misura tromometrica eseguita immediatamente ad ovest, indicano la presenza di un substrato con velocità sismiche di circa 600m/s, da attribuire alle calcareniti nei livelli maggiormente cementati.

Il contatto in profondità con le argille azzurre, che si esplicherebbe comunque all'incirca a 60-70 m dal p.d.c., non fa segnalare né contrasti di impedenza sismica significativa e né picchi di amplificazioni nel campo H/V.

Alla luce di ciò, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile alla zona 1.

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Pericolosità geologica da media ad elevata classe G2/G3

L'intera area è ricompresa nella pericolosità media classe G2, ad esclusione di una piccolissima porzione ricadente nella pericolosità elevata G3

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica classe da media ad elevata S2/S3

L'intera area è ricompresa nella pericolosità media classe S2, ad esclusione di una piccolissima porzione ricadente nella pericolosità elevata S3.

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per gli aspetti geologici:

- nella piccola area ricompresa nella classe G3 qualsiasi intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità e dovrà perseguire il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'area;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione, dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, sia a monte che a valle;
- preliminarmente alla progettazione dovrà essere condotta una campagna di analisi ambientali in corrispondenza della strada campestre presente a valle del comparto al fine di definire le caratteristiche dei terreni e la loro compatibilità con la destinazione finale dell'area.

Per gli aspetti idraulici:

- l'area è ubicata all'interno una piccola vallecchia minore, che ricomprende anche i comparti ATPUC1.1a e ATPUC1.1c, nella quale attualmente vengono raccolte le acque meteoriche provenienti dalle zone sovrastanti. L'edificazione dovrà prevedere sistemi per salvaguardare la linea di scorrimento, coordinandosi con i comparti adiacenti ATPUC1.1a e ATPUC1.1;
- le acque raccolte dalle nuove superfici impermeabilizzate, non potendo essere indirizzate verso il sottostante crinale già interessato da un esteso fenomeno di frana, dovranno essere dirette verso il sistema fognario o in alternativa dovranno essere accompagnate in tubazione chiusa verso il fondovalle, oltrepassando l'area in frana.

## LOTTO 1c

Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alla quota altimetrica compresa tra 476 e 490 m.s.l.m. ed il substrato è rappresentato dalla formazione dei calcari di Volterra. Questa formazione è costituita da calcareniti detritico-organogene, di colore da grigio a giallo-arancio fossilifere e ben cementate. Nell'area d'interesse, lo spessore di questa formazione è valutabile in circa 30m. Al di sotto si estendono le sabbie di San Giusto che a loro volta, con spessori valutabili in circa 40 metri, poggiano al di sopra delle argille azzurre plioceniche.

Dal punto di vista geomorfologico l'area è ubicata in corrispondenza di una zona a media acclività, interrotta da una scarpata morfologica che genera dislivelli compresi tra 6 ed 8 metri, inserita nella classe di pericolosità elevata G3.

Inoltre non è da escludere che la porzione di valle del comparto, nella zona del rilevato della strada campestre sia costituita da vecchi scarti di lavorazione dell'alabastro.

Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Le acque meteoriche ruscellano in superficie dirigendosi verso il fondovalle all'interno della piccola vallecchia che prosegue anche negli adiacenti comparti ATPUC1.1a e ATPUC1.1b.

Inquadramento sismico

Relativamente agli aspetti sismici, i dati derivati dalle indagini sismiche a disposizione, consistenti sia in un profilo sismico a rifrazione in onde P ed S eseguito immediatamente a valle dell'area, che una misura tomometrica eseguita immediatamente ad ovest, indicano la presenza di un substrato con velocità sismiche di circa 600m/s, da attribuire alle calcareniti nei livelli maggiormente cementati.

Il contatto in profondità con le argille azzurre, che si esplicherebbe comunque all'incirca a 60-70 m dal p.d.c., non fa segnalare né contrasti di impedenza sismica significativa e né picchi di amplificazioni nel campo H/V.

Alla luce di ciò, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile alla zona 1.

Pericolosità geologica da media ad elevata classe G2/G3

Parte dell'area è ricompresa nella pericolosità media classe G2, ad esclusione della porzione interessata dalla scarpata morfologica ricadente nella pericolosità elevata G3.

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica classe da media ad elevata S2/S3

L'intera area è ricompresa nella pericolosità media classe S2, ad esclusione di una piccolissima porzione ricadente nella pericolosità elevata S3.

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

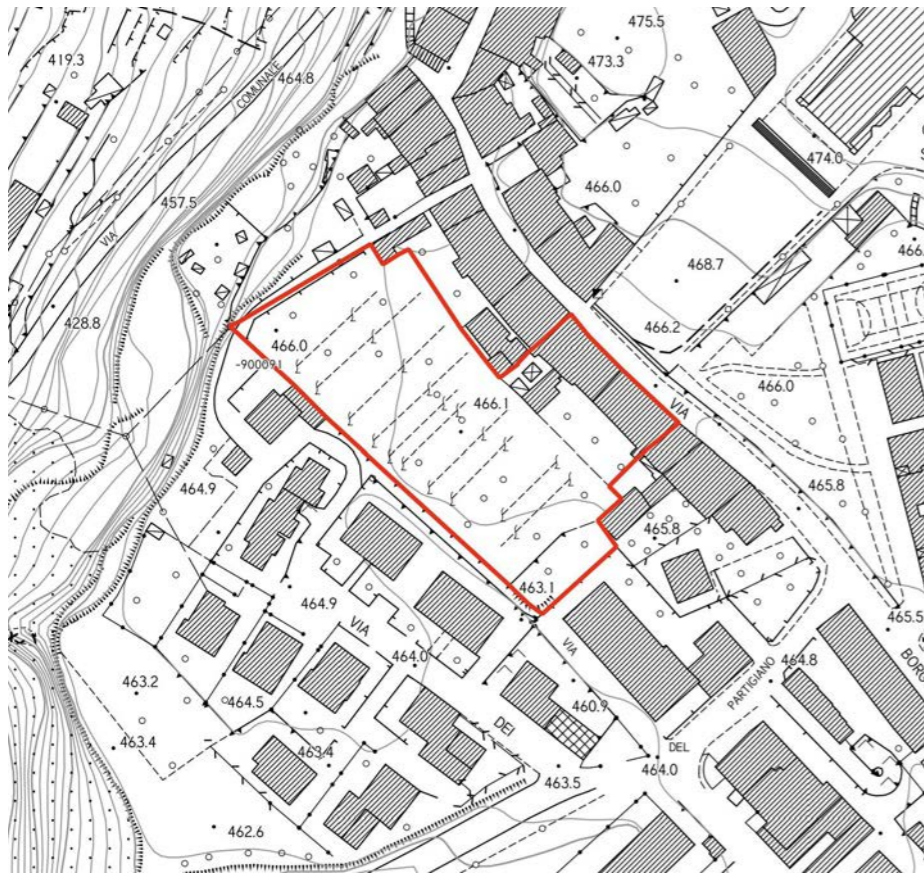
Per gli aspetti geologici:

- nella area ricompresa nella classe G3 qualsiasi intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità e dovrà perseguire il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'area;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione, dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, sia a monte che a valle;
- preliminarmente alla progettazione dovrà essere condotta una campagna di analisi ambientali in corrispondenza della strada campestre presente a valle del comparto al fine di definire le caratteristiche dei terreni e la loro compatibilità con la destinazione finale dell'area.

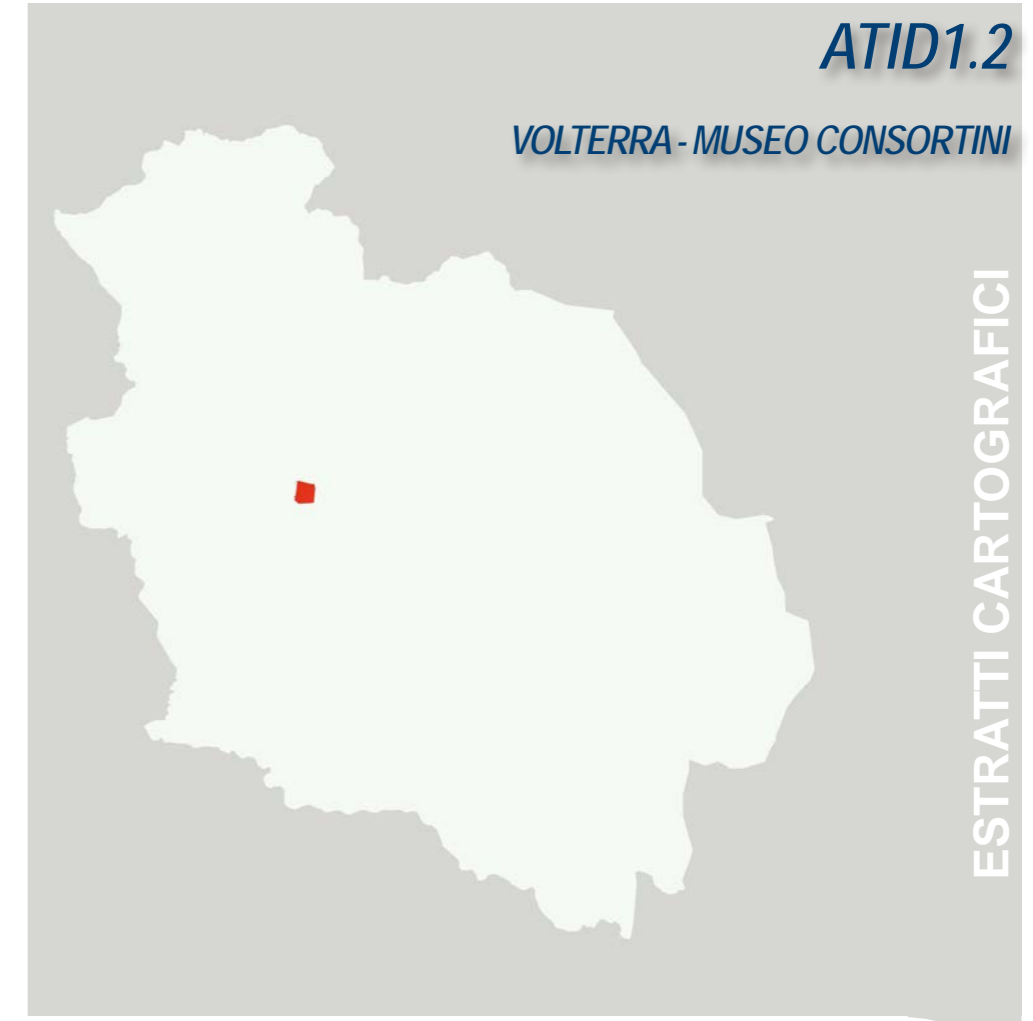
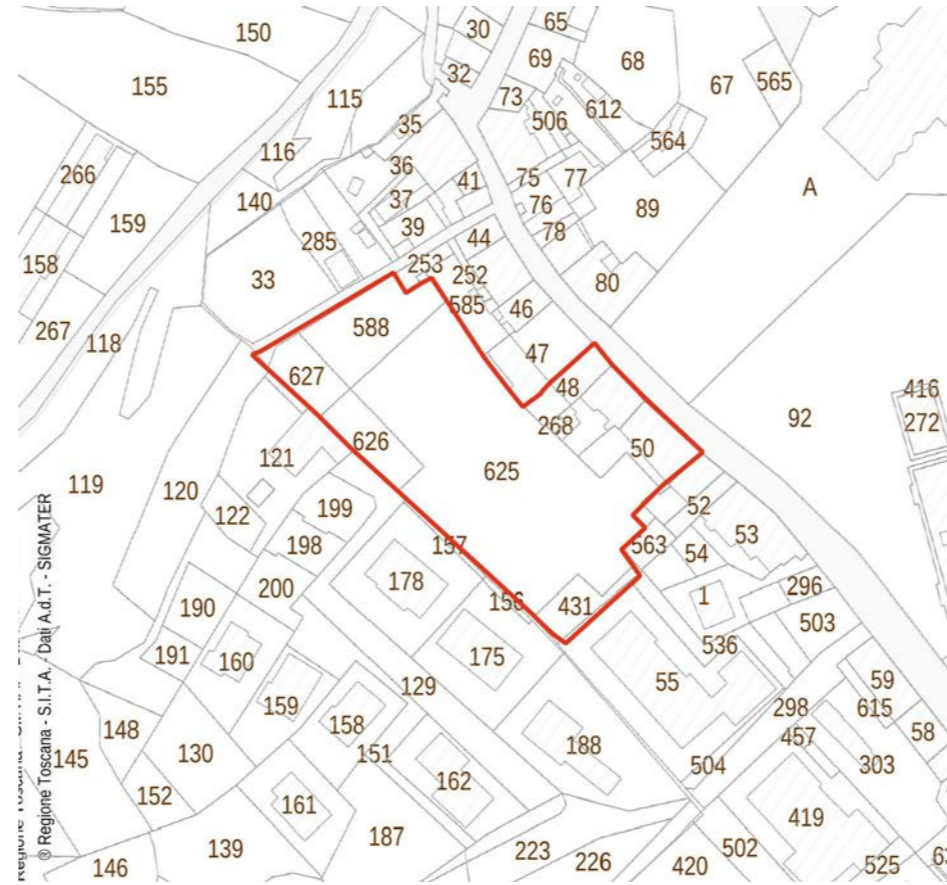
Per gli aspetti idraulici:

- l'area è ubicata nella porzione superiore di una piccola vallecchia minore, che ricomprende anche i comparti ATPUC1.1a e ATPUC1.1b, nella quale attualmente vengono raccolte le acque meteoriche provenienti dalle zone sovrastanti. L'edificazione dovrà prevedere sistemi per salvaguardare la linea di scorrimento, coordinandosi con i comparti adiacenti ATPUC1.1a e ATPUC1.1b;
- le acque raccolte dalle nuove superfici impermeabilizzate, non potendo essere indirizzate verso il sottostante crinale già interessato da un esteso fenomeno di frana, dovranno essere dirette verso il sistema fognario o in alternativa dovranno essere accompagnate in tubazione chiusa verso il fondovalle, oltrepassando l'area in frana.

CTR



CATASTC

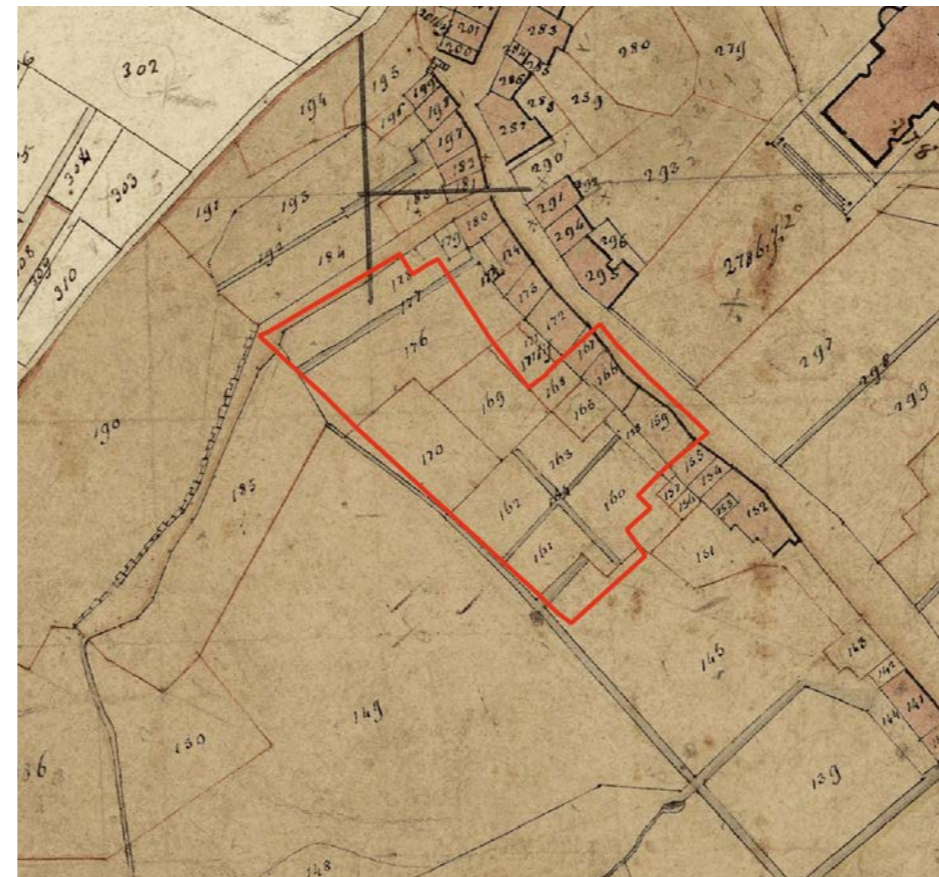


ESTRATTI CARTOGRAFICI

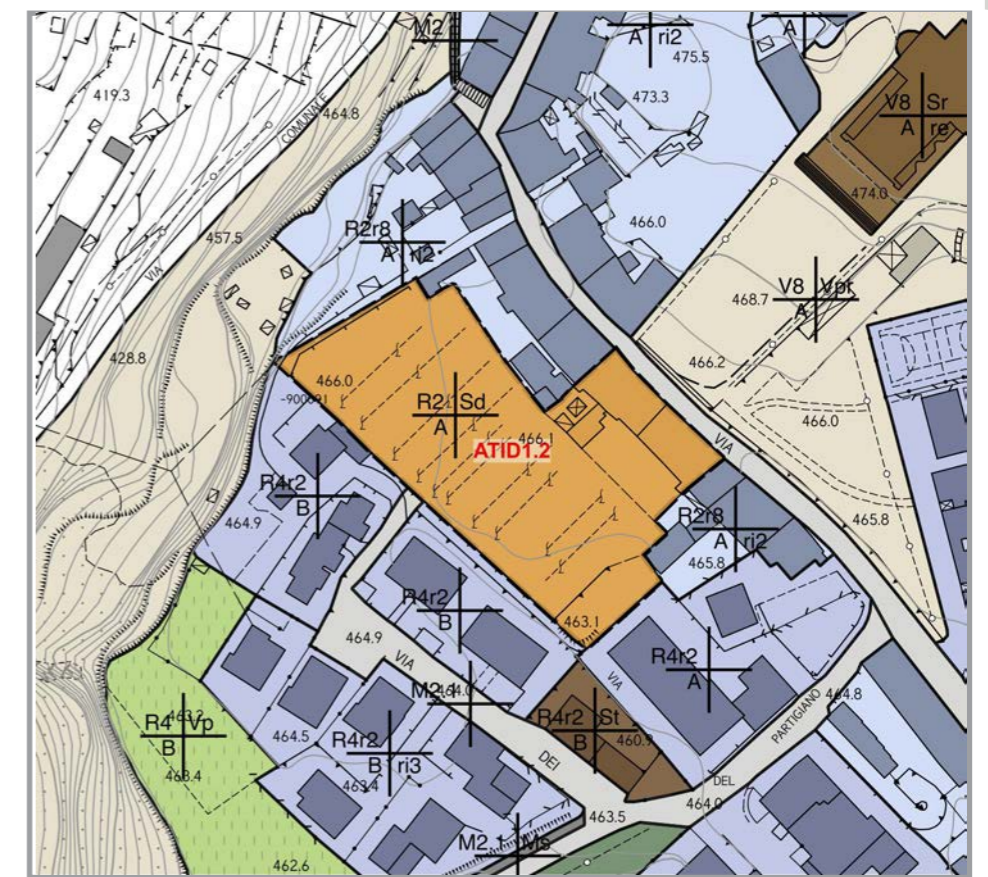
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINC



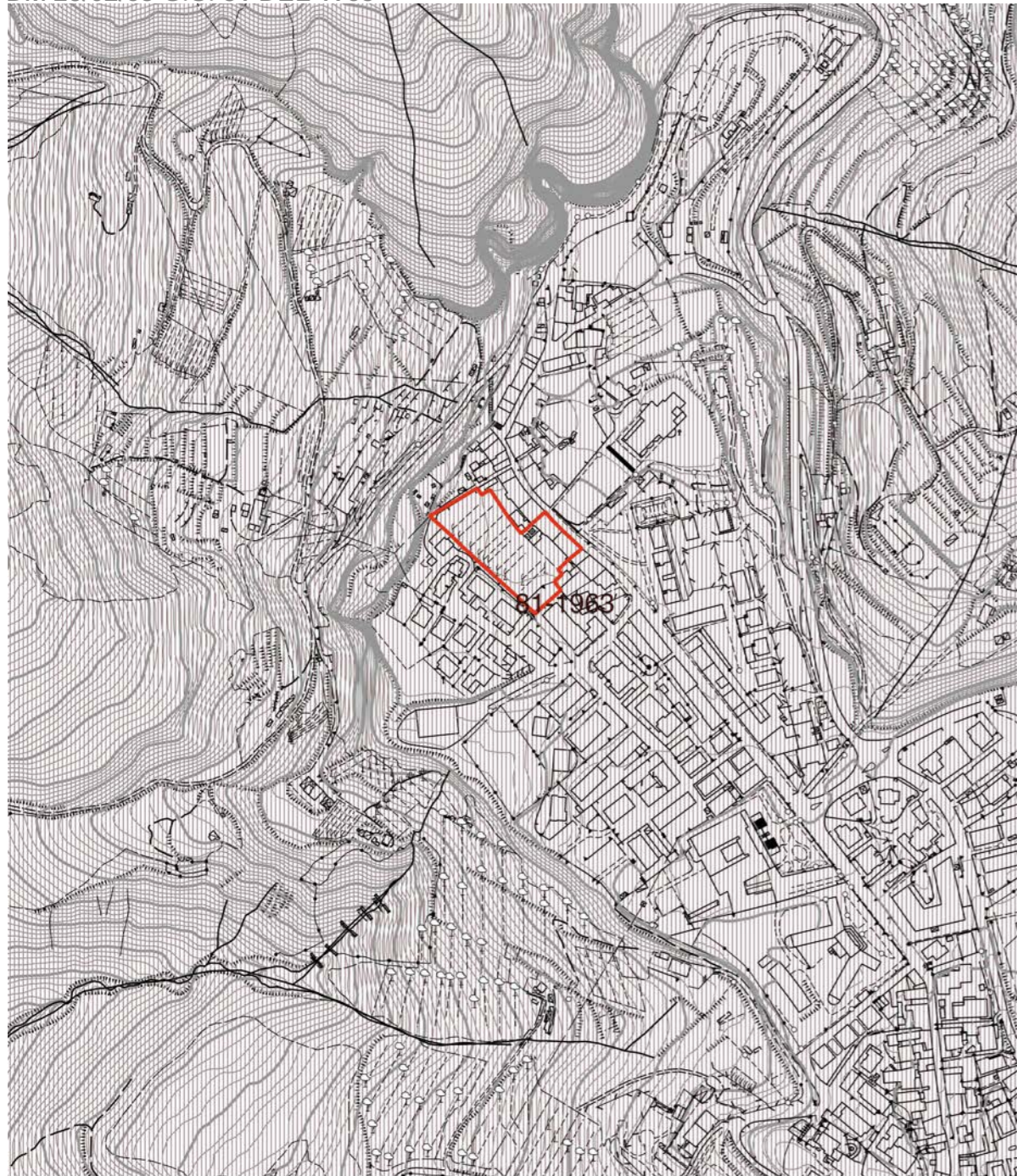
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVC



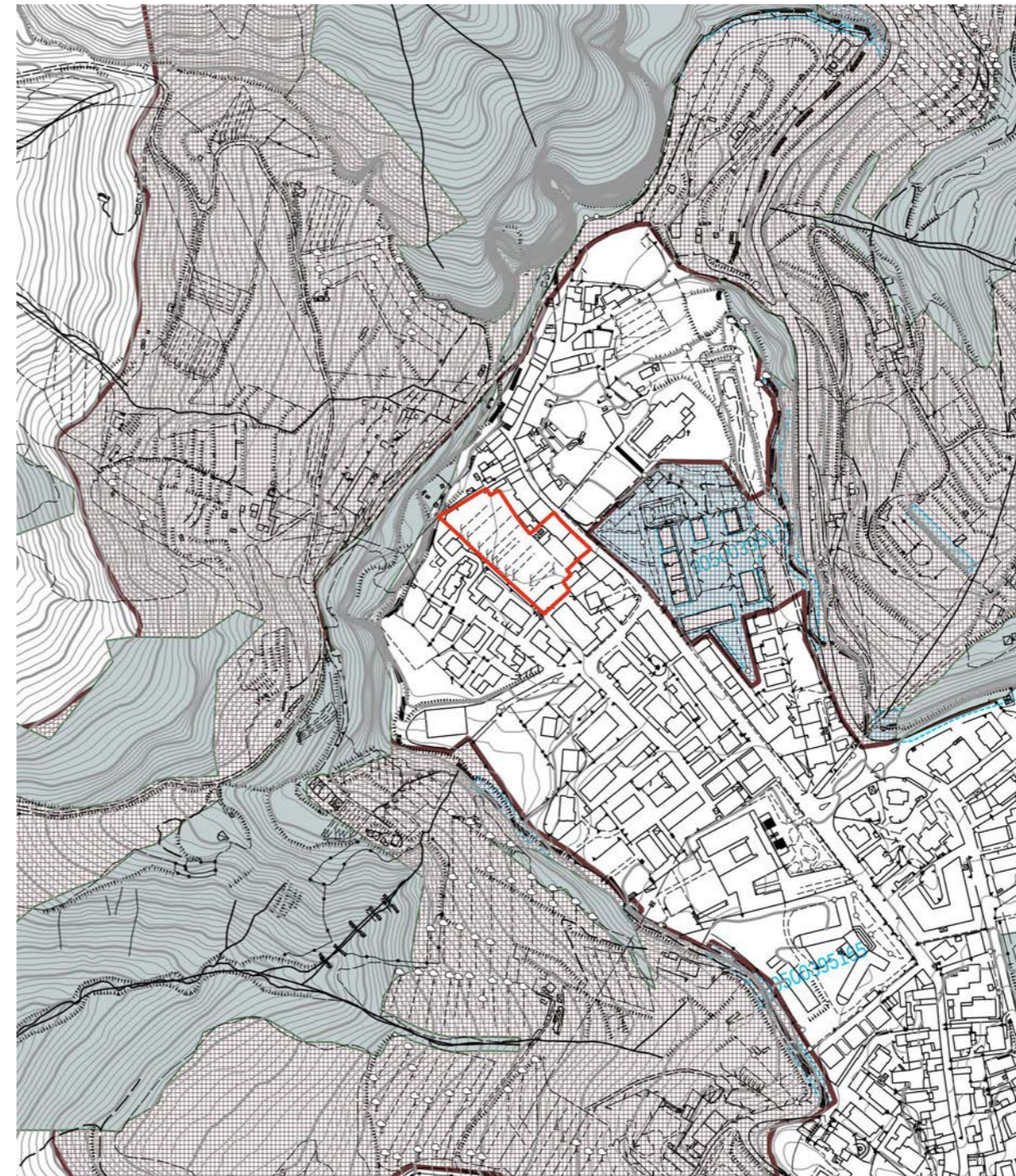
AT - Aree di trasformazione








D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi	1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento, nella parte relativa agli attuali spazi scoperti, risulta interessata dall'elemento "Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva". Il progetto comunque prevede il mantenimento e la valorizzazione del sistema del verde esistente attraverso la sistemazione dello stesso a parco di uso pubblico.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporli, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento pur risultando limitrofa al confine sud del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR in quanto trattasi di un mero intervento di recupero di un complesso immobiliare già esistente con la sola previsione di realizzazione di un nuovo padiglione ad un unico piano per l'esposizione delle opere di grandi dimensioni
	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un reseedo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra	L'area di intervento non rientra tra quelle di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale né tra quelle con rischio potenziale archeologico. L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento prevede il potenziamento e la riqualificazione del museo Consortini oltre che il miglioramento del grado di accessibilità alla struttura. E' prevista la realizzazione di un padiglione ad un unico piano per l'esposizione delle opere di grandi dimensioni. Il progetto prevede anche il disegno di un parco pubblico, dei posti auto per la struttura museale, degli accessi al museo dalla retrostante via dei Leccetti e della facciata posteriore del museo con un ascensore per assicurare l'accessibilità ai disabili. Si segnala comunque che l'intervento: - non modifica la trama viaria storica; - non altera o riduce con i bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il recupero di edifici esistenti con la sola realizzazione di un nuovo padiglione ad un piano e la sistemazione degli spazi aperti esistenti; - prevede la realizzazione di un parco ad uso pubblico; - nella scheda del progetto norma (ATID1.2) vengono prescritti il rispetto delle visuali esistenti e il mantenimento di ampie superfici permeabili.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento riguarda il recupero di edifici e spazi aperti già esistenti.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di serre e/o manufatti temporanei esistenti.

3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non riguarda i percorsi della viabilità storica.	
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulico agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica.	
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.	
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8.1 nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non altera il rapporto gerarchico tra edifici principali e relative pertinenze e non prevede opere di demolizione oltre a quelle eventuali relative a piccole superfetazioni. Non sono previsti accorpamenti di volumi.	
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che traggono tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico di Volterra in quanto relativo al recupero di edifici già esistenti e la sola realizzazione di un nuovo padiglione ad un piano sul retro degli stessi.
		4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico di Volterra in quanto relativo al recupero di edifici già esistenti e la sola realizzazione di un nuovo padiglione ad un piano sul retro degli stessi.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.	



## **ATID 1.2 - VOLTERRA - MUSEO CONSORTINI**

L'area di trasformazione riguarda tutta l'area retrostante il museo Consortini e gli edifici di via di Borgo San Giusto in cui si trova il museo stesso.

L'intervento prevede il potenziamento e la riqualificazione del museo Consortini oltre che il miglioramento del grado di accessibilità alla struttura da attuarsi attraverso un progetto unitario. L'opera principale su tale area è la realizzazione di un padiglione ad un unico piano per l'esposizione delle opere di grandi dimensioni.

Il progetto dovrà definire, oltre al padiglione suddetto, anche il disegno di un parco pubblico, dei posti auto per la struttura museale, degli accessi al museo dalla retrostante via dei Lecceti e della facciata posteriore del museo con un ascensore per assicurare l'accessibilità ai disabili.

La realizzazione del nuovo parcheggio dovrà essere elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica. Tale opera non dovrà compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze e garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili.

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

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 5.181 mq.

### Destinazioni d'uso ammesse:

servizi ed attrezzature di interesse pubblico - Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi.

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

### Dimensionamento (riferito al nuovo padiglione)

- Superficie Edificabile massima (SE): 1.200 mq.

- Numero massimo piani: 1

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alla quota altimetrica di circa 464 m.s.l.m. ed il substrato è rappresentato dalla formazione dei calcari di Volterra. Questa formazione è costituita da calcareniti detritico-organogene, di colore da grigio a giallo-arancio fossilifere e ben cementate. Nell'area d'interesse, lo spessore di questa formazione è valutabile in circa 20m. Al di sotto si estendono le sabbie di San Giusto che a loro volta, con spessori valutabili in circa 40 metri, poggiano al di sopra delle argille azzurre plioceniche.

Dal punto di vista geomorfologico l'area individuata è ubicata in corrispondenza di un ampio pianoro delimitato verso valle da una scarpata morfologica. L'area pianeggiante appare sostanzialmente stabile, ma in corrispondenza del crinale sottostante è presente una frana di scivolamento. L'area è comunque esterna anche all'area d'influenza del suddetto fenomeno.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno dell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie dirigendosi verso il fondovalle.

### Inquadramento sismico

Relativamente agli aspetti sismici, tutti i dati eseguiti all'interno dello stesso contesto geologico delle calcareniti permettono di escludere la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

Alla luce di ciò, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile alla zona 1.

Pericolosità geologica media classe G2

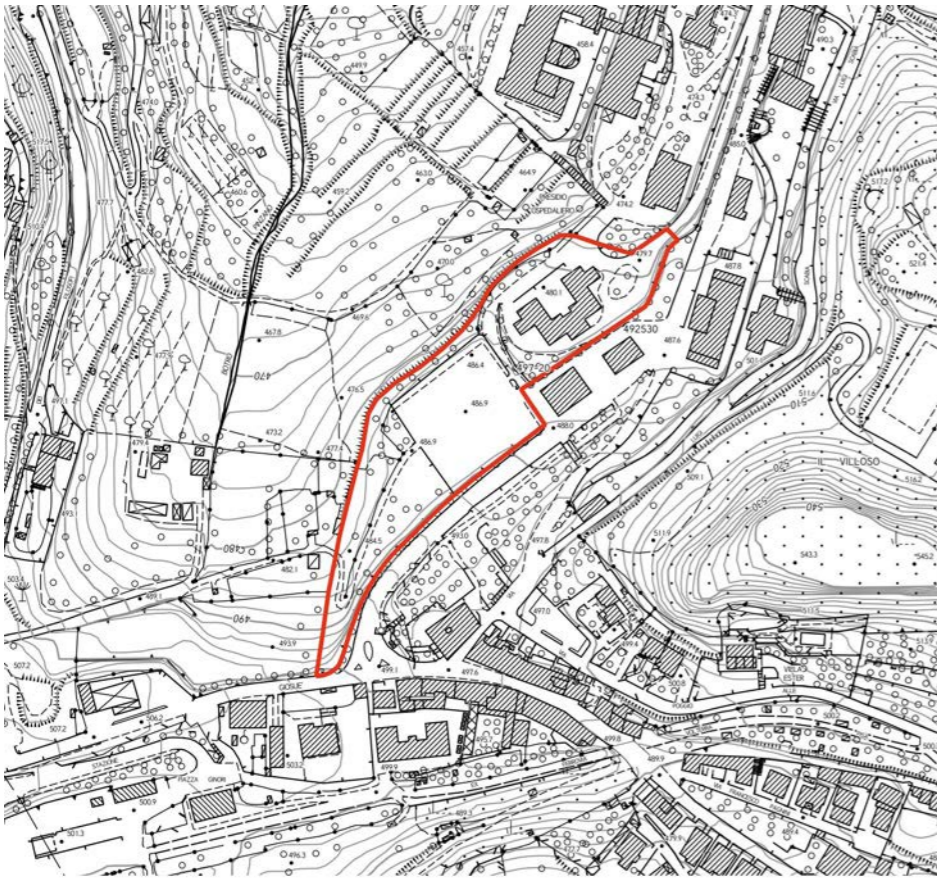
Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica media classe S2

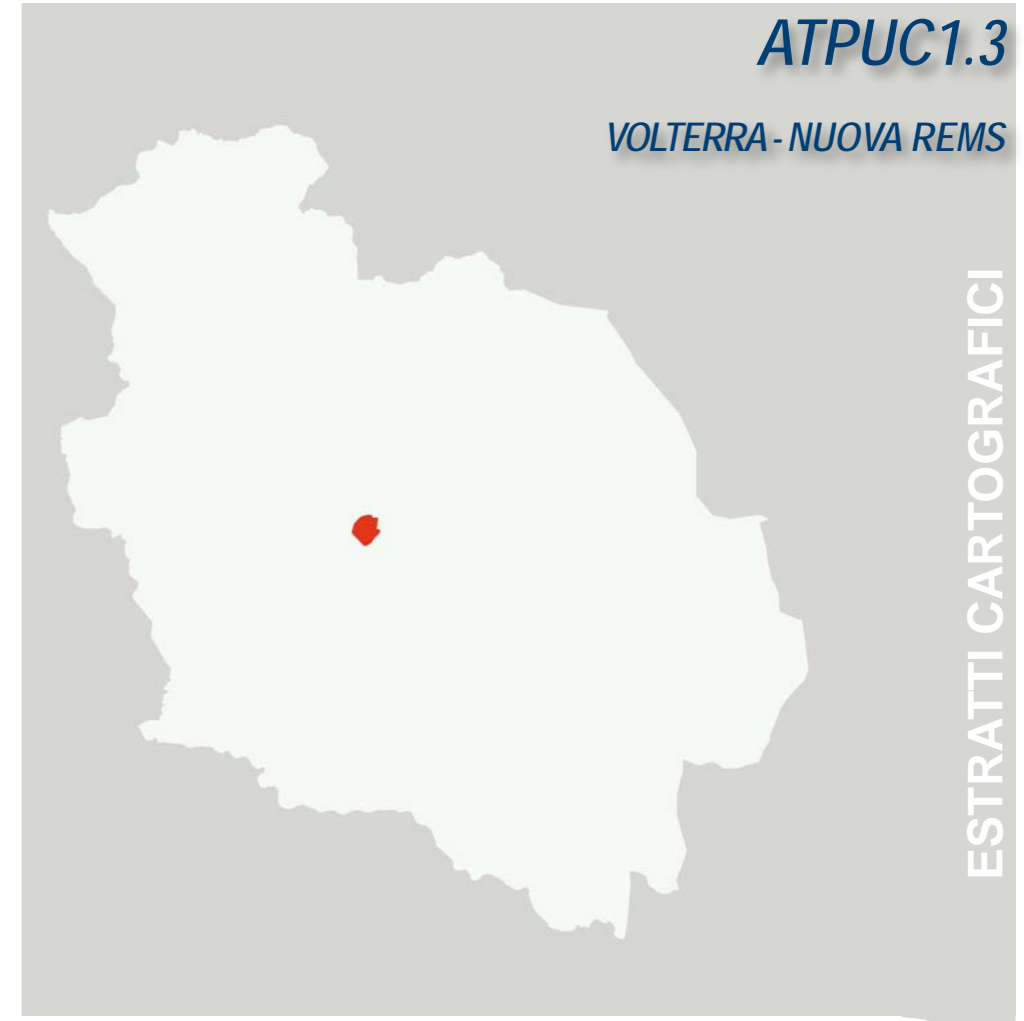
Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

La fattibilità dell'area è con normali limitazioni dettate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alla classe di Fattibilità F2.

CTR



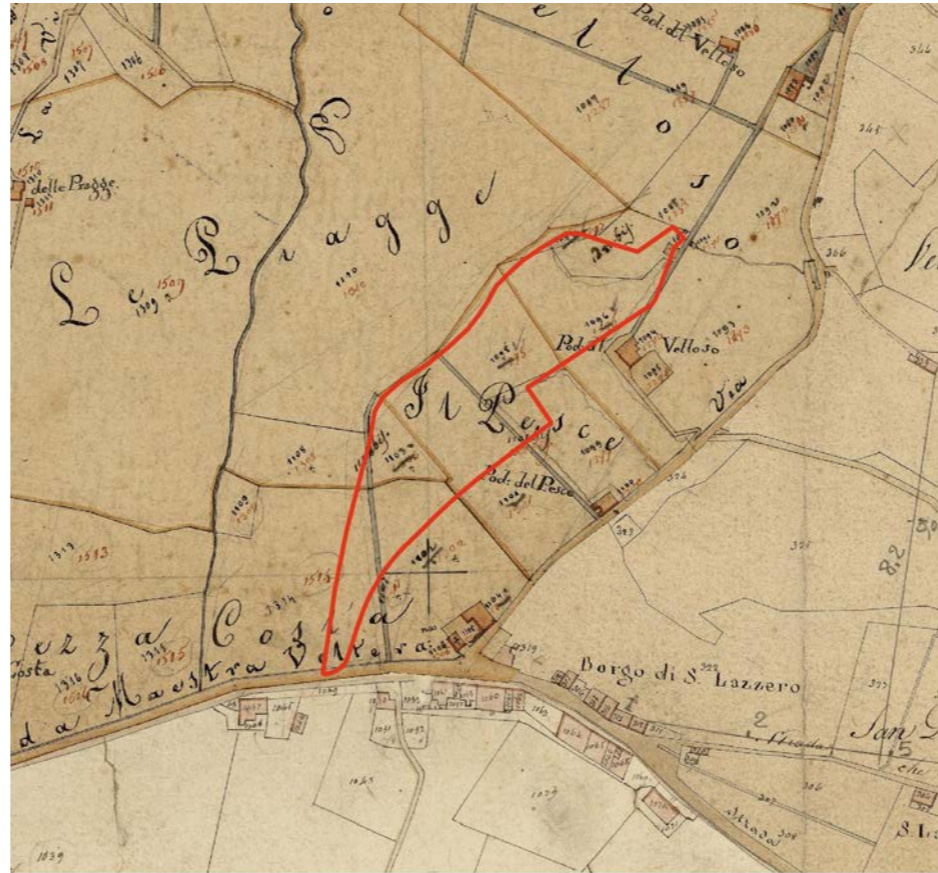
CATASTO



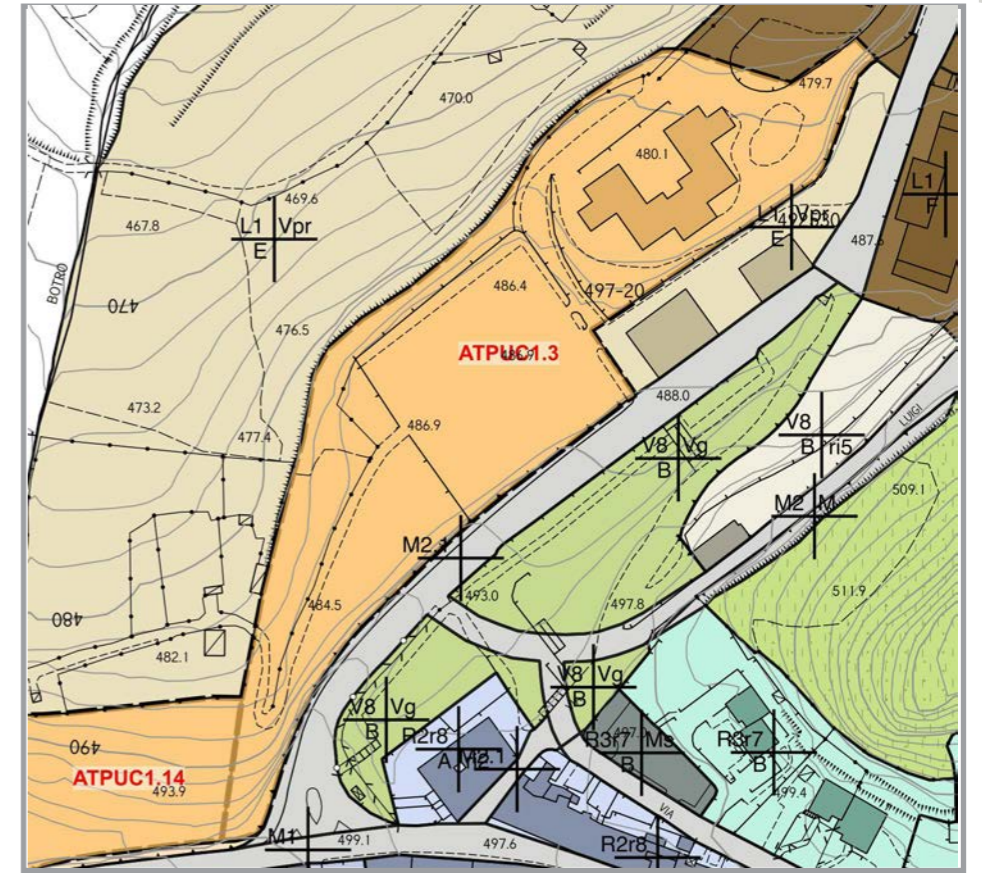
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

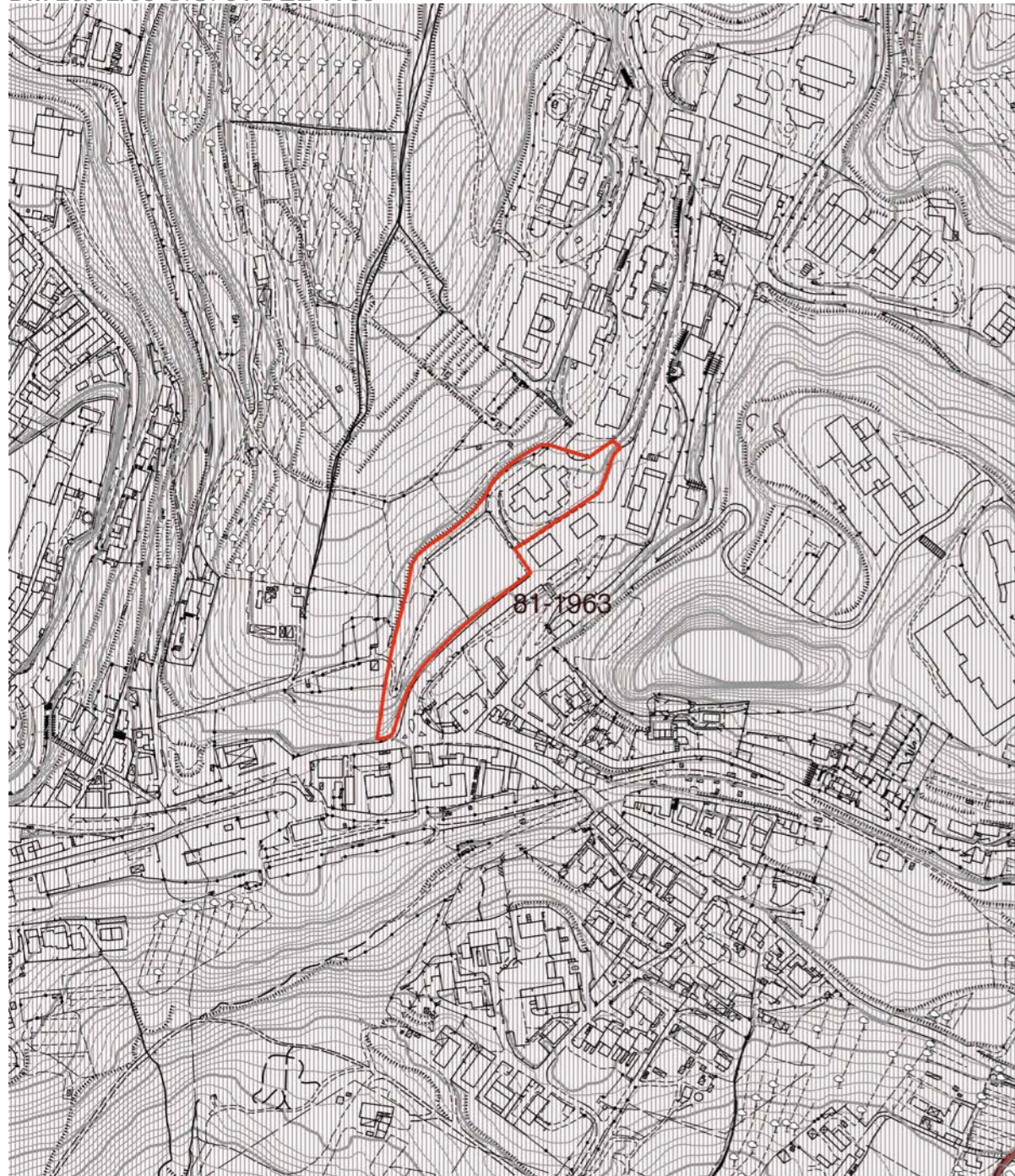


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

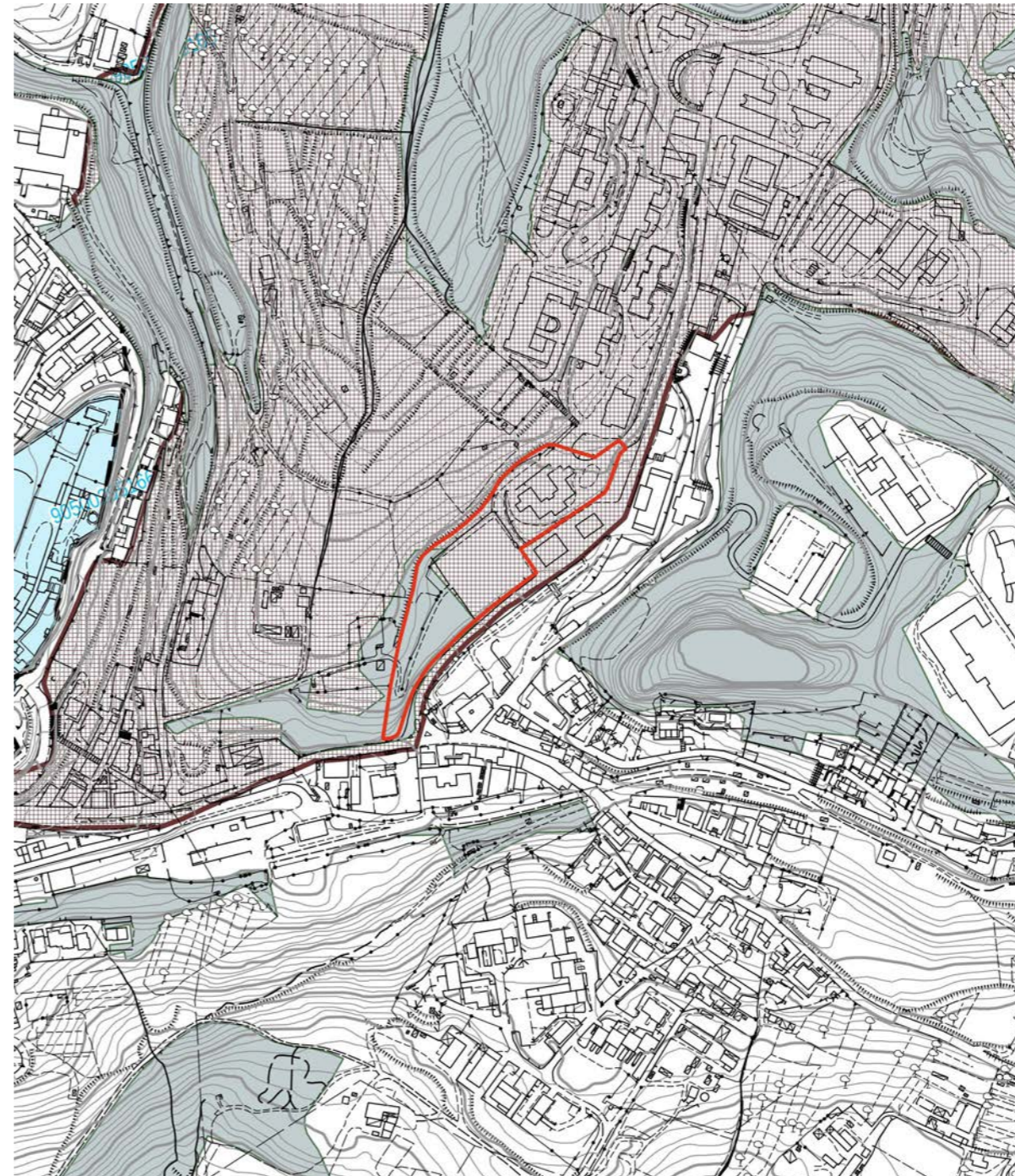









D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

## INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATPUC 1.3 - VOLTERRA - NUOVA REMS

L'area nella quale si sviluppa il Presidio Ospedaliero, a est della città di Volterra nel Borgo di San Lazzerò, fu urbanizzata e edificata a partire dal 1888 quando, in seguito al trasferimento di malati psichiatrici provenienti dal Manicomio di Siena, iniziò la storia dell'Ospedale Psichiatrico. Dall'Ottobre di quell'anno fino alla Seconda Guerra Mondiale, la crescita del manicomio di Volterra fu costante e sorprendente per ampiezza delle volumetrie costruite, per il numero dei malati e per l'autonomia economica ed organizzativa. Il superamento dell'istituzione manicomiale, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 180 del 1978, ha comportato rilevanti contraccolpi all'economia della città ed ha posto il problema legato al riuso di una struttura e un patrimonio immobiliare di proprietà pubblica fortemente connotato sotto l'aspetto architettonico e urbanistico. Nel 1984 l'Ospedale Civile viene trasferito in alcuni padiglioni dell'ex Ospedale Psichiatrico.

L'area e gli immobili del presidio Ospedaliero di San Lazzerò appartengono quasi interamente all'Azienda USL Toscana Nord Ovest che qui svolge attività sanitarie e sociali; sono inoltre presenti il Centro di Riabilitazione Motoria INAIL e il Centro Clinico Multispecialistico di riferimento regionale gestito dalla Società Auxilium Vitae Volterra SpA.

Su tale area è già stato presentato un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale (per il quale è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica), che il Piano Operativo conferma sia per quanto riguarda la struttura morfotipologica che per le destinazioni d'uso. L'intervento è finalizzato alla realizzazione di una struttura residenziale detentiva destinata ai pazienti psichiatrici autori di reato, alla costruzione di un parcheggio multipiano a servizio dell'area ospedaliera e a un complessivo ridisegno urbanistico della porzione dell'area ospedaliera destinata allo scopo.

L'intervento nel suo complesso prevede:

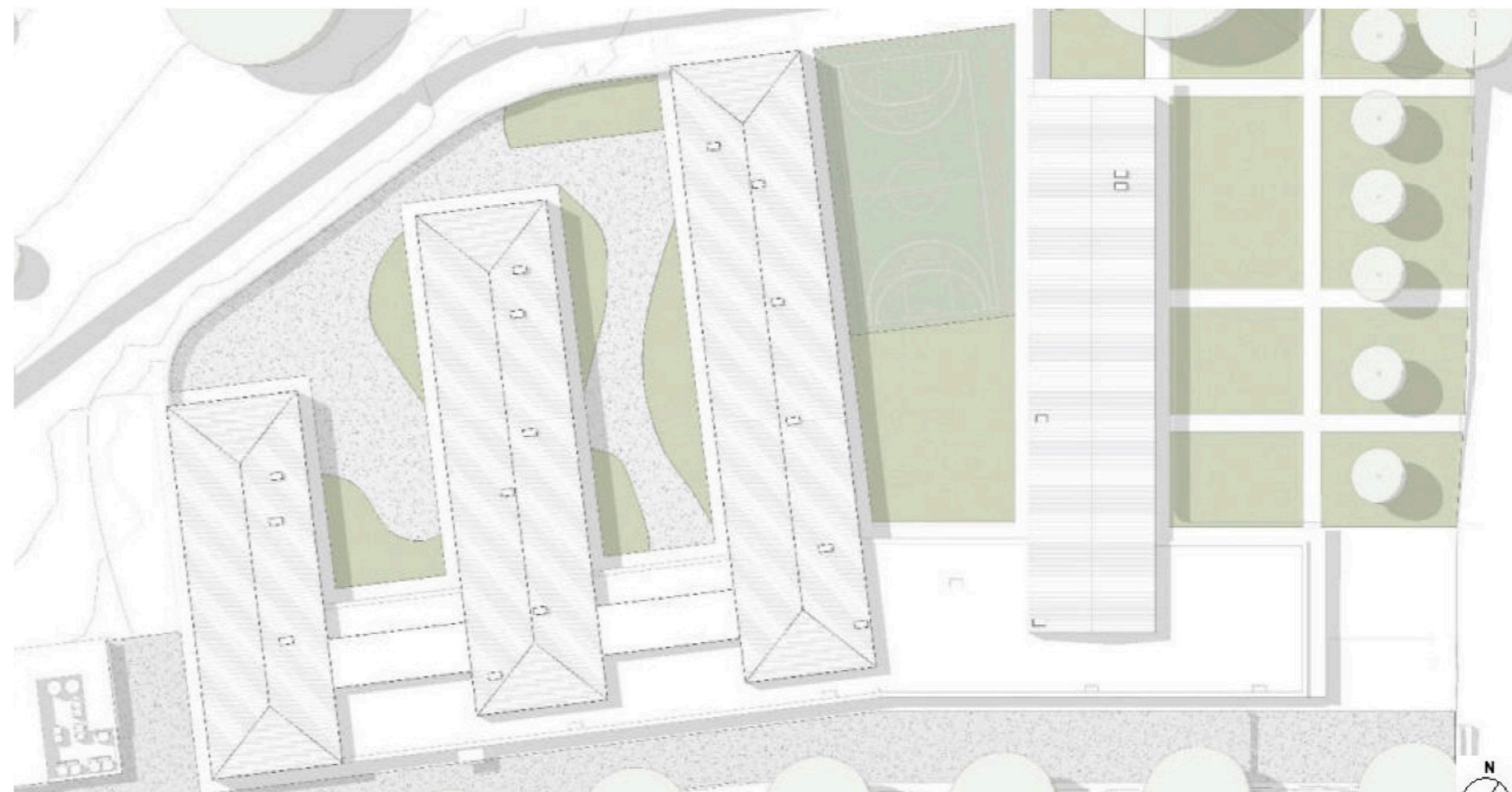
- la demolizione dell'ex padiglione Livì;
- l'aumento delle aree di parcheggio attraverso la costruzione di un fabbricato multipiano per circa 200 posti auto (raddoppio della capacità di quello esistente);
- la sistemazione complessiva del lotto in oggetto, percorsi pedonali e verde urbano con lo scopo di riqualificare l'accesso all'area di San Lazzerò.
- la realizzazione della sede definitiva della Residenza per l'esecuzione delle misure di sicurezza (R.E.M.S.) della regione Toscana.



Vista generale dell'intervento



Planivolumetrico dell'intervento – dettaglio area di progetto



Le immagini sopra riportate sono tratte dalla relazione tecnica architettonica del progetto di riqualificazione urbanistica e funzionale (settembre 2019)

## Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 12.856 mq.

## Destinazioni d'uso ammesse:

Servizi ed attrezzature di interesse pubblico - So - Servizi ospedalieri

## Modalità d'attuazione:

Progetto Unitario Convenzionato art.121 LR 65/2014)

## Dimensionamento:

- Superficie Edificabile (SE): in riferimento alle disposizioni del comma 4 dell'art.83 delle NTA del PO che fissa nel limite di 16.000 mq. di SE gli interventi di nuova edificazione finalizzati al potenziamento della struttura e della funzione esistente all'interno del complesso ospedaliero di Volterra e che potranno anche essere realizzati per stralci funzionali.

## Standard

- parcheggi pubblici: parcheggio multipiano per circa 200 posti auto

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alle quote altimetriche comprese tra 480e 490 m.s.l.m. ed il substrato è rappresentato dalla formazione delle Sabbie di San Giusto costituita da sabbie giallo ocra da addensate a molto addensate con intercalati livelli cementati.

Nell'area d'interesse, lo spessore di questa formazione è valutabile in circa 20m. Al di sotto si estendono le argille azzurre plioceniche.

Relativamente agli aspetti geomorfologici, l'area è ubicata per la gran parte in corrispondenza di un ampio pianoro, delimitato verso valle da una scarpata morfologica che genera dislivelli massimi pari a 8-10 metri.

La scarpata si sviluppa interamente all'interno delle Sabbie di San Giusto e non presenta segni di attività. Il versante a valle della scarpata, degrada debolmente verso il sottostante impluvio, interrotto alla quota di circa 450 m.s.l.m. da una ulteriore scarpata che si genera al contatto tra le sabbie e le sottostanti argille azzurre.

E' da segnalare che l'intera area è stata investigata nel corso di una indagine preliminare attraverso l'esecuzione di numerose prove penetrometriche, sondaggi, analisi di laboratorio, e profili geoelettrici. I dati maggiormente significativi sono riportati nella Carta dei Dati di Base

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno dell'area le acque meteoriche in parte vengono indirizzate all'interno del sistema fognario ed in parte ruscellano verso valle sul fronte della sottostante scarpata.

## Inquadramento sismico

Considerata l'evidenza della presenza di sabbie addensate subaffioranti, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile alla zona 8. Lungo l'intera scarpata, che delimita verso valle l'area, abbiamo inoltre evidenziato con un sovra segno la possibilità di amplificazione sismica per effetti topografici.

La pericolosità sismica locale da attribuire all'area è media, classe S2, inserendo la zona tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3)" ai sensi del D.P.G.R. 53/r.

## Pericolosità geologica da media ad elevata classe G2/G3

La gran parte del comparto è compreso nella classe di pericolosità media G2, ad esclusione delle zone di scarpata comprese nella classe elevata G3.

## Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

## Pericolosità sismica da media ad elevata classe S2/S3

La gran parte del comparto è compreso nella classe di pericolosità media S2, ad esclusione delle zone di scarpata comprese nella classe elevata S3.

## Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Il comparto in esame è stato già oggetto di una approfondita indagine geognostica con numerose indagini che hanno permesso di ricostruire un dettagliato assetto del sottosuolo nell'intera area.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

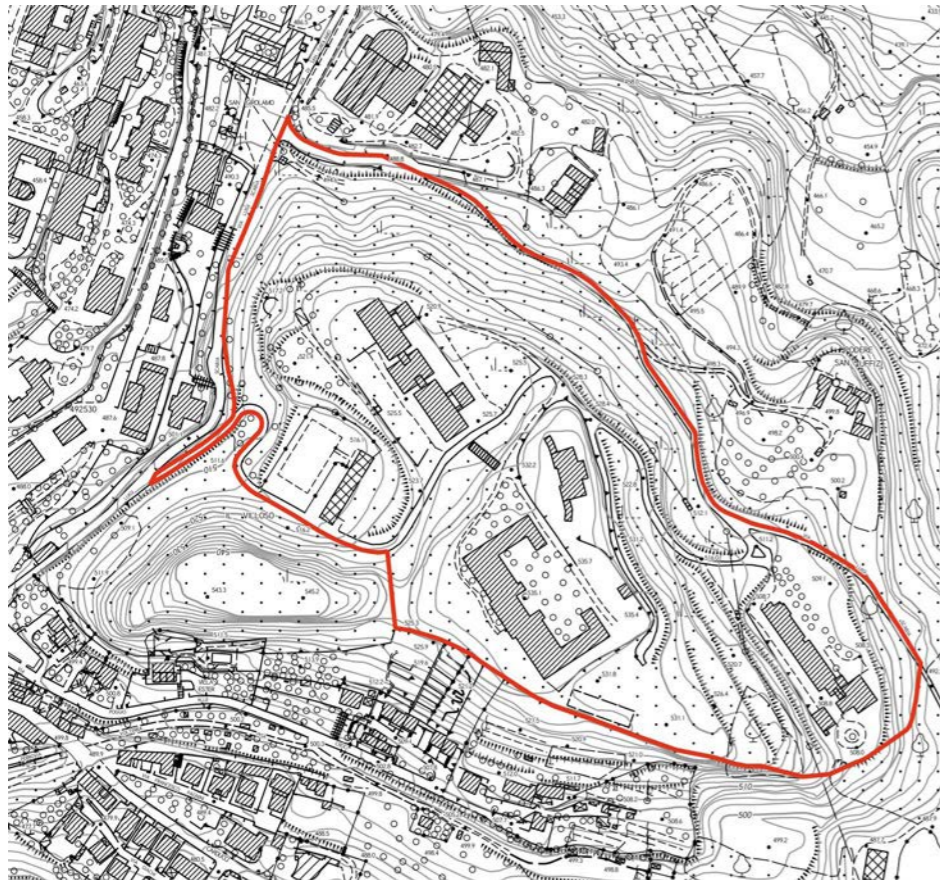
## Per gli aspetti geologici:

- nella area ricompresa nella classe G3 qualsiasi intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità e dovrà perseguire il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'area;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione, dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, sia a monte che a valle;

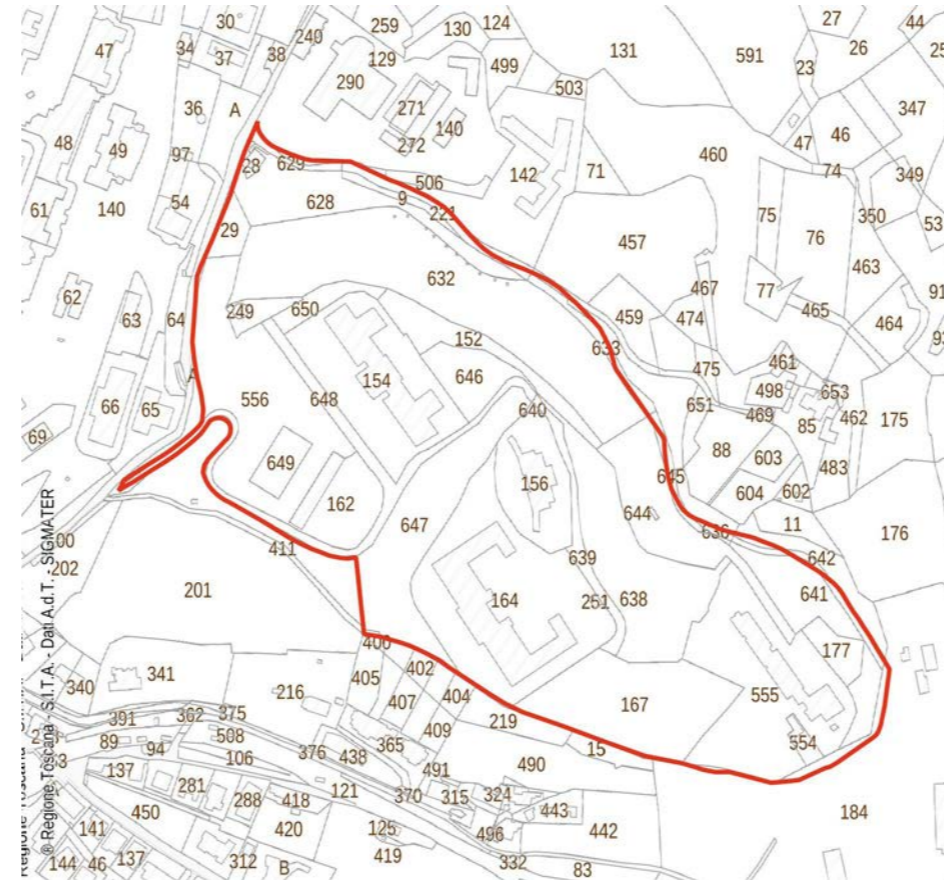
## Per gli aspetti sismici:

- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

CTR

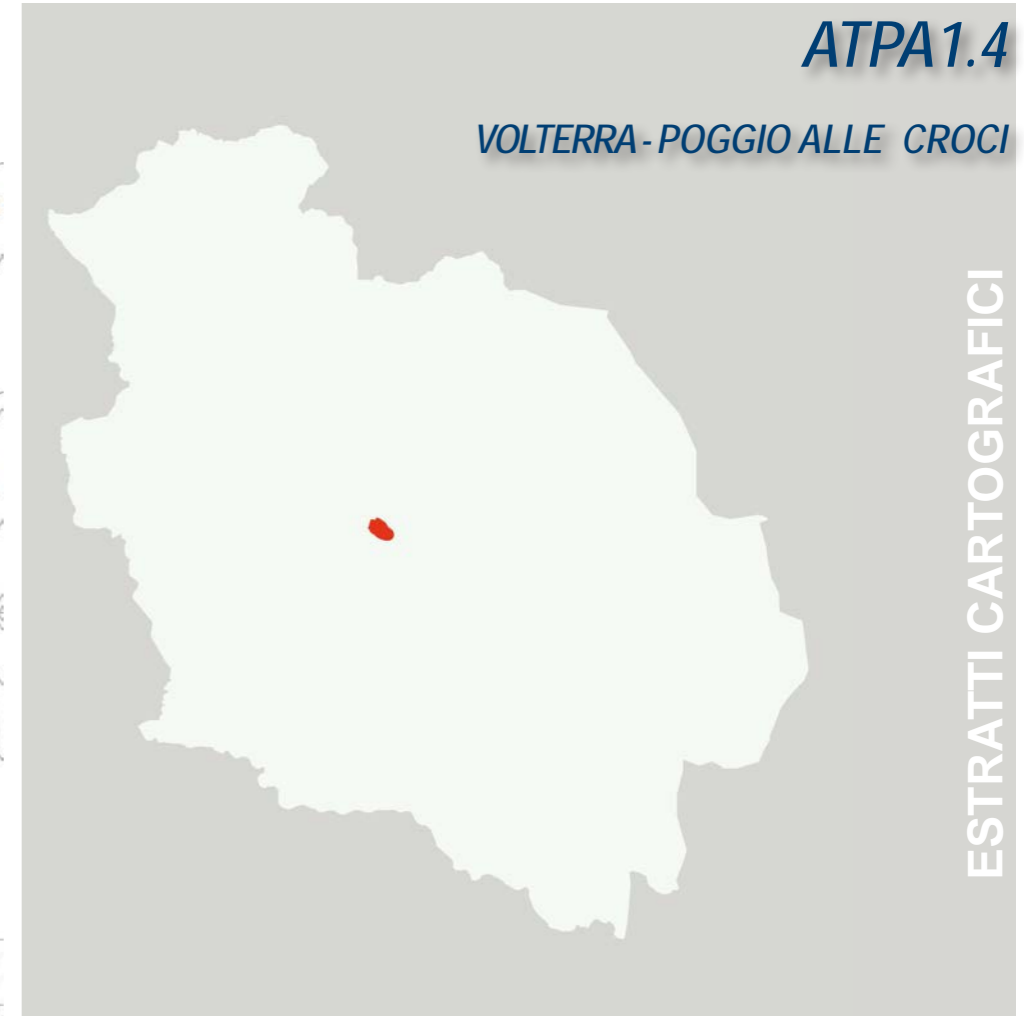


CATASTO



ATPA1.4

VOLTERRA-POGGIO ALLE CROCI

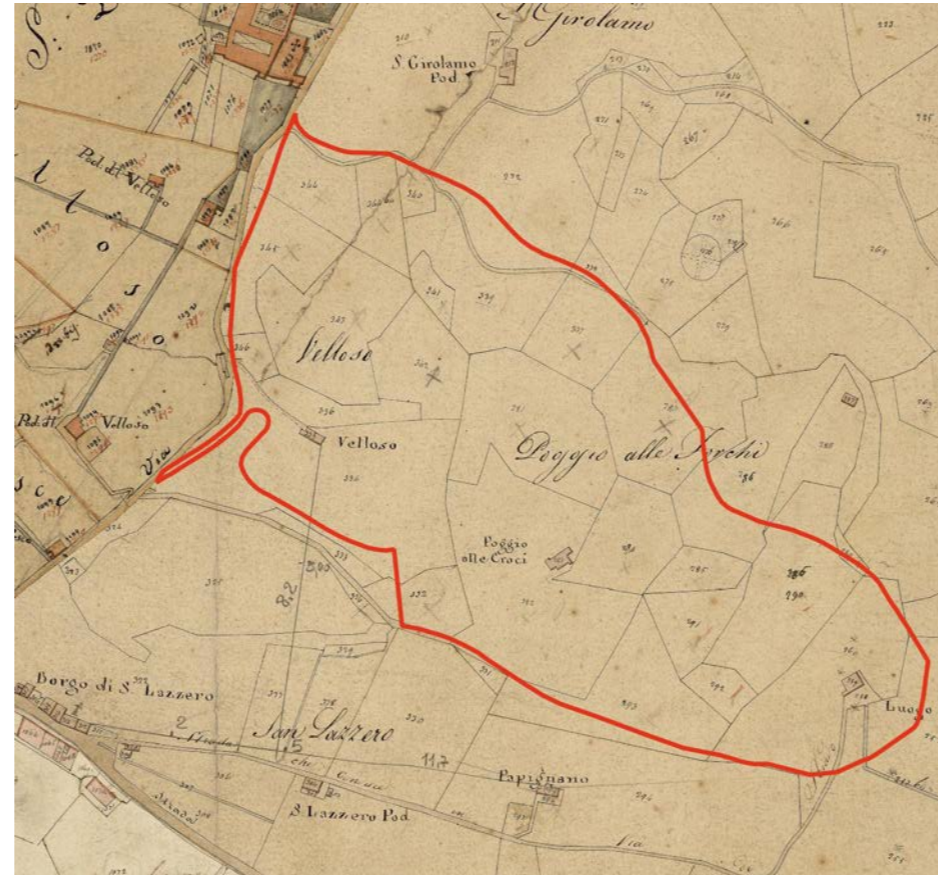


ESTRATTI CARTOGRAFICI

ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



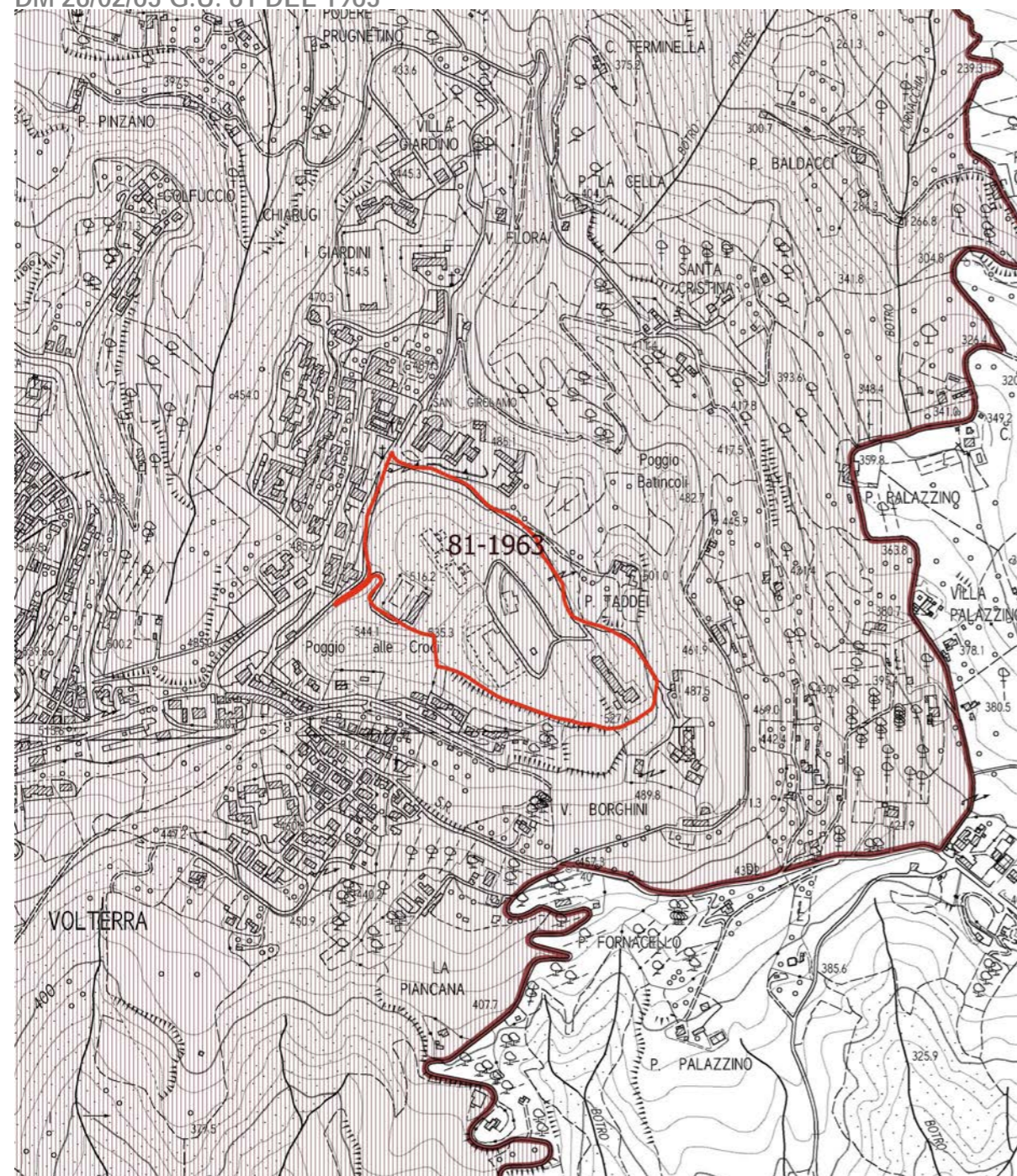
AT - Aree di trasformazione



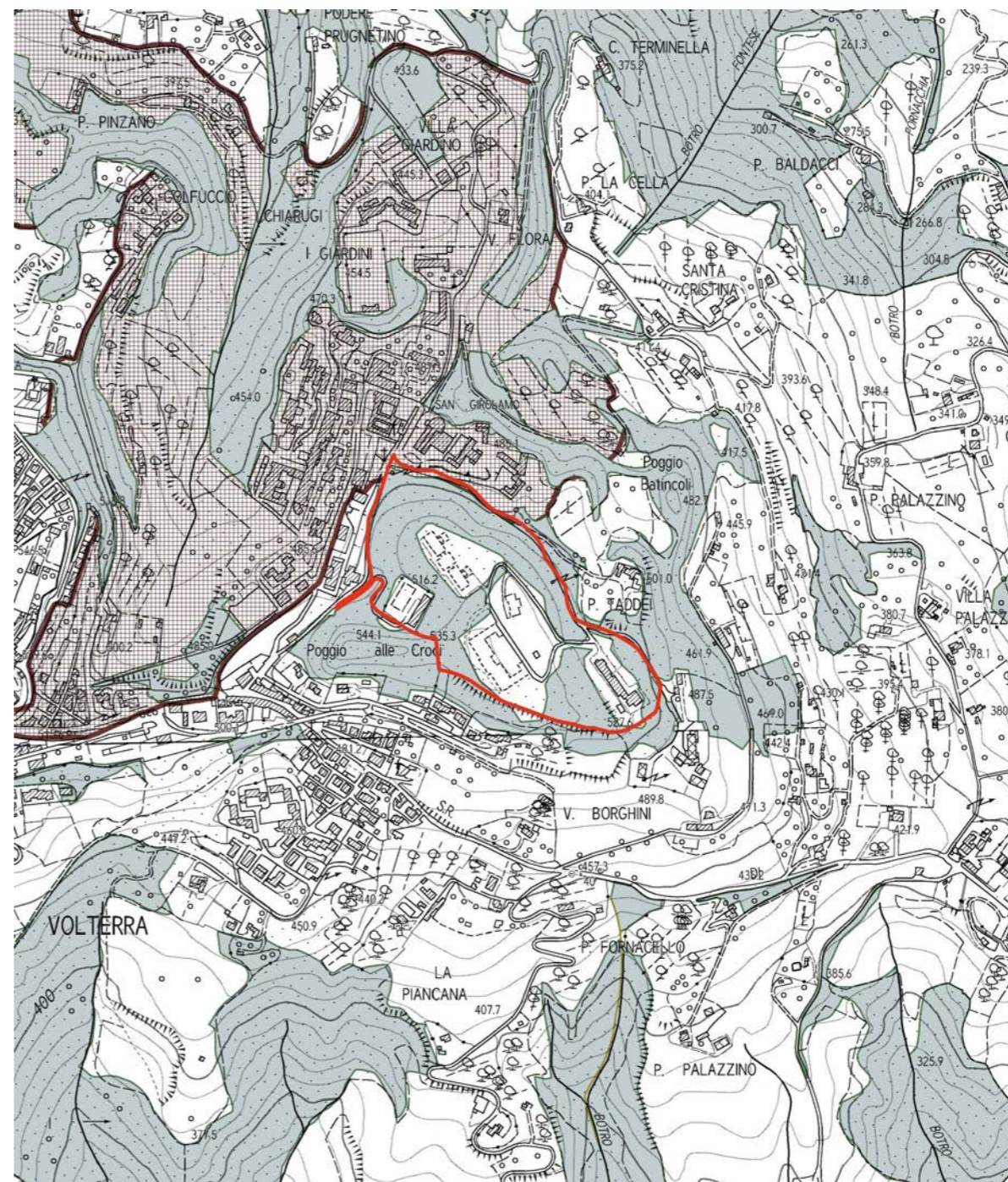







D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

**ATPA1.4 - VOLTERRA - POGGIO ALLE CROCI**

L'area d'intervento riguarda il contesto di Poggio alle Croci, un'area limitrofa all'attuale complesso ospedaliero che comprende alcuni pregevoli padiglioni dell'ex Ospedale Psichiatrico oltre ad alcuni edifici di minore importanza architettonica a servizio dell'originaria attività. Il complesso di Poggio alle Croci è inserito in un'ampia area a verde, ricca di vegetazione ed in parte occupata da un bosco recente.

L'intervento prevede il recupero e la riqualificazione dell'intero complesso ad un uso prevalentemente residenziale, con una possibile opzione per alcune funzioni turistico ricettive. Il complesso sarà dotato di attrezzature e servizi quali: ristoranti, caffetterie, centro benessere, centro culturale, palestra e dovrà prevedere il recupero e la riqualificazione di tutti gli spazi verdi finalizzato alla realizzazione di un parco interamente pedonale.

In relazione alle funzioni previste per il parco potranno essere realizzati dei volumi, parzialmente interrati ed affacciati sugli spazi verdi circostanti attraverso ampie vetrate, atti ad ospitare attività culturali (sala conferenze, esposizioni temporanee, biblioteca, bar, ecc.) e sportive (palestra, piccola piscina).

I tre padiglioni principali: lo Charcot, il Ferri e il Maragliano, dovranno essere recuperati e sottoposti ad un intervento complessivo di restauro con le seguenti prescrizioni:

- all'interno del padiglione Charcot potrà essere realizzato un nuovo volume seminterrato destinato a centro benessere, collegato ad una serie di servizi ausiliari quali: piscina all'aperto, spogliatoi, saune, palestra, caffetteria. Potranno essere reintegrate le porzioni di copertura dirute ed i solai interni potranno essere parzialmente demoliti e ricostruiti quando le condizioni statiche non ne consentono il risanamento;

- per il padiglione Ferri è previsto il completo rifacimento delle coperture, con recupero del manto esistente, e dei solai.

- nel padiglione Maragliano, le logge laterali potranno essere chiuse con vetrate strutturali.

- nei tre padiglioni è consentita la realizzazione di soppalchi fino ad un massimo del 20% della Superficie Utile Lorda esistente.

Nell'ambito dell'intervento potranno essere realizzate nuove unità abitative, le quali dovranno essere realizzate privilegiando il ricorso a materiali della tradizione locale quali pietra e mattoni faccia vista e potranno presentare anche superfici trattate ad intonaco; dovrà però essere escluso il ricorso a forme e caratteri imitativi della tradizione locale e toscana privilegiando viceversa un approccio progettuale che non sviscusi e interpreti i caratteri dell'architettura urbana di Volterra. A tale scopo è consentito l'utilizzo di materiali e tecnologie innovative e non necessariamente legate alla tradizione.

Al fine di sviluppare e valorizzare il rapporto visivo e percettivo delle nuove unità edilizie con il paesaggio, queste dovranno, prevalentemente essere caratterizzate dalla dotazione di ampie aperture vetrate disposte verso le principali visuali sul paesaggio circostante e sul centro antico di Volterra.

Tutte le nuove unità abitative dovranno essere dotate di parcheggi interrati per la sosta stanziale secondo le quantità indicate all'art. 15 delle Norme tecniche di Attuazione del PO.

Gli edifici "ex officina giudiziaria" ed il padiglione "Sarteschi" potranno essere demoliti e la loro superficie utile lorda recuperata ad usi a servizio del complesso residenziale/turistico ricettivo.

La realizzazione dei nuovi volumi previsti dalle presenti norme dovrà essere attuata ispirandosi al principio insediativo che caratterizza i padiglioni manicomiali, cioè quello di edifici "affogati" nel verde del parco alberato del poggio e disposti autonomamente secondo giaciture coerenti all'andamento del suolo e alla panoramicità dei luoghi.

L'intervento sul verde dovrà prevedere il reintegro della vegetazione di pregio esistente, in particolare quello dei filari di cipressi ed il restauro delle scalinate esistenti nei pressi di San Girolamo e della Fonte del Viloso.

Il Piano attuativo dovrà contenere i seguenti studi specifici:

- valutazione dei flussi veicolari di traffico indotti dagli interventi previsti sull'assetto viario principale

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

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

**Dati Dimensionali**

Superficie territoriale: 101.698 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza; Tr - turistico ricettivo

Modalità d'attuazione:

**Dimensionamento**

- Superficie Edificabile (SE) residenziale di nuova realizzazione (inclusa la SE derivante dalle operazioni di demolizione delle "officine giudiziarie" e del padiglione "Sarteschi"): max.:11.000 mq

- Edifici interrati max.: 1.000 mq per le attività culturali; 600 mq. per le attività sportive

Numero massimo alloggi residenziali: 200 unità. Il dimensionamento delle attività turistico ricettive dovrà essere individuato in numero di posti letto e dovrà essere convertito in numero alloggi allo scopo di dimostrare il rispetto del dimensionamento massimo di 200 unità, secondo la seguente tabella di conversione:

- per i primi 25 alloggi: 1 alloggio ogni 4 posti letto;
- da 26 a 50 alloggi: 1 alloggio ogni 3 posti letto;
- da 51 a 100 alloggi: 1 alloggio ogni 2 posti letto;
- da 101 a 200 alloggi: 1 alloggio ogni 1,5 posti letto.

- la realizzazione del numero di posti letto individuati con il criterio di cui sopra dovrà comunque rispettare le quantità massime in termini di SE.

**Standard**

- Verde Pubblico min.: 9.500 mq

- Parcheggi Pubblici interrati o a raso: 2.500 mq

- Modalità d'attuazione: piano attuativo (Gli interventi di recupero strutturale, senza mutamento di destinazione d'uso, dei tre padiglioni principali "Maragliano", "Ferri" e "Charcot" potranno essere effettuati con intervento edilizio diretto anche antecedentemente all'approvazione del piano attuativo).

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alle quote altimetriche comprese tra 500 e 540 m.s.l.m. ed il substrato è rappresentato dalla formazione dei calcari di Volterra. Questa formazione è costituita da calcareniti detritico-organogene, di colore da grigio a giallo-arancio fossilifere e ben cementate. Nell'area d'interesse, lo spessore di questa formazione è valutabile in circa 30m. Al di sotto si estendono le sabbie di San Giusto che a loro volta, con spessori valutabili in circa 40 metri, poggiano al di sopra delle argille azzurre plioceniche.

Gli elementi geomorfologici di maggiore interesse sono rappresentati da alcune scarpate che si generano dislivelli massimi di circa 10 metri. Nel complesso, le scarpate sono stabili, a meno di locali piccoli decorticamenti della coltre superficiale alterata.

E' da segnalare che l'intera area è stata investigata nel corso di una indagine preliminare attraverso l'esecuzione di numerose prove penetrometriche, sondaggi, analisi di laboratorio, e profili sismici. I dati maggiormente significativi sono riportati nella Carta dei Dati di Base

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno dell'area le acque meteoriche in parte vengono indirizzate all'interno del sistema fognario ed in parte ruscellano verso valle.

### Inquadramento sismico

Considerata l'evidenza della presenza delle calcareniti e delle sabbie addensate subaffioranti, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile alla zona 1. Lungo le principali scarpate, abbiamo inoltre evidenziato con un sovra segno la possibilità di amplificazione sismica per effetti topografici.

### Pericolosità geologica da media ad elevata classe G2/G3

La gran parte del comparto è compreso nella classe di pericolosità media G2, ad esclusione delle zone di scarpata comprese nella classe elevata G3.

### Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

### Pericolosità sismica da media ad elevata classe S2/S3

La gran parte del comparto è compreso nella classe di pericolosità media S2, ad esclusione delle zone di scarpata comprese nella classe elevata S3.

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per gli aspetti geologici:

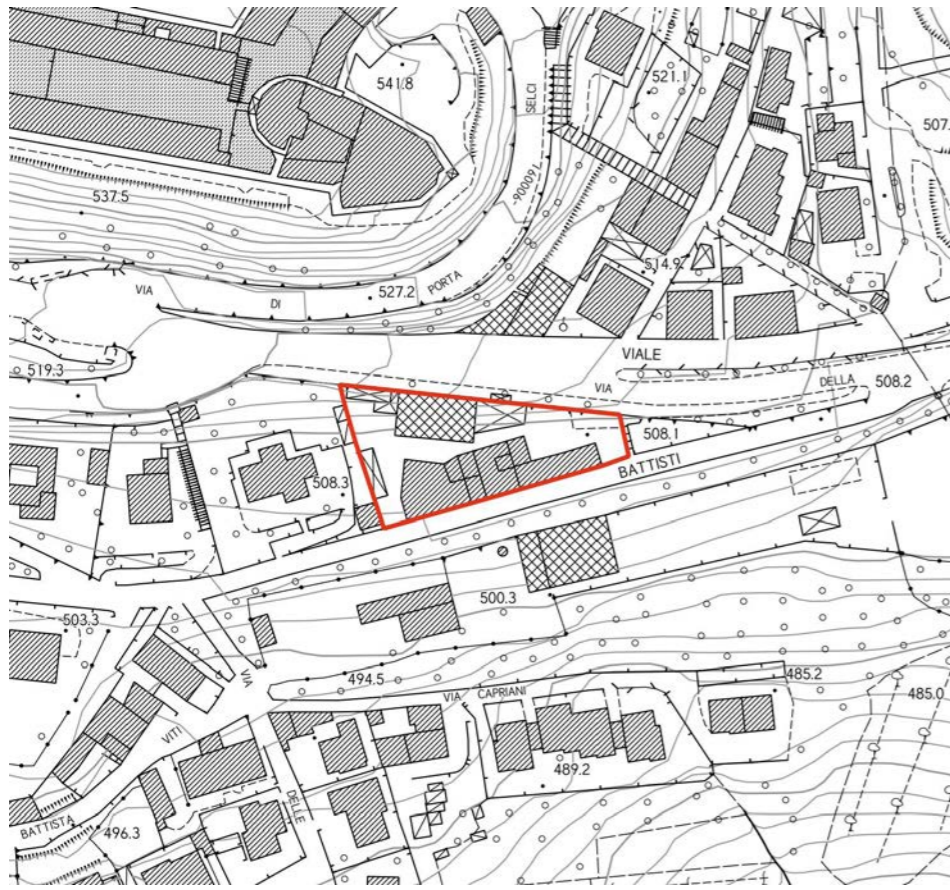
- nella area ricompresa nella classe G3 qualsiasi intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità e dovrà perseguire il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'area;

- relativamente agli interventi di nuova edificazione, dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, sia a monte che a valle;

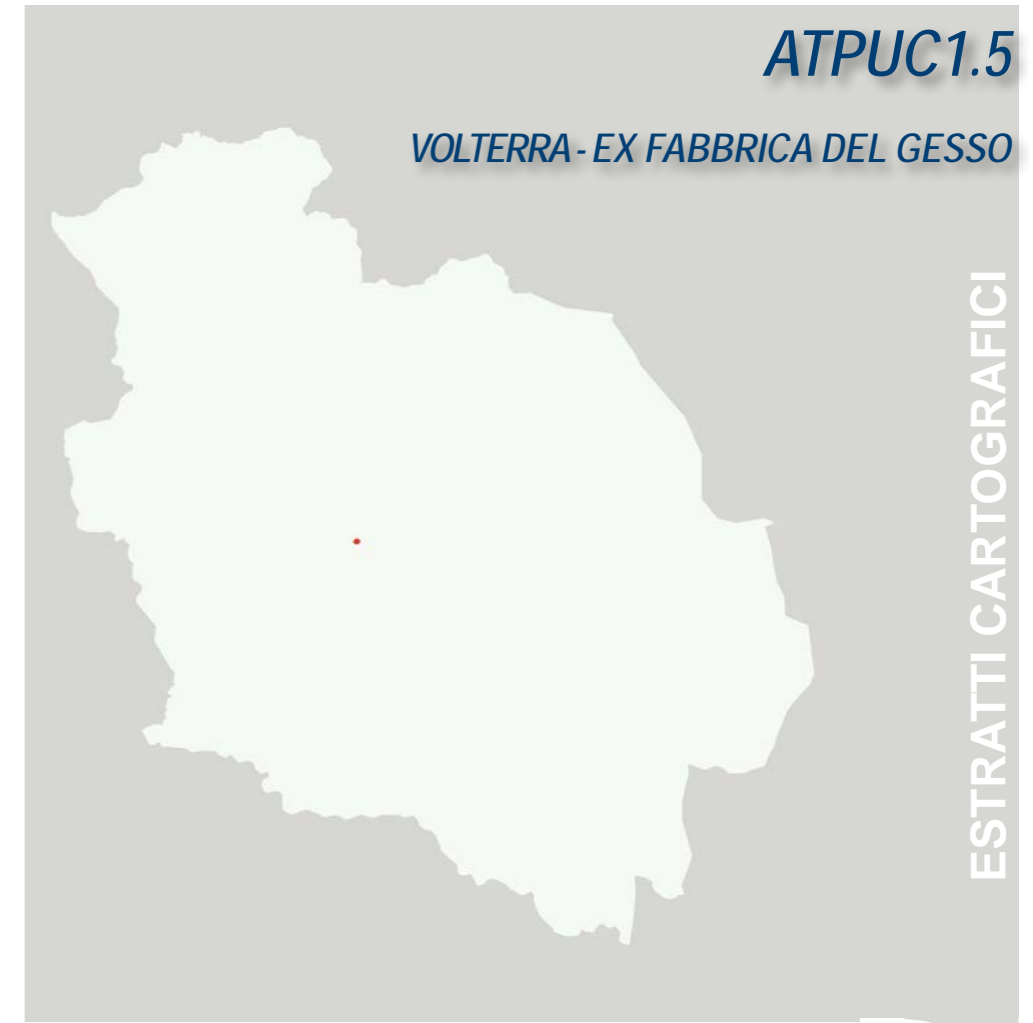
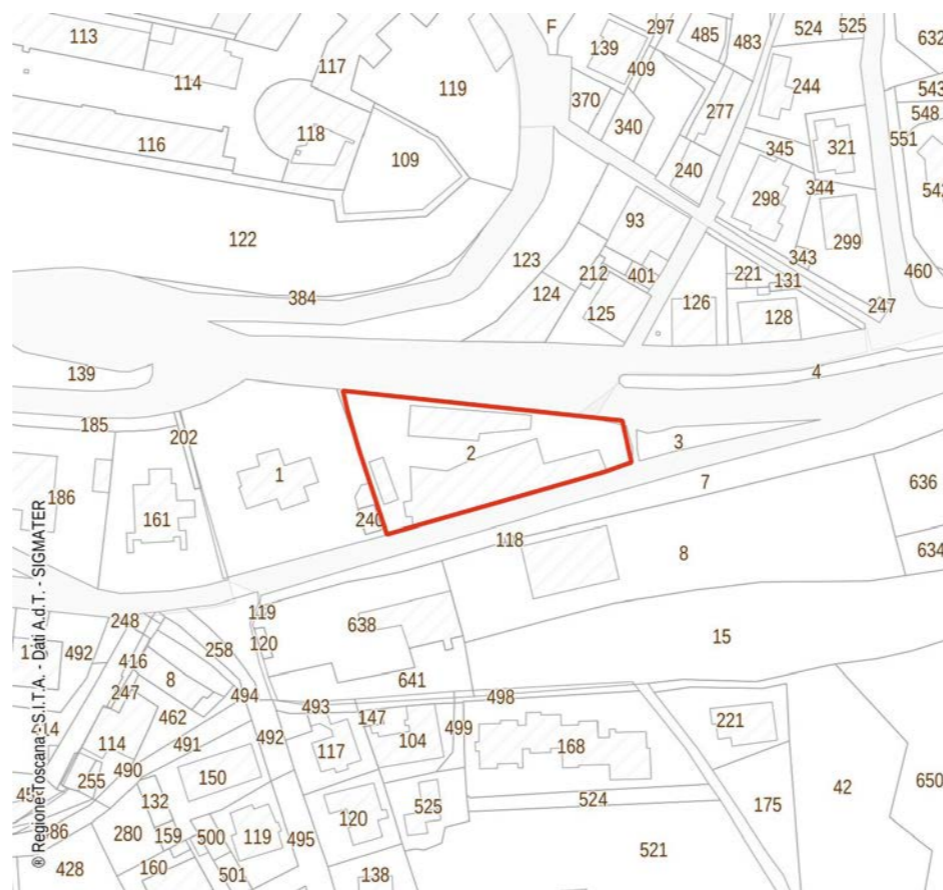
Per gli aspetti sismici:

- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

CTR



CATASTO



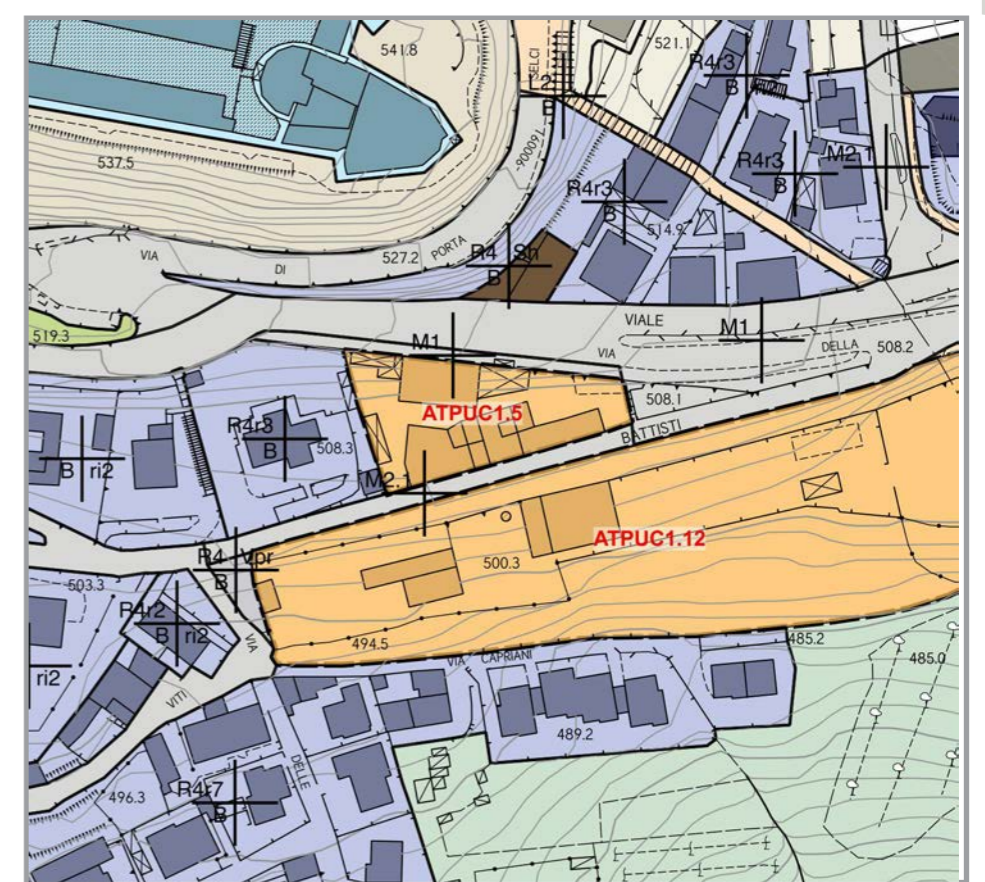
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

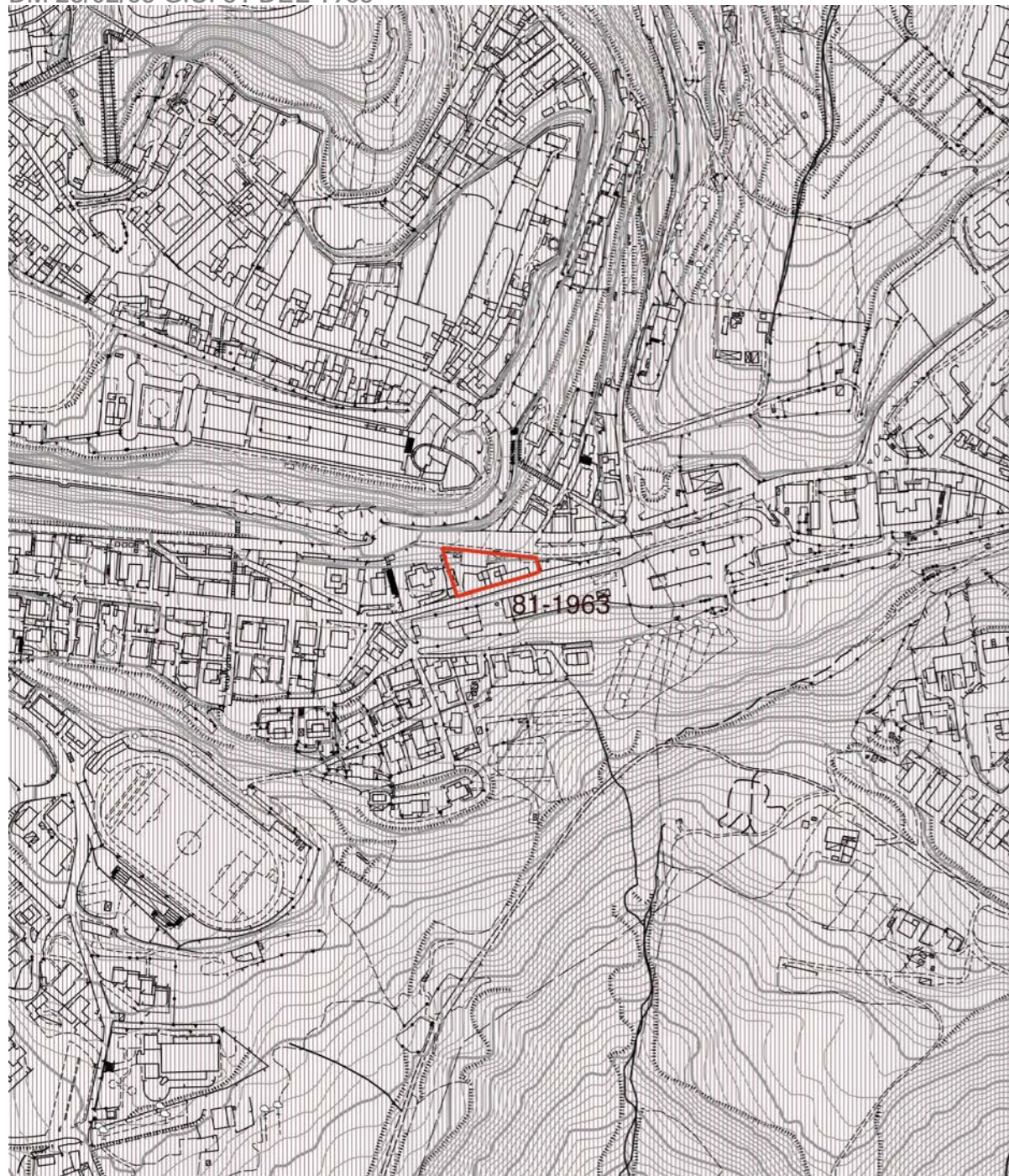







AT - Aree di trasformazione



D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OGGETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche  1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.  L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi		L'area di intervento non comprende parti del reticolo idrografico minore né elementi di vegetazione ripariale e non risulta limitrofa a tali elementi.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi agropastorali essendo interamente ricompresa all'interno del tessuto urbanizzato continuo di Volterra.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 2 km in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un reticolo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra.	L'area di intervento risulta limitrofa, ma esterna, all'area di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale (PI06-Zona comprendente l'antica città di Volterra e il territorio limitrofo). Non è inoltre ricompresa tra le aree con rischio potenziale di presenza di reperti archeologici. L'intervento prevede la demolizione di volumi per lo più incongrui e comunque di nessun valore storico architettonico. Il nuovo volume che sarà adibito a parcheggio pubblico non sarà visibile dal centro antico in quanto posto sotto il livello della via Cesare Battisti.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento riguarda la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico multipiano con contestuale sistemazione del terrazzo in copertura quale spazio pavimentato ed eventualmente attrezzato di uso pubblico. Il parcheggio sarà disposto su un massimo di tre piani fuori terra con accesso diretto da via Battisti. I diversi piani saranno collegati mediante rampa carrabile interna. Sono previsti circa 150 posti auto (circa 50 per piano). Il terrazzo di copertura dovrà essere pedonalmente accessibile da via Battisti e dotato di attrezzature per il gioco dei bambini, sedute, illuminazione e quanto altro utile a rendere fruibile al pubblico tale spazio. Si segnala che l'intervento: - non modifica la trama viaria storica; - non altera o riduce con i bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede la demolizione di edifici esistenti per lo più incongrui e comunque di nessun valore storico architettonico; - prevede la realizzazione di un terrazzo quale spazio pavimentato ed eventualmente attrezzato di uso pubblico;
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento riguarda il riuso di edifici e spazi aperti già esistenti.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di serre e/o manufatti temporanei esistenti.



3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non riguarda i percorsi della viabilità storica.	
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulica agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica.	
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.	
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non altera il rapporto gerarchico tra edifici principali e relative pertinenze. L'intervento prevede la demolizione di volumi per lo più incongrui e comunque di nessun valore storico architettonico.	
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico di Volterra in quanto relativo al riuso di edifici già esistenti. Il nuovo volume che sarà adibito a parcheggio pubblico non sarà visibile dal centro antico in quanto posto sotto il livello della via Cesare Battisti.
		4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico di Volterra in quanto relativo al riuso di edifici già esistenti. Il nuovo volume che sarà adibito a parcheggio pubblico non sarà visibile dal centro antico in quanto posto sotto il livello della via Cesare Battisti.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.	

## ATPUC 1.5 - VOLTERRA - EX FABBRICA DEL GESSO

L'intervento riguarda la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico multipiano con contestuale sistemazione del terrazzo in copertura quale spazio pavimentato ed eventualmente attrezzato di uso pubblico.

L'intervento è condizionato alla completa demolizione delle strutture esistenti.

Il parcheggio sarà disposto su un massimo di tre piani fuori terra con accesso diretto da via Battisti. I diversi piani saranno collegati mediante rampa carrabile interna. Sono previsti circa 150 posti auto (circa 50 per piano)

L'intervento prevede la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale stabilire le modalità di realizzazione e di utilizzo del terrazzo di copertura come spazio pubblico (piazza).

Tale spazio dovrà essere pedonalmente accessibile da via Battisti e dotato di attrezzature per il gioco dei bambini, sedute, illuminazione e quanto altro utile a rendere fruibile al pubblico tale spazio. Potrà essere valutata anche la possibilità di realizzare una piccola edicola.

L'onere della manutenzione e realizzazione di tale spazio pubblico resterà a carico del proponente, così come l'utilizzo del parcheggio che dovrà comunque mantenere il ruolo di parcheggio ad uso pubblico eventualmente anche attraverso regolamentazione della sosta da concordare con il Comune.

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.759 mq.

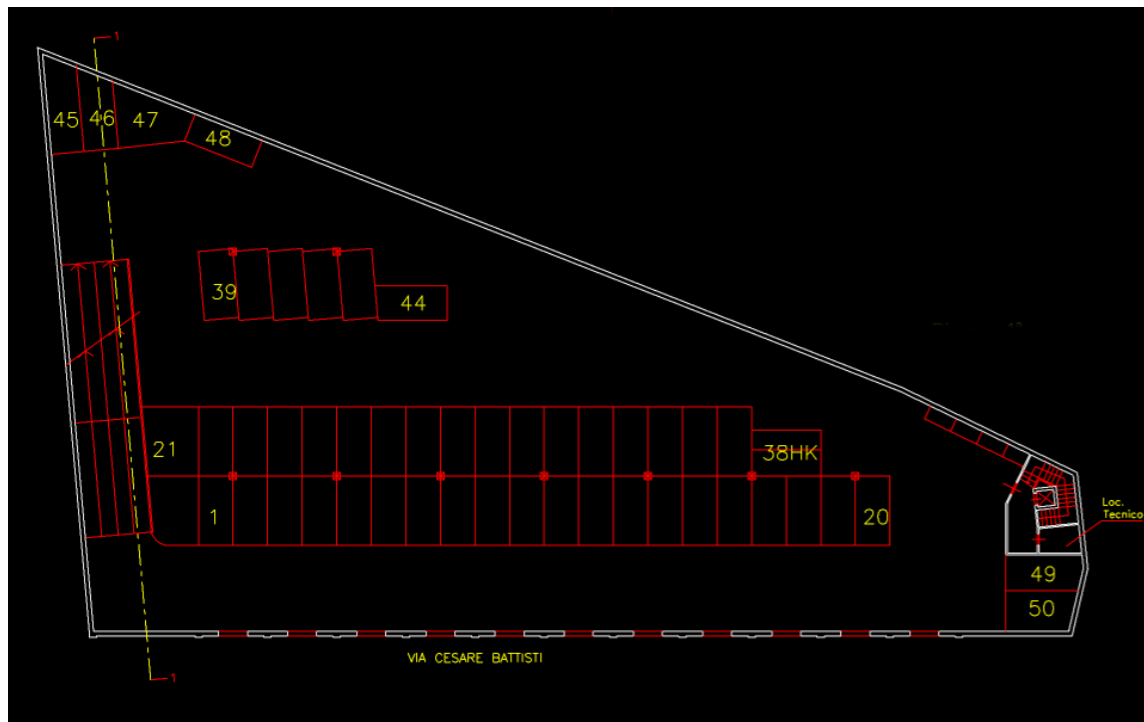
Destinazioni d'uso ammesse: parcheggio d'uso pubblico

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

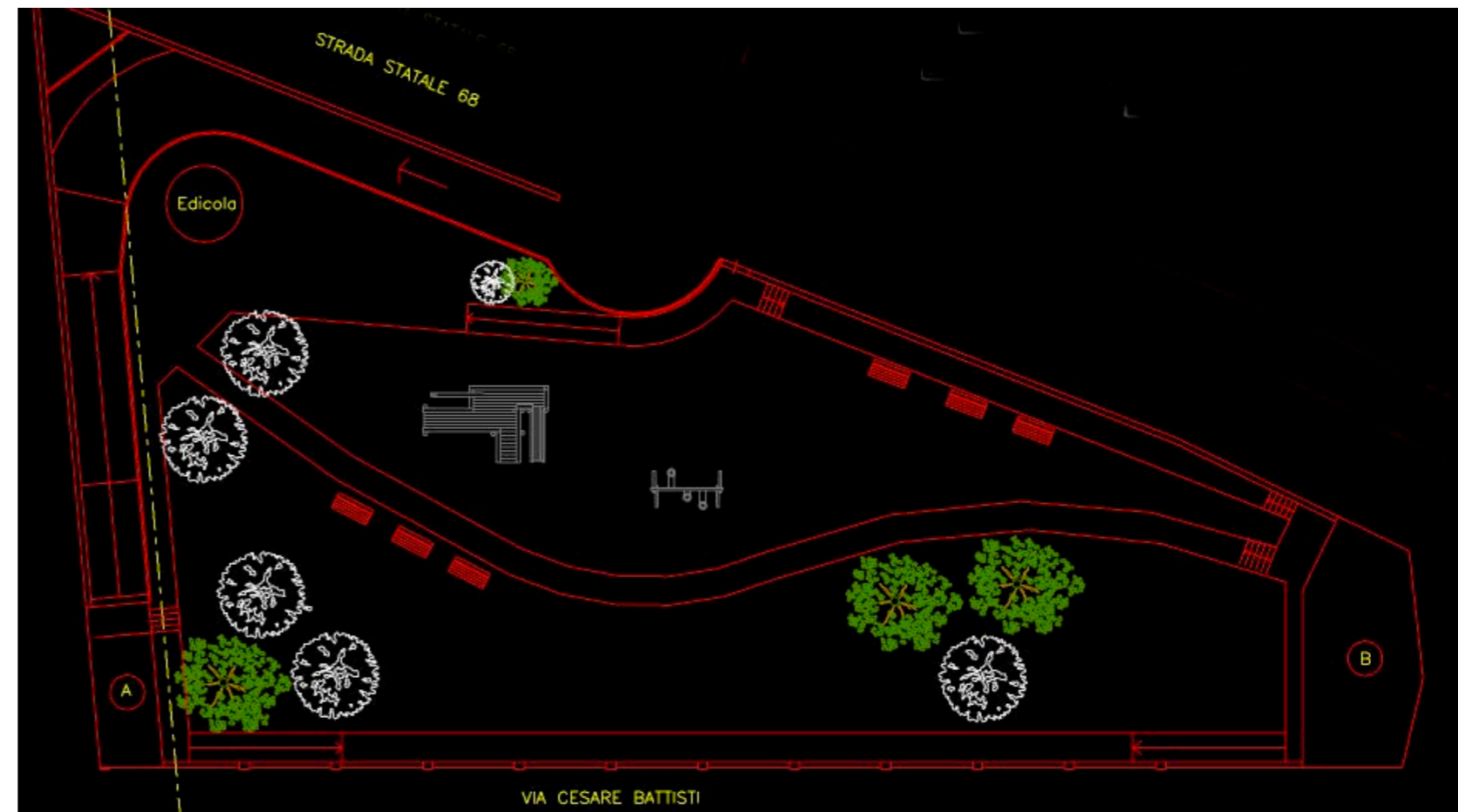
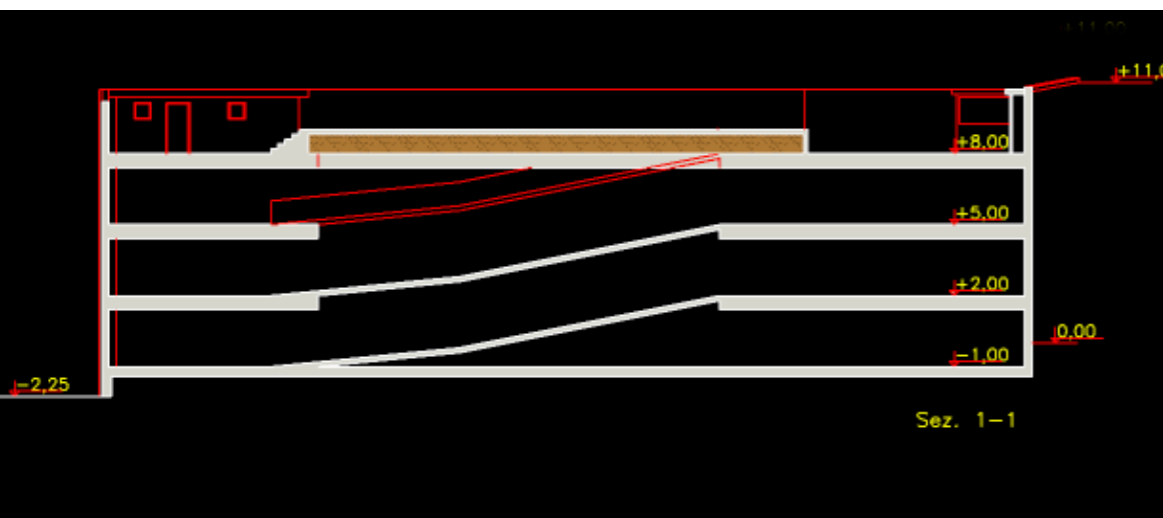
### Dimensionamento

- N. piani: 3

- numero posti auto: 150



## STUDI



## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

La zona di trasformazione è ubicata immediatamente a monte dell'area della stazione autobus, alla quota di 508 m.s.l.m.

I dati geognostici a disposizione consistono in un sondaggio a carotaggio continuo eseguito durante gli studi condotti per l'analisi dell'assetto geologico e geomorfologico del versante Sud dell'abitato di Volterra (S608), ed in diverse prove penetrometriche eseguite a valle dell'area. I dati sismici a disposizione consistono in un profilo masw e due sondaggi tromometrici eseguiti nell'area della stazione, ed in un ulteriore profilo masw eseguito in corrispondenza di una nuova edificazione, poco a valle dell'area.

Dall'analisi dei dati a disposizione non è da escludere che il sottosuolo possa essere rappresentato da una prima porzione compresa generalmente entro i primi 4-6 metri dal p.d.c. di terreni alterati a composizione mista, derivanti dal disfacimento e successivo accumulo delle litologie sovrastanti l'area. Al di sotto di questa prima porzione di terreno, si estendono le argille grigie plioceniche che in profondità diventano gradualmente più compatte e con alti valori di coesione.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è sostanzialmente stabile e non emergono situazioni di fragilità.

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, le acque meteoriche battenti sull'area in parte vengono convogliate in fognatura ed in parte ruscellano verso valle.

## Inquadramento sismico

Relativamente agli aspetti sismici, i dati a disposizione confermano quanto rilevato dai sondaggi geognostici ed attribuiscono velocità sismiche delle onde S di circa 200 m/sec alla prima porzione di terreno corrispondente alla coltre detritica, di 275 m/s alla porzione più superficiale delle argille (fino a 17 m dal p.d.c.) e Vs pari a circa 390 m/s per le argille consistenti del substrato. In profondità tali velocità tendono ad aumentare fino a valori pari a 565 m/s da riferirsi sempre alle argille plioceniche o a qualche bancata sabbiosa. Le misure tromometriche effettuate immediatamente a valle dell'area non evidenziano né contrasti di impedenza sismica significativa e né picchi di amplificazioni nel campo H/V. I picchi corrispondenti a 1,56 Hz per H/v=2,54 (Tr18) e 1,53 per H/v=1,35 (Tr19), corrispondono al contatto in profondità tra le argille grigie plioceniche e le formazioni preplioceniche che si esplica a profondità valutabili in poco più di 100 metri.

In funzione della presenza del primo spessore di terreni che

sono risultati poco addensati e con forti variazioni della composizione, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone suscettibili di instabilità" per cedimenti differenziali (CD2b), caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile ad un substrato argilloso consistente sul quale giacciono terreni misti dalle mediocri caratteristiche geotecniche costituiti sia dalla porzione più superficiale delle argille grigie, che dalla coltre detritica di disfacimento del versante.

Pericolosità geologica media classe G2

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica elevata classe S3

Alla luce di ciò la pericolosità sismica locale da attribuire all'area è corrispondente alla classe S3, pericolosità elevata, da ricondurre alle zone "con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi in occasione di eventi sismici".

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Considerando l'intervento in progetto che prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio interrato multipiano, la fattibilità complessiva dell'intervento è pari alla classe F3.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito:

- E' presumibile che in seguito alle operazioni di scavo per la realizzazione dei piani di posa delle fondazioni, verrà asportata la totalità della prima porzione di terreno costituita dalla coltre detritica e dalle argille grigie poco consistenti. Considerando la presenza nei primi metri di sottosuolo di terreni dalle mediocri caratteristiche geotecniche, sarà necessario comunque prevedere opere di sostegno degli scavi.

- A supporto dell'indagine dovrà essere eseguita una campagna di indagini in modo da ricostruire dettagliatamente l'andamento del sottosuolo e le sue caratteristiche mediante l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati e mediante l'esecuzione di prove S.P.T. I campioni dovranno essere prelevati a più altezze all'interno delle argille grigie in modo da evidenziarne le caratteristiche.

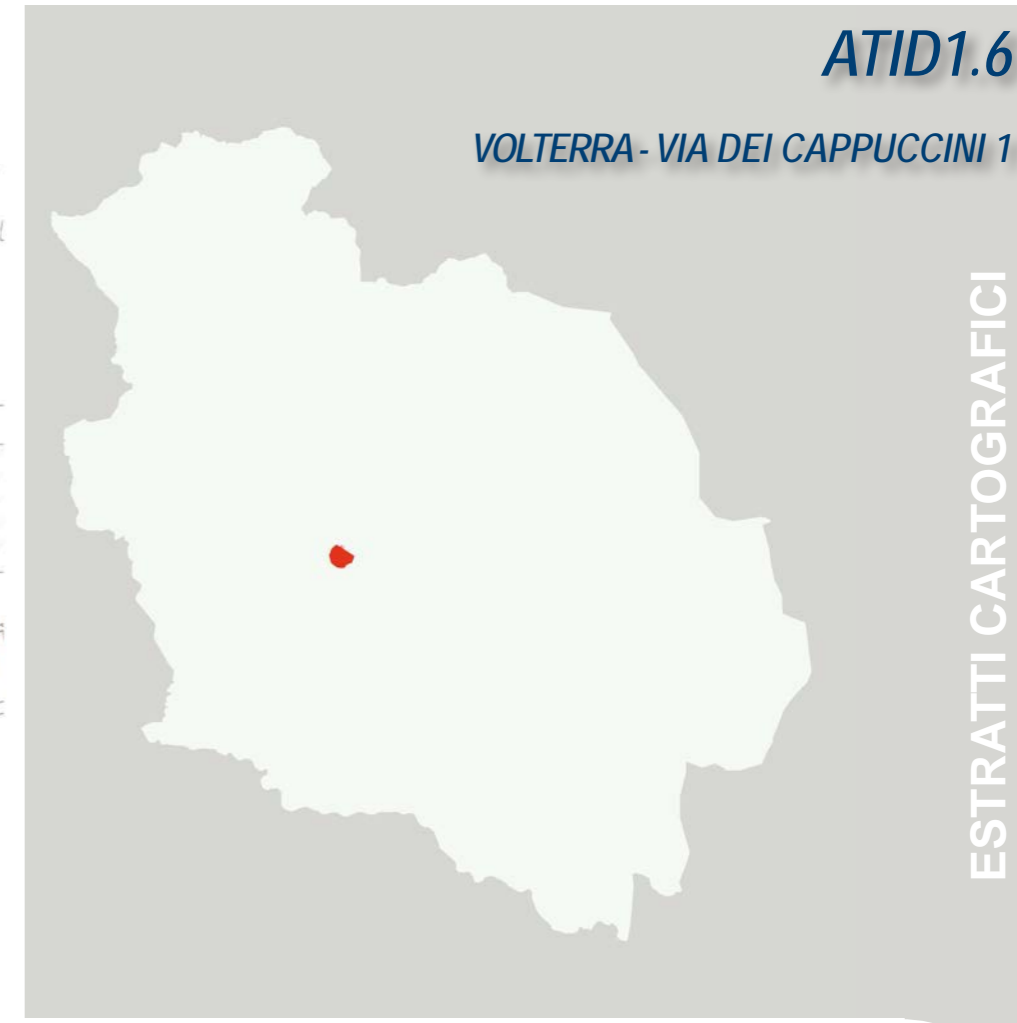
- Nelle fasi di indagine dovrà essere monitorata la quota della falda in piezometri da installarsi nei fori dei sondaggi, fino alla profondità della massima quota di scavo prevista. La presenza di eventuali falde sospese dovrà essere analizzata

mediante l'installazione di ulteriori piezometri da posizionarsi a diverse altezze a monte dello scavo previsto. Il monitoraggio dovrà estendersi per un intero anno solare, o al minimo per il periodo di massima ricarica compreso tra Novembre e Giugno.

CTR



CATASTO



ESTRATTI CARTOGRAFICI

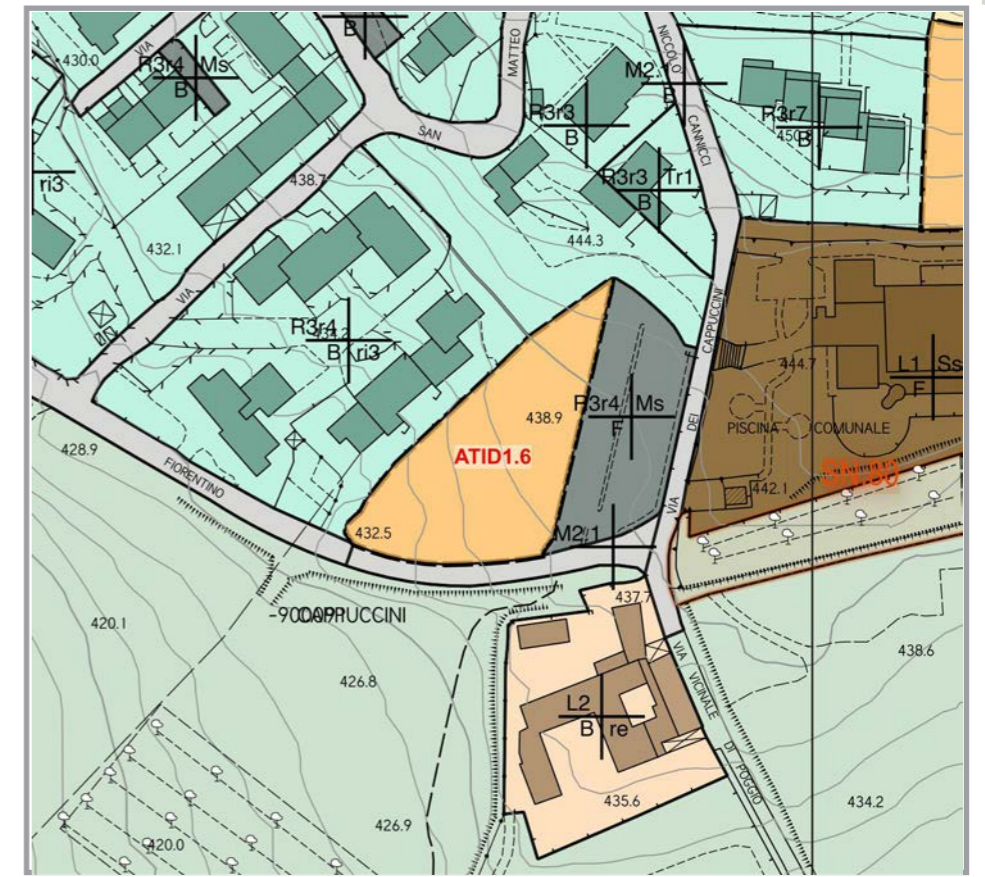
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione








D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b>	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi	1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b>	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi agropastorali essendo interamente ricompresa all'interno del tessuto urbanizzato più recente di Volterra.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali. Il progetto prevede il mantenimento di tutte le alberature di alto fusto e degli elementi vegetali lineari quali siepi e siepi alberate.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 2 km in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un reticolo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra	L'area di intervento non rientra tra quelle di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale né tra quelle con rischio potenziale archeologico. L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce coni e bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - non sono previste nuove aree di sosta.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento si costituisce come completamento di un margine urbano già edificato.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di edifici esistenti.

<p><b>3 - Struttura antropica</b></p>	<p>3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.</p>	<p>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastri, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico;</li> <li>- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotonde sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.</li> </ul>	<p>L'intervento non interessa percorsi della viabilità storica.</p>
	<p>3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.</p>	<p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);</li> <li>- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale;</li> <li>- siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli;</li> <li>- sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</li> </ul>	<p>L'area di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferisce con opere di sistemazione idraulico agraria;</li> <li>- non interferisce con la viabilità interpodereale esistente;</li> <li>- non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica;</li> </ul> <p>L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.</p>
	<p>3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.</p>	<p>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</li> <li>- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromatiche compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario;</li> <li>- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);</li> <li>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;</li> </ul>	<p>L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.</p>
	<p>3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;</li> <li>- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.</li> </ul>	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.</p>
		<p>3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.</li> </ul>	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.</p>
		<p>3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p>	<p>Il progetto non prevede interventi su edifici di valore storico, tipologico e architettonico.</p>
<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p>	<p>4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.</p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p>	<p>L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico di Volterra trovandosi su di un'area dalla quale non risulta percepibile, se non in modo alquanto limitato e ridotto il profilo del centro storico.</p>
	<p>4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.</p>	<p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>	<p>I nuovi edifici previsti, per la loro posizione, altezza limitata e forma non limitano le visuali, peraltro non esistenti, verso il centro storico od altre emergenze storico architettoniche.</p>
		<p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.</p>



## ATID 1.6 - VOLTERRA - VIA DEI CAPPUCCINI 1

L'area d'intervento si trova a Volterra in prossimità del parcheggio della piscina Comunale in via dei Cappuccini.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto edilizio esistente. Lo sviluppo lineare del fabbricato dovrà seguire il degradare del terreno verso via Fiorentino, senza comportare modifiche sostanziale all'attuale andamento planoaltimetrico del lotto.

L'accesso al lotto dovrà avvenire da viale Rosso Fiorentino.

Non è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 2.523 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 600 mq.

- n. piani: 2



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

Lungo il versante Sud dell'abitato di Volterra, compreso tra il fondovalle del Botro di Botra e quello del Botro del Pagliaio, si estende un crinale in corrispondenza del quale è prevista una nuova zona residenziale.

Dal punto di vista geologico, l'area si inserisce all'interno del dominio delle argille grigie plioceniche, estesamente sormontate da un primo spessore di coltre detritica i cui spessori sono estremamente variabili da luogo a luogo.

Nelle porzioni più elevate del versante sud di Volterra, la composizione di tale coltre è prevalentemente sabbioso-limosa, derivando in gran parte dal disfacimento delle sabbie sommitali; Nelle porzioni più a valle, come quella in oggetto, la granulometria diventa più sottile risentendo anche dell'apporto di depositi fini derivati dal disfacimento delle argille.

Dal punto di vista geomorfologico l'area è ubicata al limite di una estesa zona in frana, il cui ciglio attraversa il comparto. Nel precedente Regolamento Urbanistico, la zona in frana era stata classificata come quiescente, ma i dati interferometrici oggi a disposizione evidenziano continui movimenti dei fabbricati ricompresi nell'area in frana; in funzione di ciò nella carta geomorfologica redatta a supporto del presente Piano, la frana è stata cartografata come attiva ed inserita nella classe di pericolosità molto elevata G4 insieme all'area di influenza.

E' da segnalare che l'area era già stata inserita in una precedente variante del RU Comunale ed è stata investigata nel corso di una indagine geologica di supporto al progetto di nuova edificazione.

Nel corso dell'indagine sono state eseguite 3 prove penetrometriche, due sondaggi a carotaggio continuo, con prelievo di campioni ed un prova sismica in foro del tipo DH.

Dato che l'area ricade in parte in una zona classificata recentemente a pericolosità geologica molto elevata nel Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico, è stato richiesto il parere alla suddetta Autorità.

L'istruttoria ha fornito parere negativo al progetto presentato, mancando qualsiasi intervento di stabilizzazione del fenomeno di frana. Nel parere è comunque precisato che al di fuori della zona a pericolosità molto elevata, è possibile prevedere l'edificazione.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, le acque meteoriche battenti sull'area in parte vengono convogliate in fognatura ed in parte ruscellano verso valle.

### Inquadramento sismico

Nel corso degli studi di approfondimento delle fragilità del versante sud di Volterra, furono eseguiti nelle immediate vicinanze dell'area alcuni profili sismici a rifrazione in onde P ed S.

Il profilo più vicino all'area di trasformazione ha evidenziato uno spessore di terreni con basse velocità sismiche ( $V_s < 250$  m/s) con spessori compresi tra 10 e 15 metri. Il substrato con velocità sismiche paragonabili a quelle delle argille consistenti ( $V_s$  500/600 m/s) risulta essere a profondità maggiori di 20 metri. Interpretazioni simili possono essere condotte anche sugli altri due profili. Ulteriori dati sono derivabili dalla Down hole eseguita all'interno dell'area.

In definitiva, il contesto generale del sottosuolo, rappresentato da uno spessore di terreni mediocri, rappresentati sia dalla coltre detritica superficiale che dalla prima porzione di argille rimaneggiate, delinea un quadro geologico-sismico che classifica l'area tra le "zone suscettibili di instabilità" per cedimenti differenziali (CD2b). Considerando, la composizione della coltre detritica, così come rilevata dai sondaggi a disposizione eseguiti nelle vicinanze, con elevate percentuali di terreni fini, si ritiene di poter escludere la possibilità di fenomeni di liquefazione.

### Pericolosità geologica da elevata a molto elevata G3a/G4

La parte superiore del comparto con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a. Restante zone è compresa nella pericolosità molto elevata G4.

### Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

### Pericolosità sismica da elevata a molto elevata classe S3/S4

L'intero comparto è inserito tra le zone soggette ad amplificazione stratigrafica in occasione di eventi sismici. Inoltre la porzione del comparto, esterna all'area in frana è inserita tra le zone suscettibili di instabilità per possibili cedimenti differenziali, alla quale compete la classe di pericolosità elevata S3

La restante porzione del comparto, compresa nell'area in frana è compresa nella classe di pericolosità sismica molto elevata S4

### Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Nella precedente variante la fattibilità attribuita all'intero comparto corrispondeva alla classe 4.

Con le nuove conoscenze acquisite grazie ai dati interferometrici, la zona più bassa del comparto è stata riclassificata da pericolosità elevata a molto elevata. Di conseguenza, anche in

forza del parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale, nella zona classificata a pericolosità molto elevata è esclusa la possibilità di nuova edificazione.

Per la restante area, classificata a pericolosità geologica e sismica elevata, per presenza di terreni con le scadenti caratteristiche geotecniche, la Fattibilità è pari alla classe 3.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

### Per gli aspetti geologici:

· dai dati di laboratorio raccolti sulle argille plioceniche prelevati nel corso dei sondaggi a disposizione e dei due sondaggi eseguiti all'interno dell'area è emerso che la prima porzione delle argille grigie del substrato presenta un certo grado di rimaneggiamento evidenziato dai bassi valori dei parametri geotecnici. Con le conoscenze finora acquisite, si può concludere che per l'intervento in progetto sarà necessario porre in opera fondazioni profonde del tipo a palo di grosso diametro. Le dimensioni e la profondità dei pali dovranno essere motivo di approfondimento in sede di intervento diretto;

· In ogni caso, si consigliano pali di grosso diametro in grado di contrastare eventuali sforzi di taglio. Tutti gli interventi dovranno essere supportati da verifiche di stabilità e dovranno perseguire il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'area.

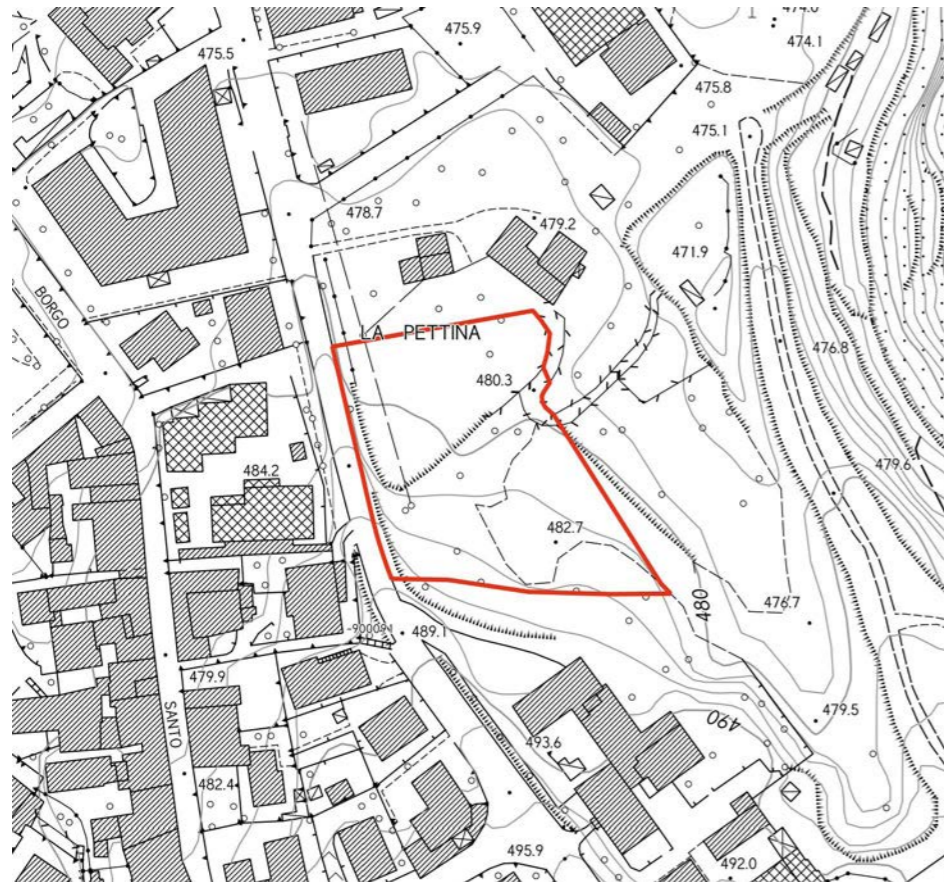
### Per gli aspetti sismici:

· l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

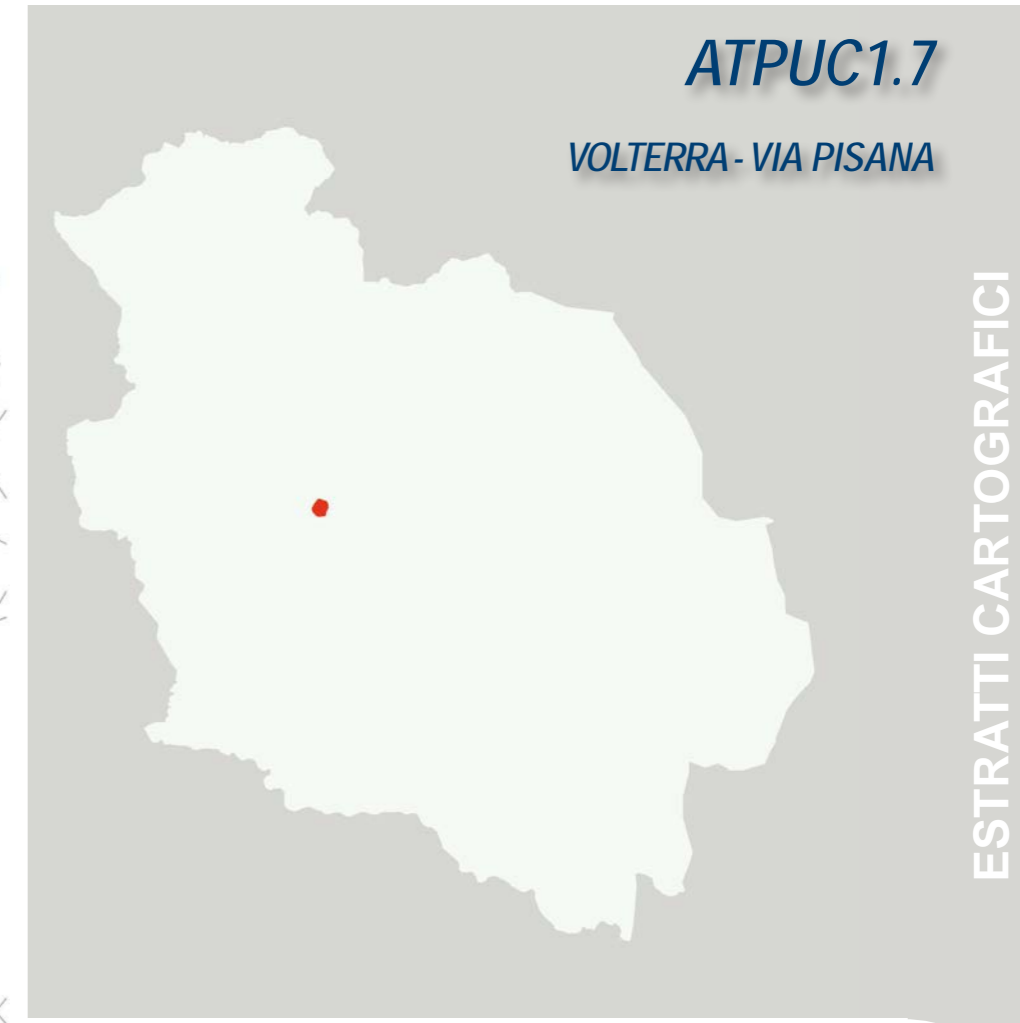
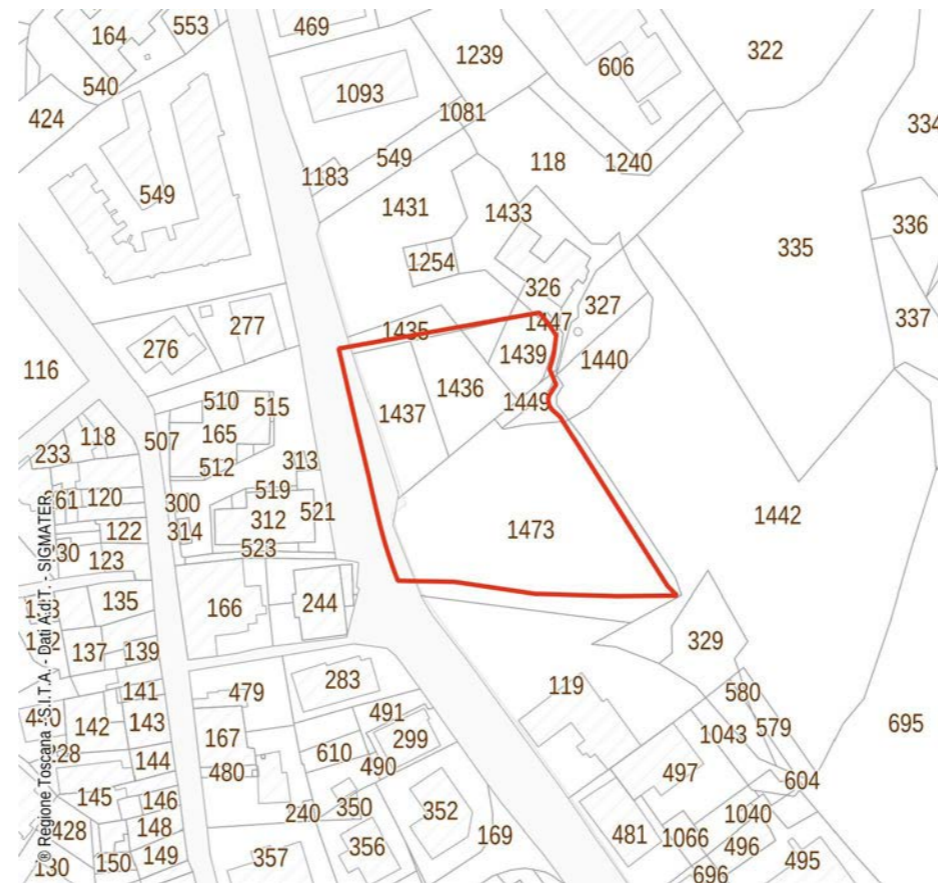
### Per gli aspetti idraulici:

· considerato il contesto urbano nel quale l'intervento si inserisce, le acque raccolte dalle nuove impermeabilizzazioni verranno convogliate verso il sistema fognario. Allo scopo di non aggravare il carico idrico del sistema fognario nelle situazioni di piogge intense, dovranno essere messi in opera sistemi di trattenimento e di lento rilascio quali cisterne di prima pioggia. Nel caso si volesse avere anche una riserva idrica, le cisterne potranno essere sovradimensionate in funzione dei quantitativi di acqua che si ritiene di accumulare.

CTR



CATASTC



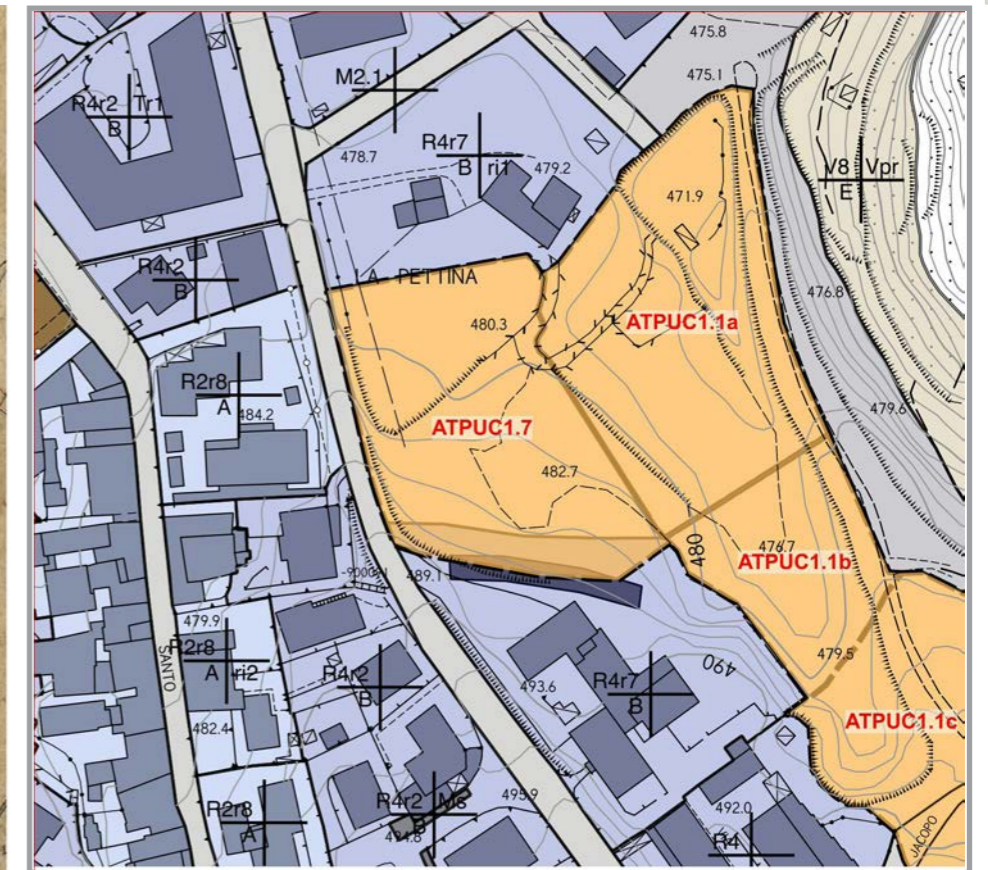
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINC



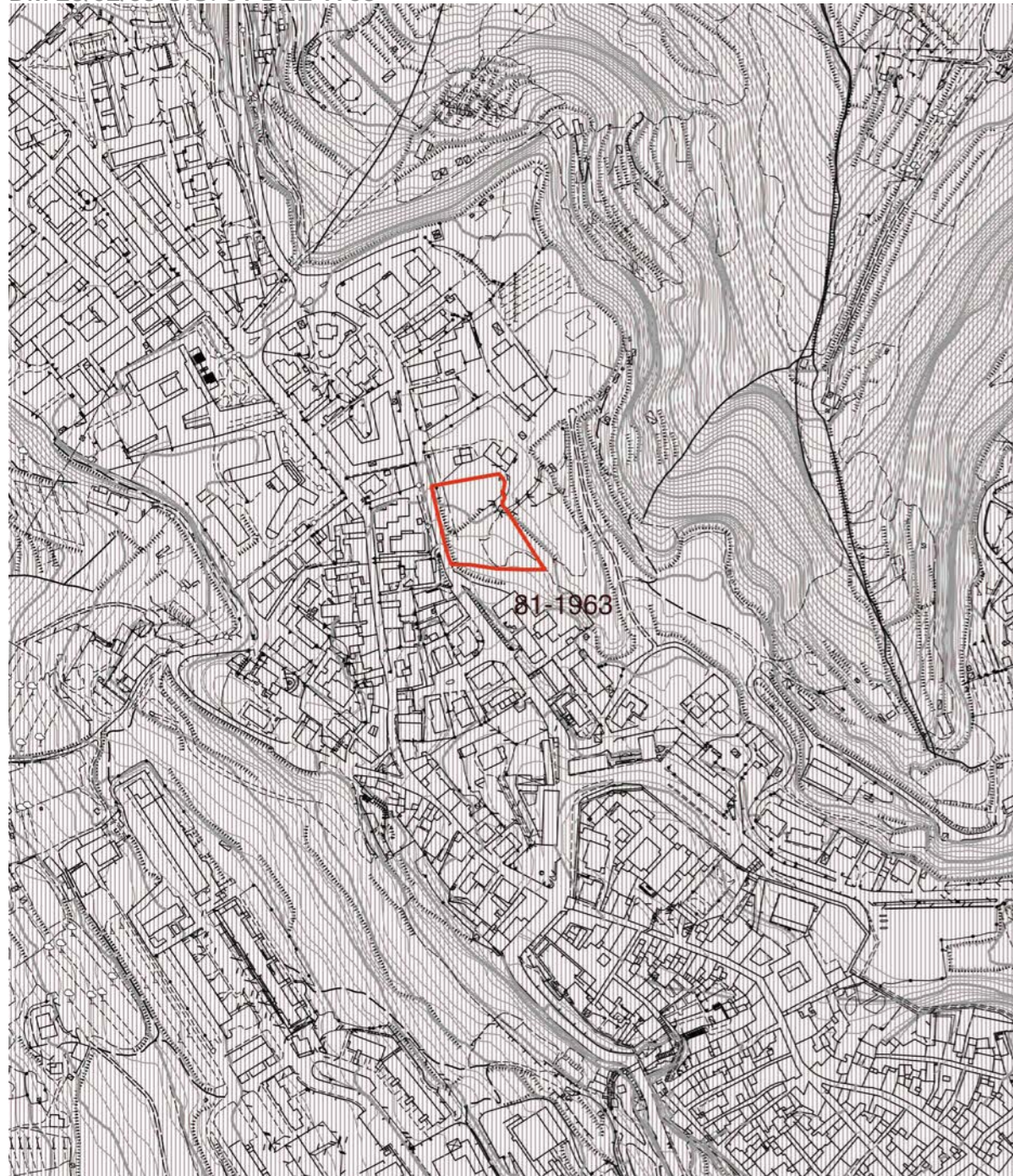
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVC



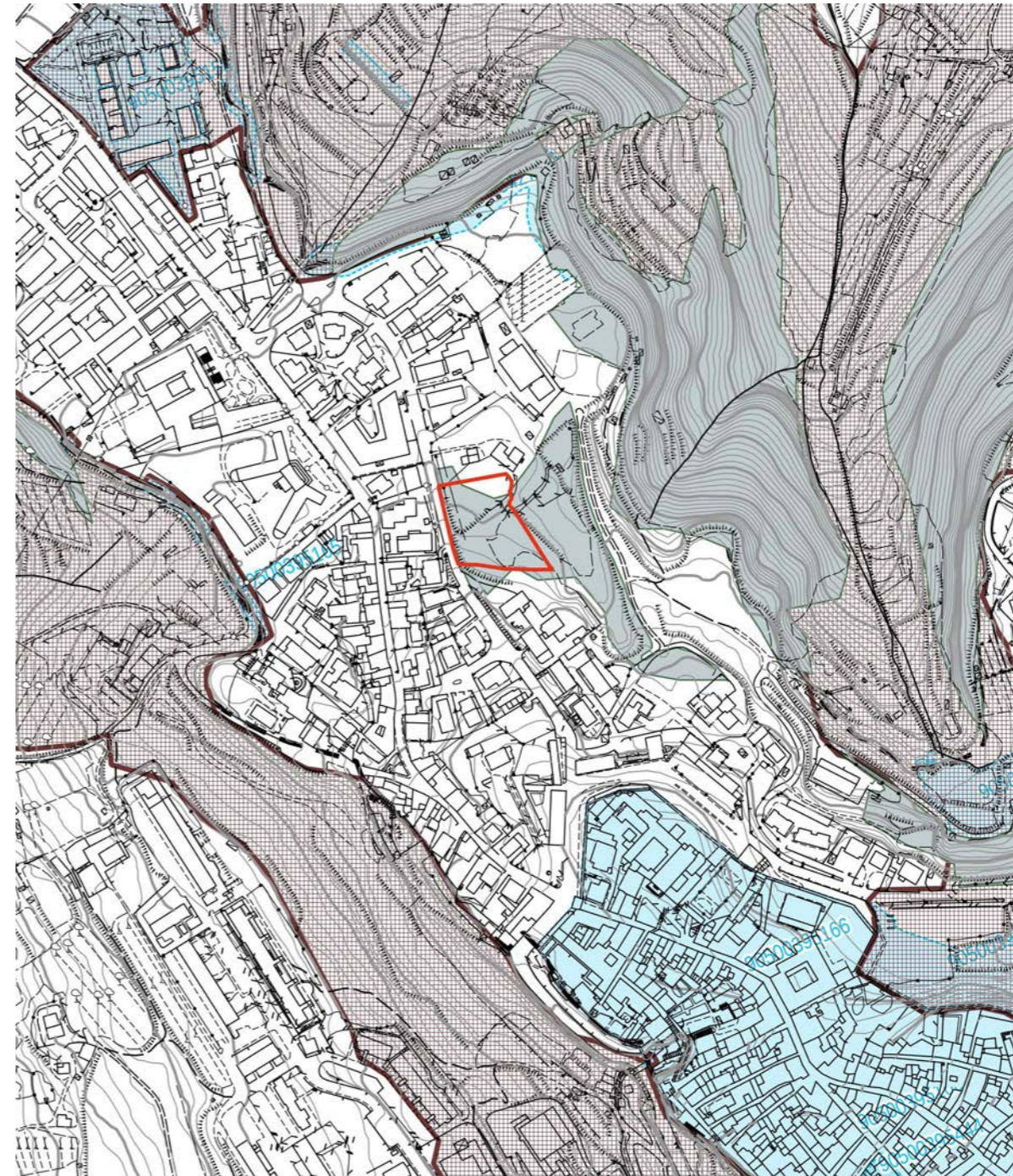
AT - Aree di trasformazione








D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
 DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi	1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi agropastorali e pur essendo indicata come area boscata risulta un'ampio spazio privo di vegetazione di tipo significativo.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali e pur essendo indicata come area boscata risulta un'ampio spazio privo di vegetazione di tipo significativo.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 600 metri in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomi storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra	L'area di intervento non rientra tra quelle di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale né tra quelle con rischio potenziale archeologico. L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce con i bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - prevede la realizzazione di un ampio parco ambientale urbano; - le aree di sosta previste sono di dimensioni alquanto contenute e non alterano la percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze; - l'intervento garantisce il mantenimento di ampie superfici permeabili.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento si costituisce come completamento e ricucitura di un margine urbano già edificato.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di edifici esistenti.

3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle roatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non interessa percorsi della viabilità storica.	
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulico agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica;  L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.	
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8.1 nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non prevede interventi su edifici di valore storico, tipologico e architettonico.	
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico di Volterra trovandosi su di un'area dalla quale non risulta percepibile, se non in modo alquanto limitato e ridotto il profilo del centro storico.
		4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali, peraltro non esistenti, verso il centro storico od altre emergenze storico architettoniche. L'intervento si trova in secondo piano rispetto alle possibili visuali sul centro storico, schermato dal tessuto urbano esistente.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.	

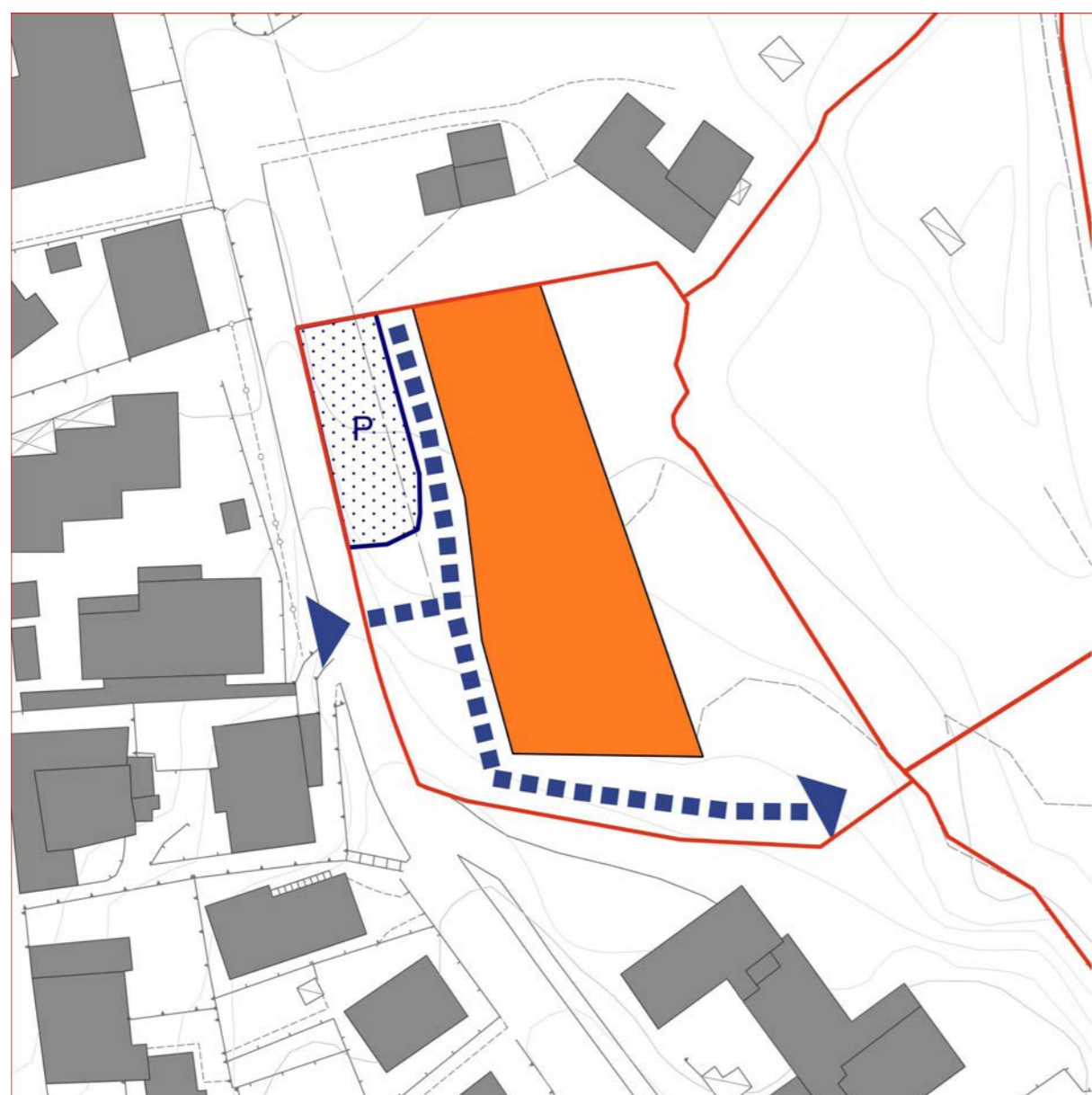
## INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

**ATID1.7 - VOLTERRA - VIA PISANA**

L'area è situata lungo la via Pisana sul limite del margine costruito.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale di tipo plurifamiliare in linea o, in alternativa, di due edifici distinti ma allineati lungo strada.

Dovrà essere contestualmente realizzato un parcheggio pubblico posto lungo la via Pisana e la strada di accesso all'area interessata dall'intervento ATPUC1.1, in corrispondenza del lotto "a".



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

## Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 4.166 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza; Tc1 - attività commerciali (esercizi di vicinato)

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato - PUC

## Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 1.200 mq. (incluso anche la quota di esercizi commerciali di vicinato fino ad un massimo del 20%)
- N. piani: 3 (è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati)

## STANDARD

- parcheggio pubblico 150 mq.

## LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale



## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alla quota altimetrica di circa 464 m.s.l.m. ed il substrato è rappresentato dalla formazione dei calcari di Volterra. Questa formazione è costituita da calcareniti detritico-organogene, di colore da grigio a giallo-arancio fossilifere e ben cementate. Nell'area d'interesse, lo spessore di questa formazione è valutabile in circa 20m. Al di sotto si estendono le sabbie di San Giusto che a loro volta, con spessori valutabili in circa 40 metri, poggiano al di sopra delle argille azzurre plioceniche.

Dal punto di vista geomorfologico l'area individuata è ubicata in corrispondenza di un ampio pianoro delimitato verso valle da una scarpata morfologica. L'area pianeggiante appare sostanzialmente stabile, ma in corrispondenza del crinale sottostante è presente una frana di scivolamento. L'area è comunque esterna anche all'area d'influenza del suddetto fenomeno.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno dell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie dirigendosi verso il fondovalle.

### Inquadramento sismico

Relativamente agli aspetti sismici, i dati derivati dalle indagini sismiche a disposizione, consistenti, in un profilo sismico a rifrazione in onde P ed S (ST17), ed in una misura tromometrica eseguita all'interno dell'area, indicano la presenza di un substrato calcarenitico con velocità sismiche  $V_s=600/700$  m/s. La misura tromometrica  $Tr_1$ , indica un picco H/v pari a 2,55 a 18,28 Hz. Se confrontiamo questo dato con i valori di  $V_s$  del profilo sismico a rifrazione, lo spessore dei terreni superficiali che generano questo picco sembra compreso entro i primi 3 metri dal p.d.c.

Il contatto in profondità con le argille azzurre, che si esplicherebbe comunque all'incirca a 60-70 m dal p.d.c., non fa segnalare né contrasti di impedenza sismica significativa e né picchi di amplificazioni nel campo H/V.

Alla luce di ciò, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile alla zona 1.

Pericolosità geologica media classe G2

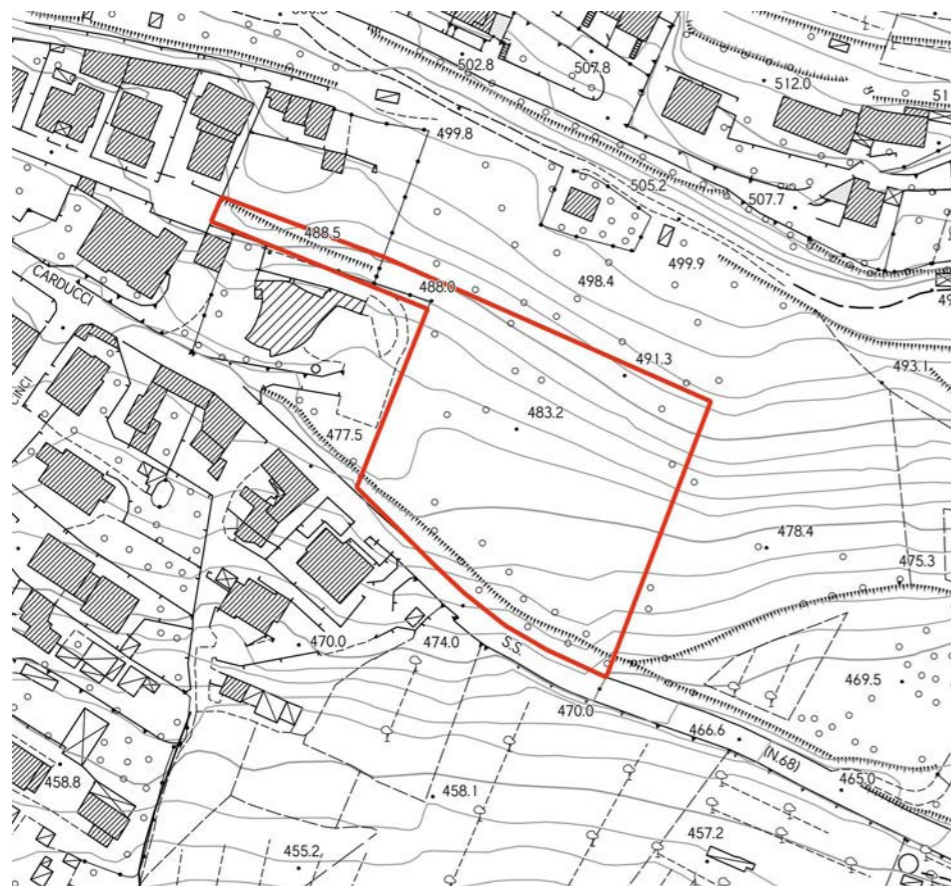
Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica classe S2

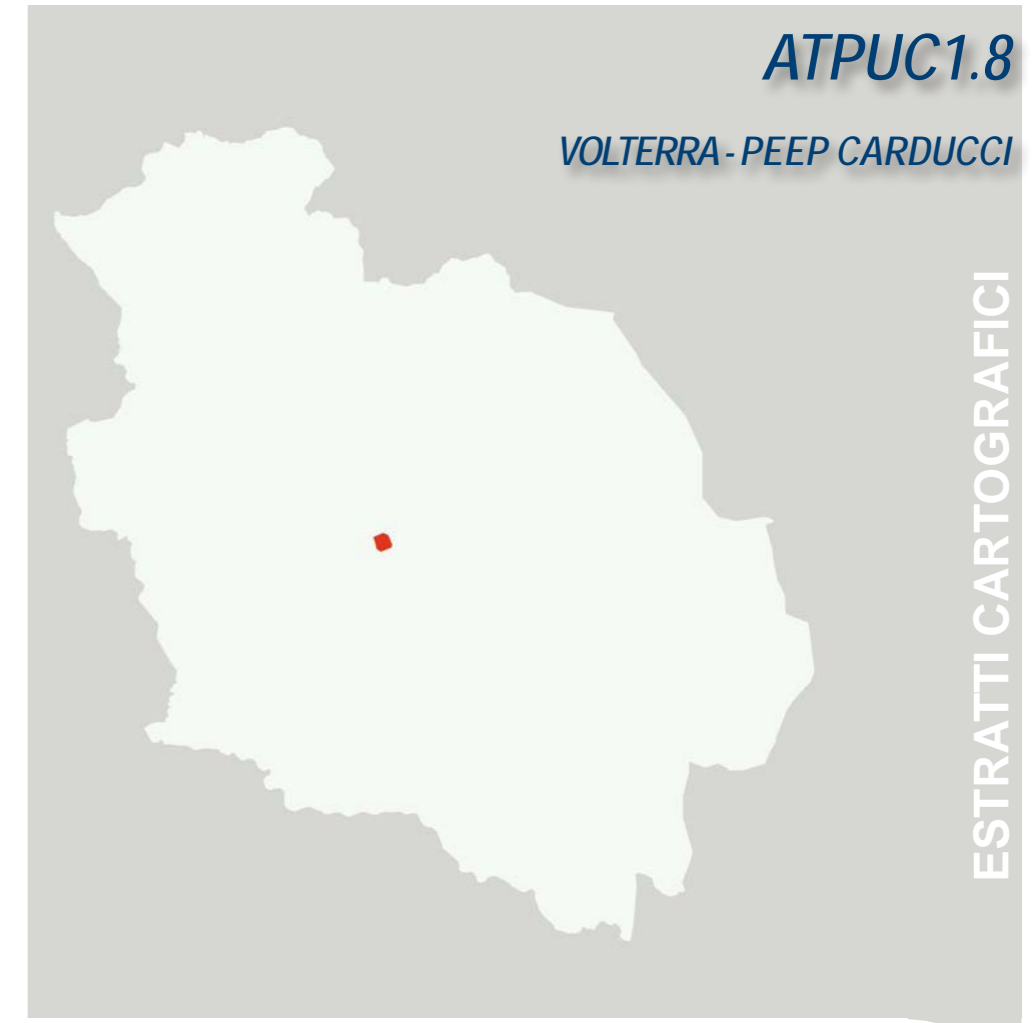
Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

La fattibilità dell'area è con normali limitazioni dettate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alla classe di Fattibilità F2.

CTR



CATASTO

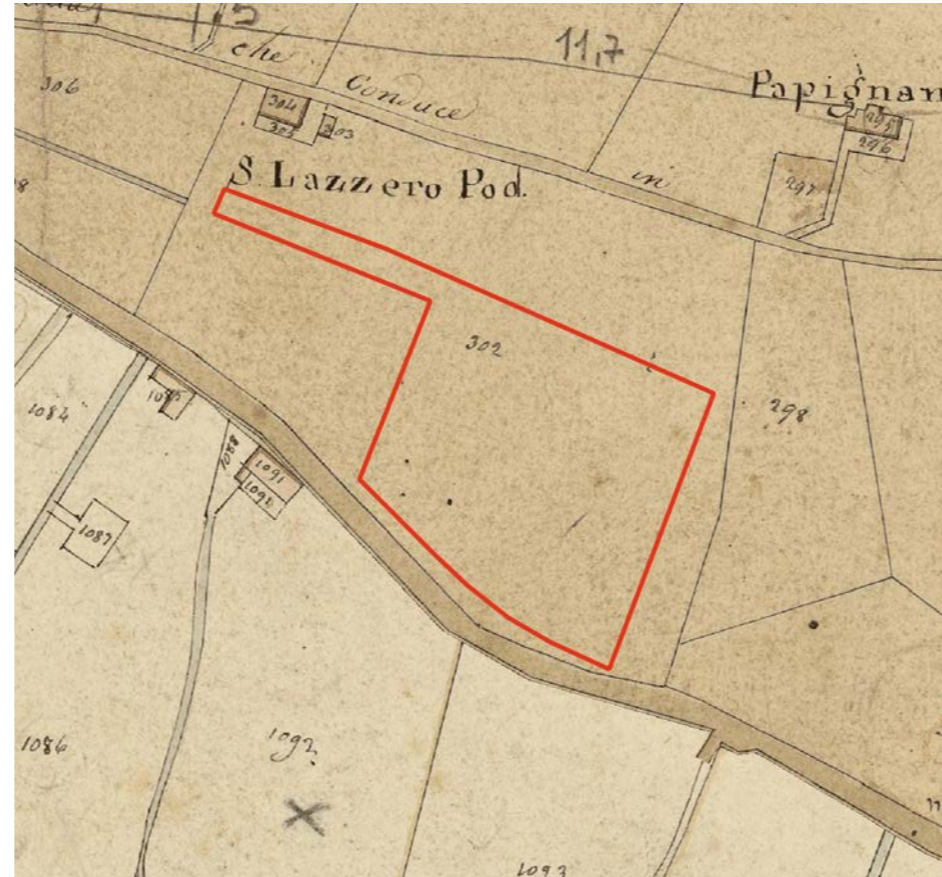


ESTRATTI CARTOGRAFICI

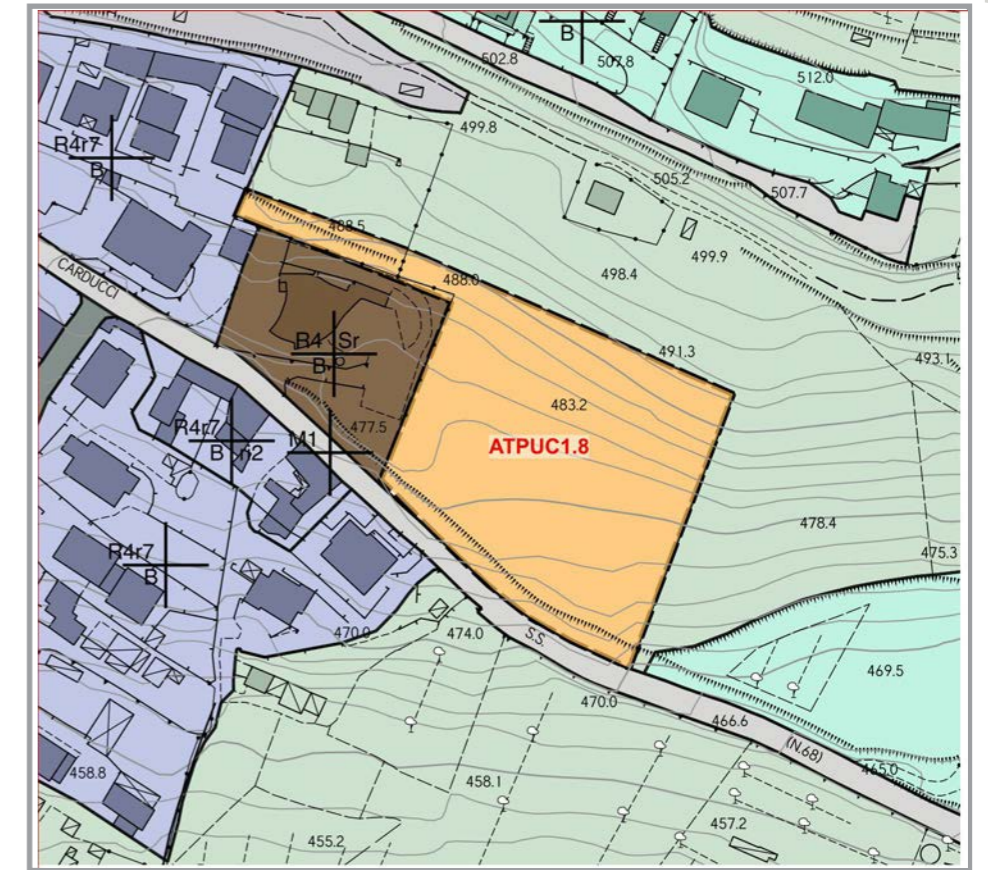
ORTOFOTO 2015



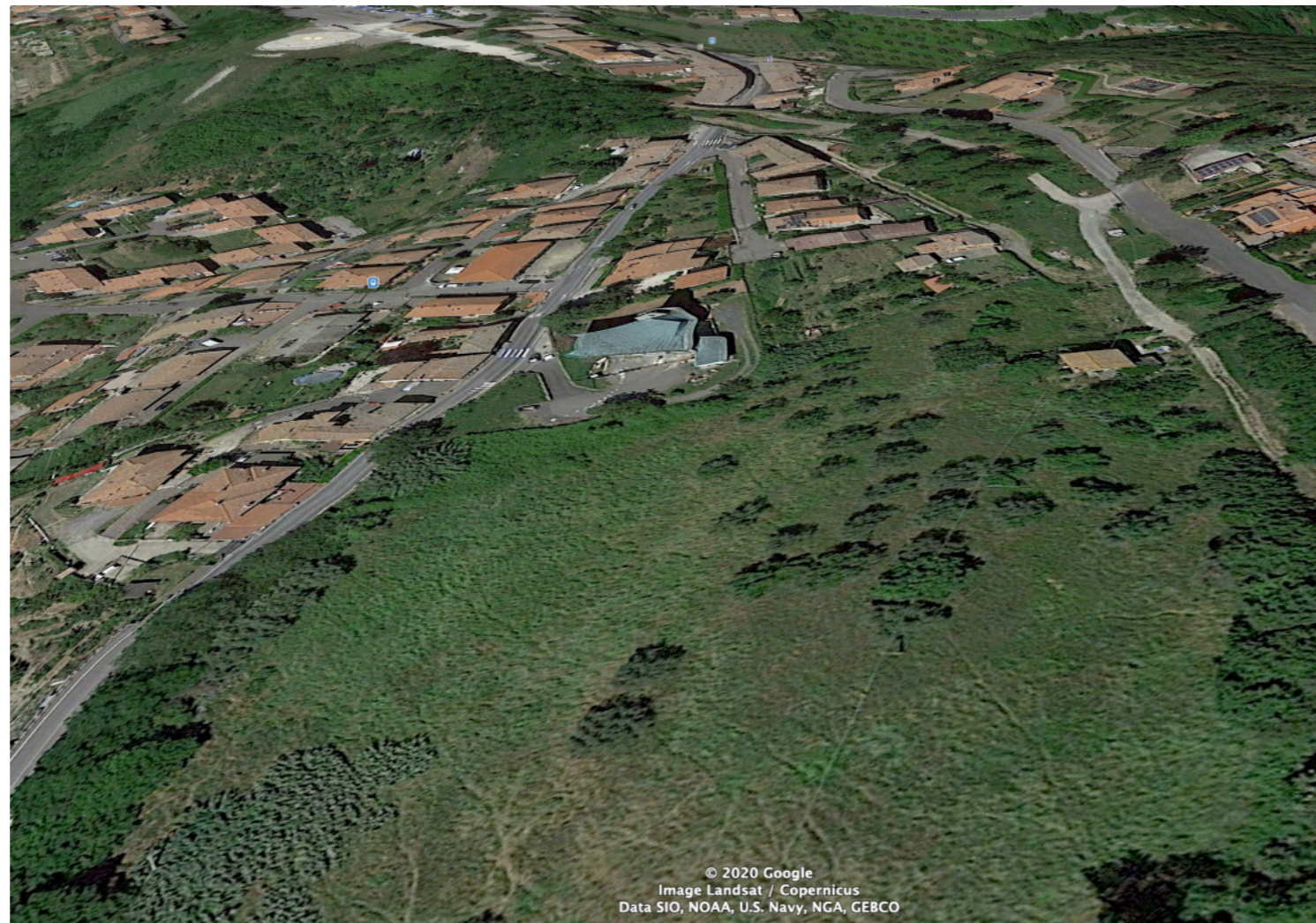
CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

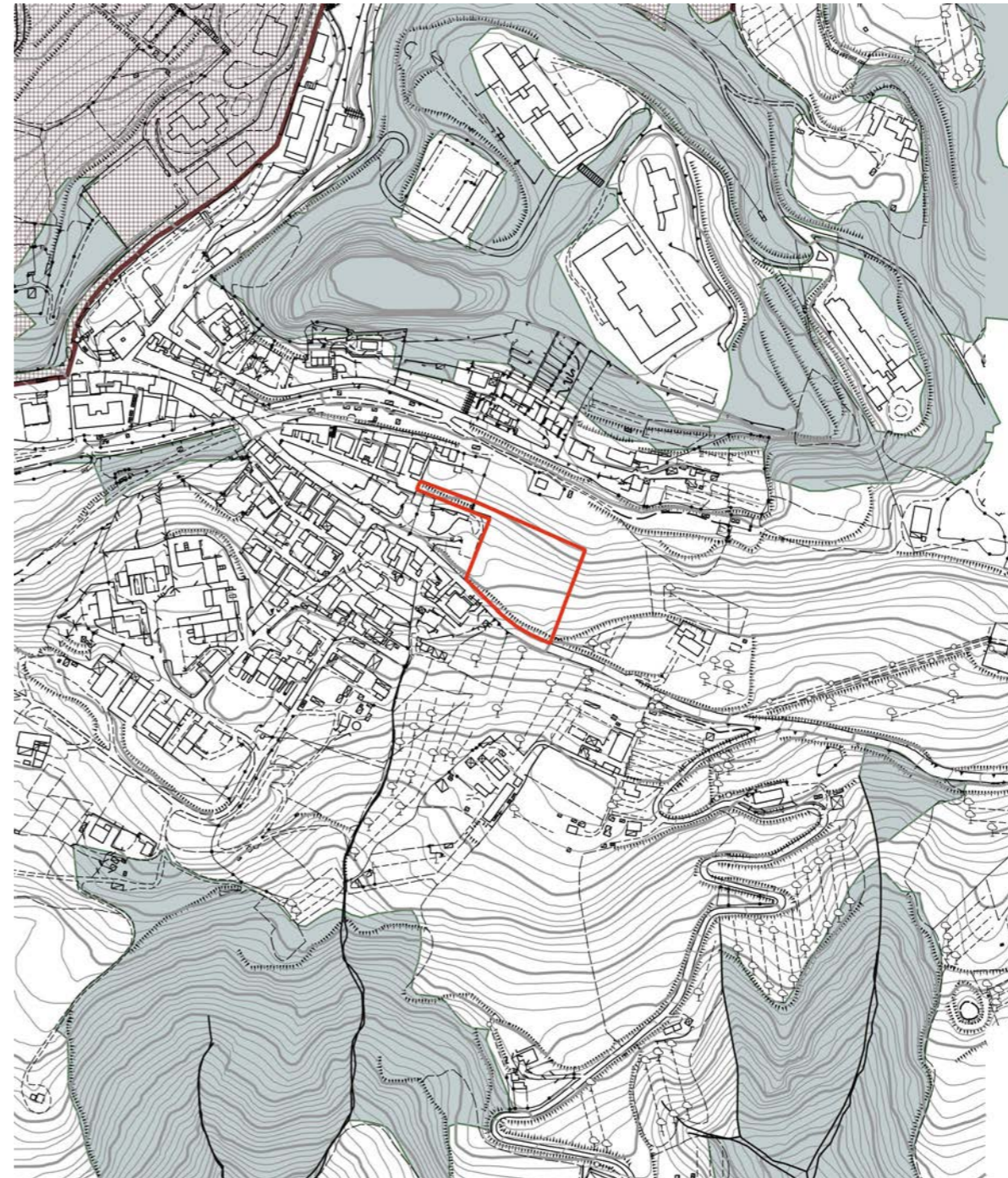







AT - Aree di trasformazione



D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
		1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi		L'area di intervento non comprende parti del reticolo idrografico minore né elementi di vegetazione ripariale e non risulta limitrofa a tali elementi.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta in parte ricompresa all'interno della rete degli ecosistemi agropastorali: "Matrice agroecosistemica collinare". Il progetto comunque prevede il mantenimento e la valorizzazione del sistema del verde esistente attraverso l'acquisizione di un'ampia area da adibire a parco pubblico che si porrà in stretta relazione sia con la nuova corte interna, sia con gli spazi aperti della Chiesa di San Lazzero.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporli, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 2,5 km in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
3 - Struttura storica/monumentale	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un reticolo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra	L'area di intervento non rientra tra quelle di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale né tra quelle con rischio potenziale archeologico. L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce coni e bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - prevede la realizzazione di un'ampia area a verde pubblico; - le aree di sosta previste sono di dimensioni alquanto contenute e non alterano la percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze; - l'intervento garantisce il mantenimento di ampie superfici permeabili.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento si configura come completamento e ricucitura di un margine urbano già edificato. L'intervento è finalizzato alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di edifici esistenti.

3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non interessa percorsi della viabilità storica.	
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulica agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica;  L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.	
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non prevede interventi su edifici di valore storico, tipologico e architettonico.	
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico di Volterra trovandosi su di un'area dalla quale non risulta percepibile, se non in modo alquanto limitato e ridotto il profilo del centro storico.
		4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali, peraltro non esistenti, verso il centro storico od altre emergenze storico architettoniche. L'intervento si trova in secondo piano rispetto alle possibili visuali sul centro storico, schermato dal tessuto urbano esistente.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.	

## ATPUC 1.8 - VOLTERRA - PEEP CARDUCCI

L'area di intervento è compresa tra il tracciato della ex linea ferroviaria Saline-Volterra e la SS 68 (Via G. Carducci) presso Borgo S. Lazzero a ovest dell'omonima chiesa. Il contesto corrisponde ad una zona occupata prevalentemente da quartieri residenziali esito di progetti unitari, di epoca piuttosto recente.

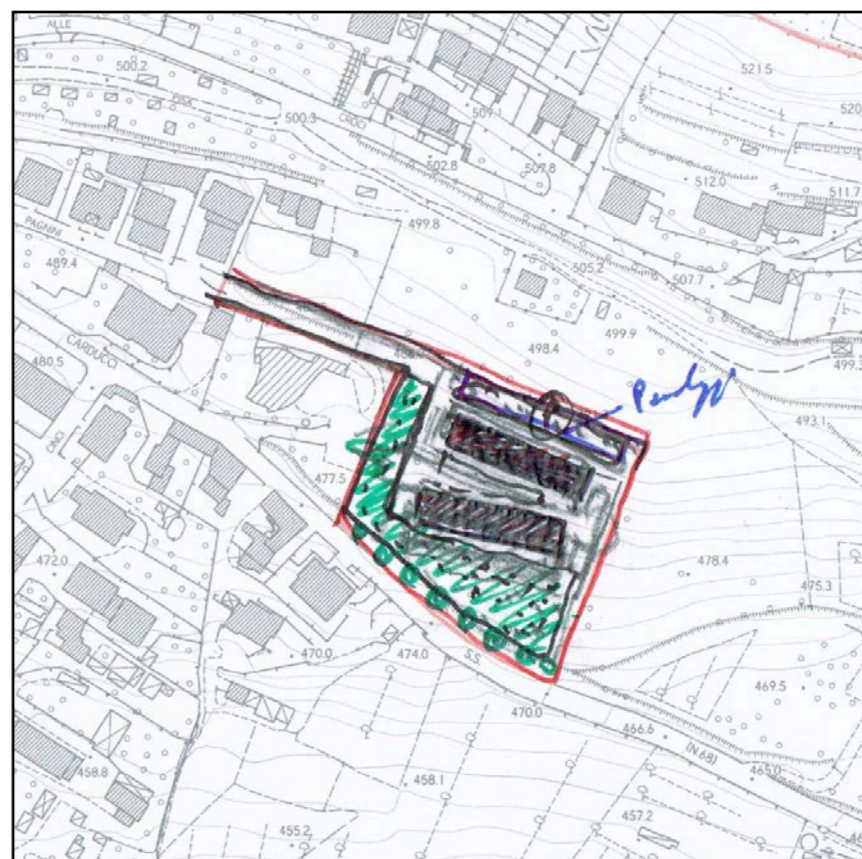
L'intervento è finalizzato alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica. Saranno in tal modo recuperate le quote di alloggi previsti dagli interventi ne16 e AT-PA3 del Regolamento Urbanistico vigente, destinate dal PO ad altri usi.

Il progetto si inserisce tra gli interventi di riconfigurazione del versante sud di Volterra, dalle Colombaie fino a Poggio alle Croci, attraverso la riproposizione ed il consolidamento del principio insediativo che con maggiore evidenza ha improntato la città recente, quella dei quartieri unitari isolati.

L'accesso al nuovo quartiere di edilizia residenziale pubblica dovrà avvenire da via Francesco Pagnini. Il progetto prevede la realizzazione di due o più edifici disposti secondo l'andamento attuale del terreno, con l'asse longitudinale disposto secondo la linea delle curve di livello. Gli edifici dovranno avere una disposizione tale da poter definire planimetricamente un luogo da adibire a spazio di relazione (corte interna/piazza).

Nella parte a sud che si affaccia su Borgo San Lazzaro (SS. 68) dovrà essere realizzata una zona a verde attrezzato che si ponga in stretta relazione sia con la nuova corte interna, sia con gli spazi aperti della Chiesa di San Lazzero.

Dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto esistenti sull'affaccio a sud ed alberata, sul fronte sud, l'area del nuovo parcheggio.



STUDI



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 6.110 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 2.000 mq.

- N. piani: 3

### Standard:

parcheggio pubblico: 400 mq.

verde pubblico attrezzato: 1.000 mq.

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alle quote altimetriche comprese tra 470 e 490 m.s.l.m., immediatamente a monte della S.S.68 in un tratto di versante mediamente acclive.

Dal punto di vista geologico, l'area si inserisce all'interno del dominio delle argille grigie plioceniche, estesamente sormontate da un primo spessore di coltre detritica i cui spessori sono estremamente variabili da luogo a luogo.

Nelle porzioni più elevate del versante sud di Volterra, come quella in oggetto, la composizione di tale coltre è prevalentemente sabbioso-limosa, derivando in gran parte dal disfacimento delle sabbie sommitali.

I Dati a disposizione, consistenti in diverse prove penetrometriche, eseguite a più altezze lungo il versante, nelle immediate vicinanze dell'area evidenziano la presenza di un substrato coesivo sormontato da terreni poco consistenti con spessori compresi entro 4/5 metri.

Dal punto geomorfologico, l'area è sostanzialmente stabile e non si rilevano fenomeni di dissesto

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno dell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie dirigendosi verso il fondovalle.

## Inquadramento sismico

In funzione della presenza del primo spessore di terreni che risultano poco addensati e con forti variazioni della composizione, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone suscettibili di instabilità" per cedimenti differenziali (CD2b), caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile ad un substrato argilloso consistente sul quale giacciono terreni misti dalle mediocri caratteristiche geotecniche costituiti sia dalla porzione più superficiale delle argille grigie, che dalla coltre detritica di disfacimento del versante. L'intero comparto è inoltre inserito tra le zone soggette ad amplificazione stratigrafica in occasione di eventi sismici.

Pericolosità geologica media classe G2

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica elevata classe S3

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

La fattibilità dell'area è con normali limitazioni dettate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA

Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori della coltre detritica e dei terreni poco consistenti, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, e con particolare riguardo alla eventuale realizzazione di muri di contenimento;
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

Per gli aspetti sismici:

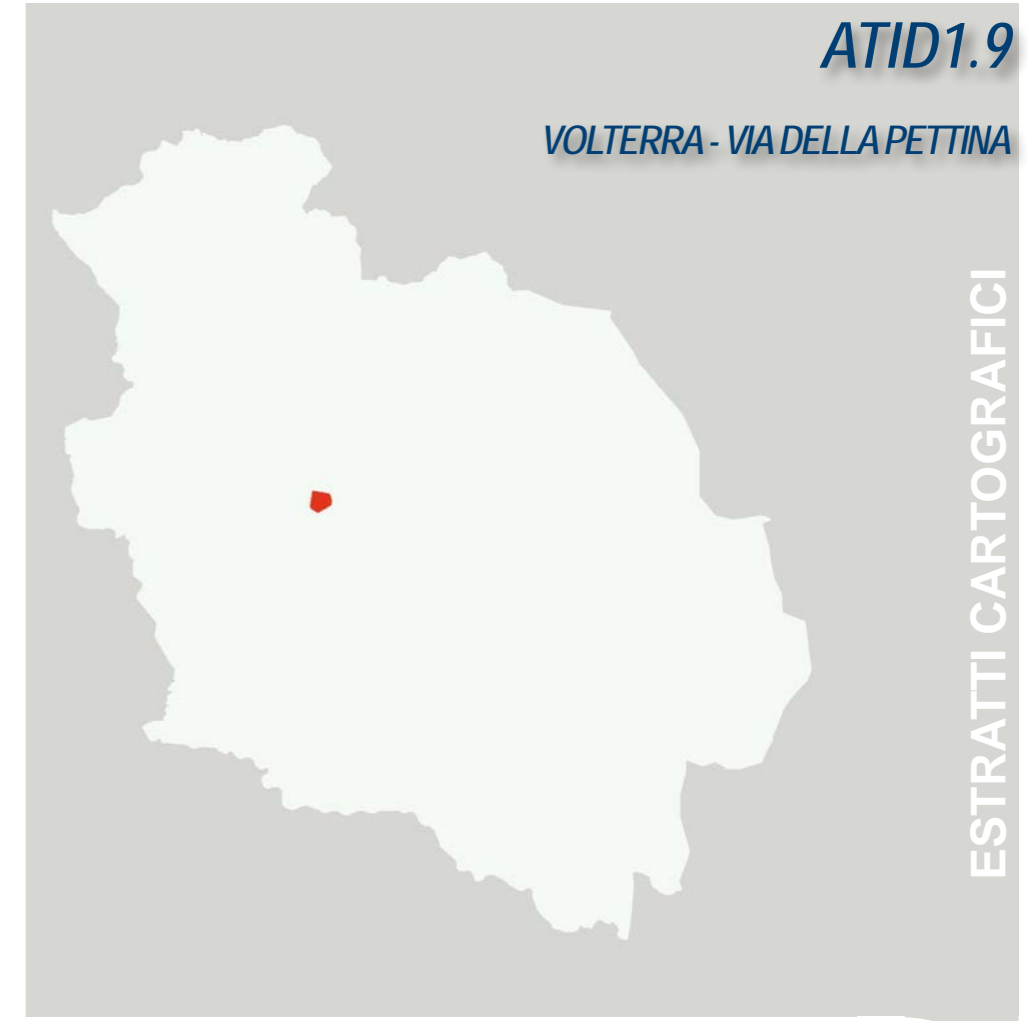
- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.



CTR



CATASTO

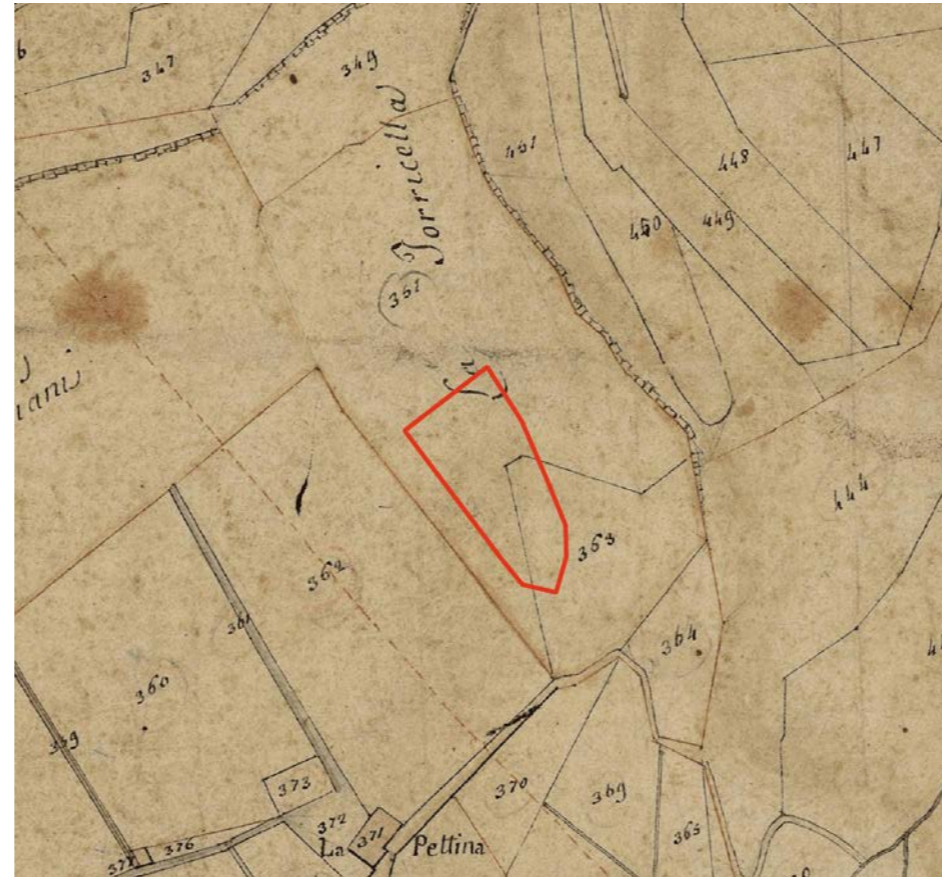


ESTRATTI CARTOGRAFICI

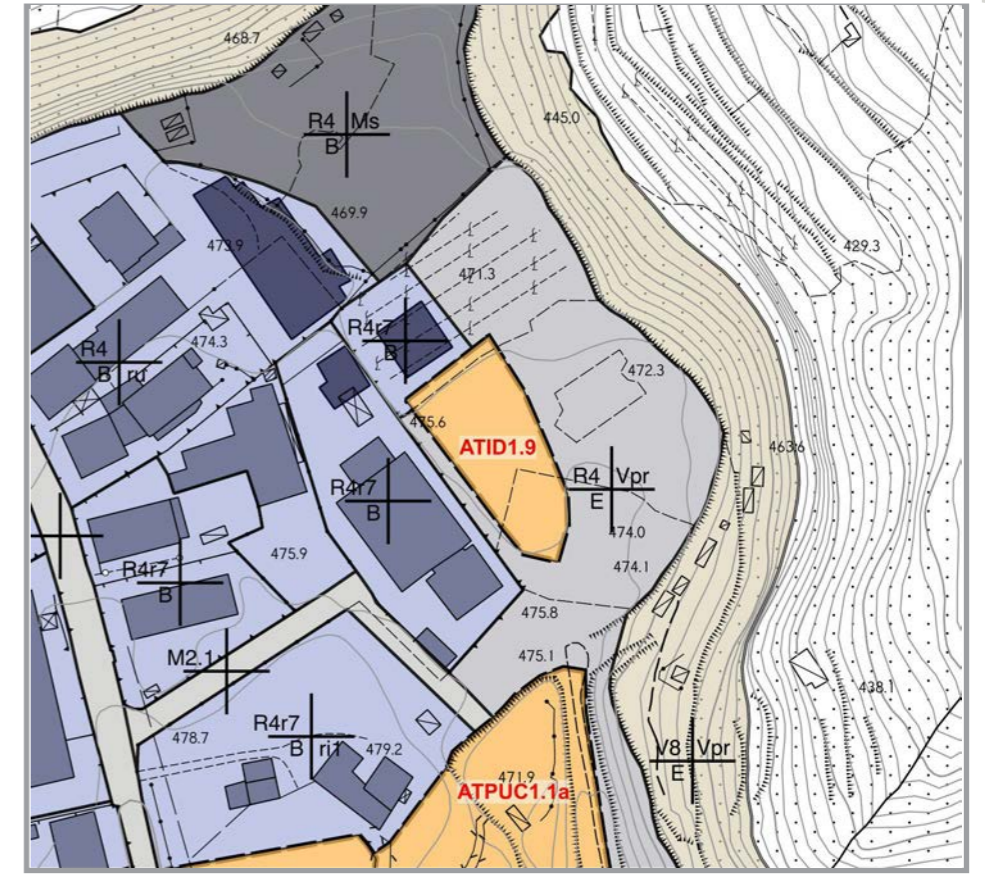
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

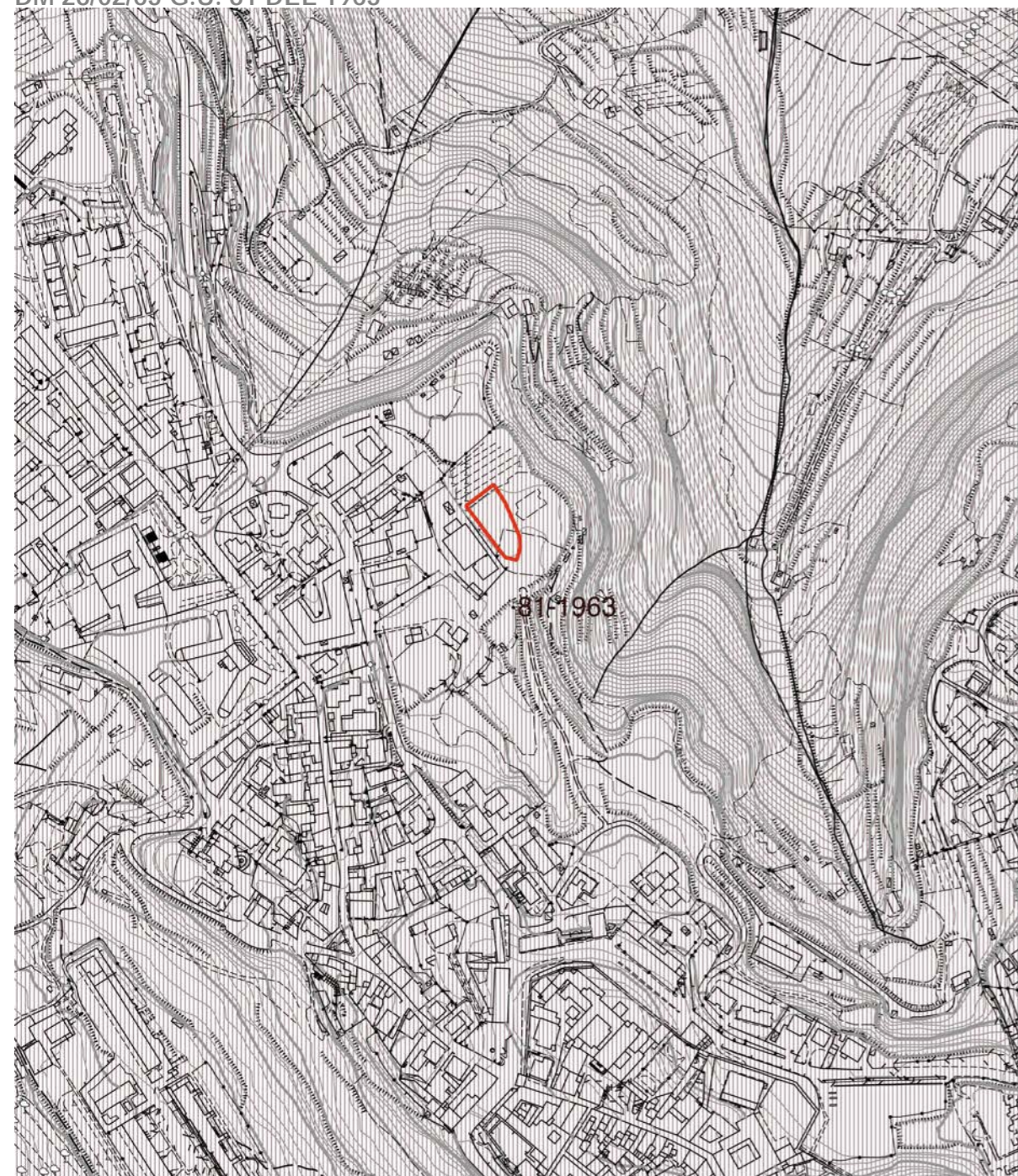


AT - Aree di trasformazione








D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi	1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta compresa nella rete degli ecosistemi agropastorali e limitrofa ad un "nodo degli agroecosistemi" anche se in realtà si tratta di un evidente lotto intercluso e non ancora edificato posto all'interno di un insediamento misto (produttivo residenziale) ricompreso tra la viabilità di lottizzazione esistente.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporli, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 500 metri in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto, anche per la sua modesta entità, non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un reseau originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra	L'area di intervento non rientra tra quelle di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale né tra quelle con rischio potenziale archeologico. L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce coni e bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - non sono previste nuove aree di sosta.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento si configura come completamento di un lotto intercluso e non ancora edificato posto all'interno di un insediamento misto (produttivo residenziale) ricompreso tra la viabilità di lottizzazione esistente.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di edifici esistenti.

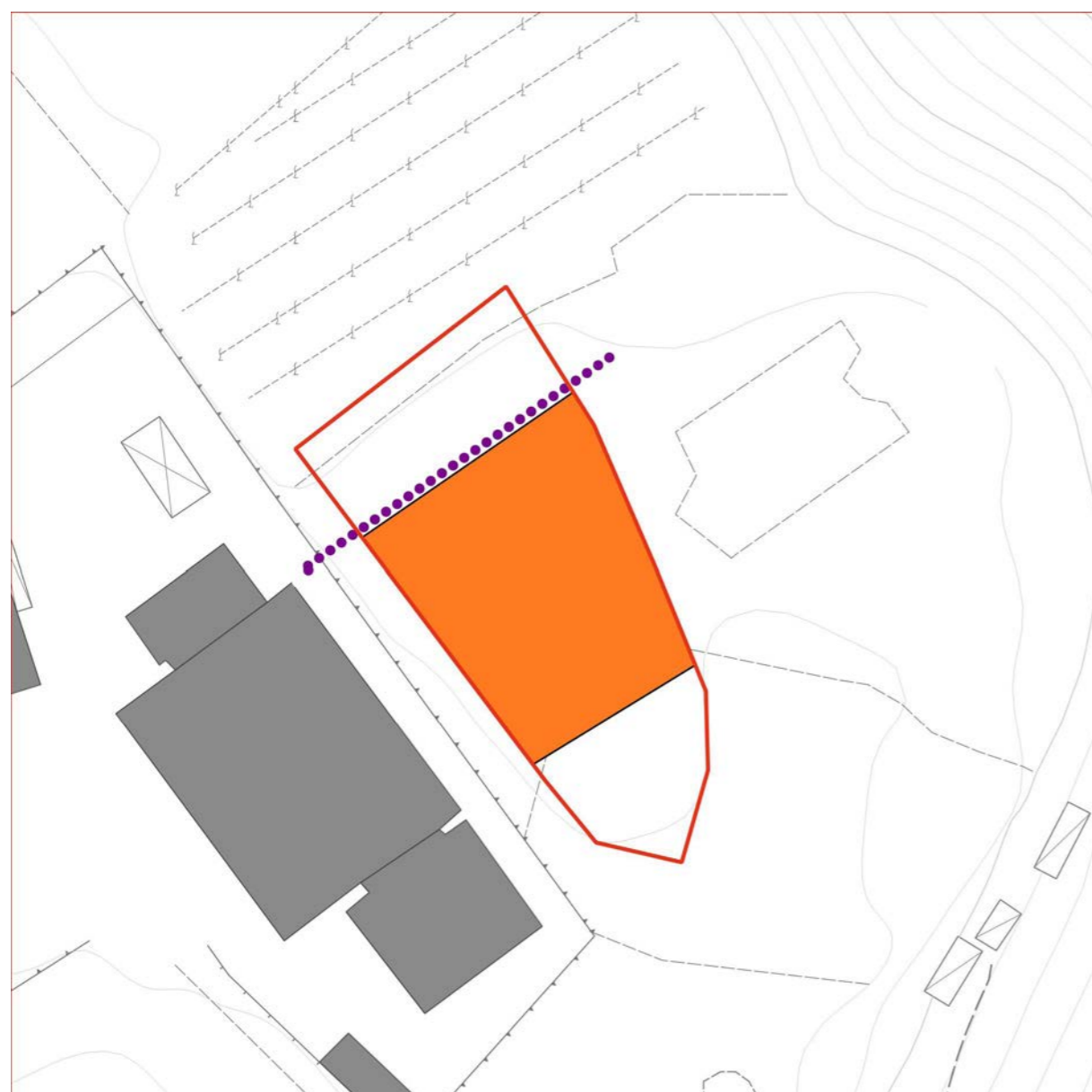
3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non interessa percorsi della viabilità storica.	
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulico agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica;  L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.	
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.	
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non prevede interventi su edifici di valore storico, tipologico e architettonico.	
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico di Volterra percepibili da luoghi pubblici.
		4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali percepibili dai tracciati stradali di interesse paesistico.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.	

## ATID 1.9 - VOLTERRA - VIA DELLA PETTINA

L'area di intervento risulta posizionata al margine di un tessuto insediativo esistente lungo la via Pisana (S.P. 15) a nord di Volterra. Si tratta di un lotto che completa l'insediamento ad est, caratterizzato dalla presenza, oltre che di edifici residenziali, anche di attività commerciali.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio isolato su lotto accessibile da via della Pettina. Il lotto è definito ad ovest da un edificio lineare esistente e ad est da una nuova strada di margine.

Il nuovo edificio dovrà rispettare l'allineamento, a nord, con il sottostante edificio esistente. Pur risultando un intervento autonomo il progetto si lega al più ampio e complesso intervento ATPUC 1.1 con il quale si relazionerà in particolare mediante il sistema dei percorsi pedonali e del verde di progetto.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1244 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza - Tc1 - Attività commerciali (esercizi di vicinato)

Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 350 mq. (incluso anche la quota di esercizi commerciali di vicinato fino ad un massimo del 30%)

- N. piani: 2

### LEGENDA

-  area edificabile
-  parcheggio
-  piazza
-  verde pubblico
-  area permeabile
-  verde privato
-  edificio da sottoporre a recupero
-  allineamento fronte edificato
-  percorso pedonale
-  visuali libere
-  schermo vegetazionale
-  asse orientamento edificio
-  accesso carrabile
-  tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alla quota altimetrica di circa 465 m.s.l.m. ed il substrato è rappresentato dalla formazione dei calcari di Volterra. Questa formazione è costituita da calcareniti detritico-organogene, di colore da grigio a giallo-arancio fossilifere e ben cementate. Nell'area d'interesse, lo spessore di questa formazione è valutabile in circa 20m. Al di sotto si estendono le sabbie di San Giusto che a loro volta, con spessori valutabili in circa 40 metri, poggiano al di sopra delle argille azzurre plioceniche.

Dal punto di vista geomorfologico l'area individuata è ubicata in corrispondenza di un ampio pianoro delimitato verso valle da una scarpata morfologica. L'area pianeggiante appare sostanzialmente stabile, ma in corrispondenza del crinale sottostante sono presenti alcuni fenomeni di dissesto. L'area è comunque esterna alle aree giudicate a pericolosità elevata e molto elevata.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno dell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie dirigendosi verso il fondovalle.

### Inquadramento sismico

Relativamente agli aspetti sismici, i dati derivati dalle indagini sismiche a disposizione, consistenti, in un profilo sismico a rifrazione in onde P ed S eseguito poco a sud del comparto, ed in due misure tromometriche eseguite a breve distanza, indicano la presenza di un substrato calcarenitico con velocità sismiche  $V_s=600/700$  m/s.

La misura tromometrica Tr1, indica un picco H/v pari a 2,55 a 18,28 Hz. Se confrontiamo questo dato con i valori di  $V_s$  del profilo sismico a rifrazione, lo spessore dei terreni superficiali che generano questo picco sembra compreso entro i primi 3 metri dal p.d.c.

Alla luce di ciò, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile alla zona 1. La zona in frana cartografata esternamente all'area, va invece inserita tra le "zone suscettibili di instabilità per fenomeni di versante".

Pericolosità geologica media classe G2

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica media classe S2

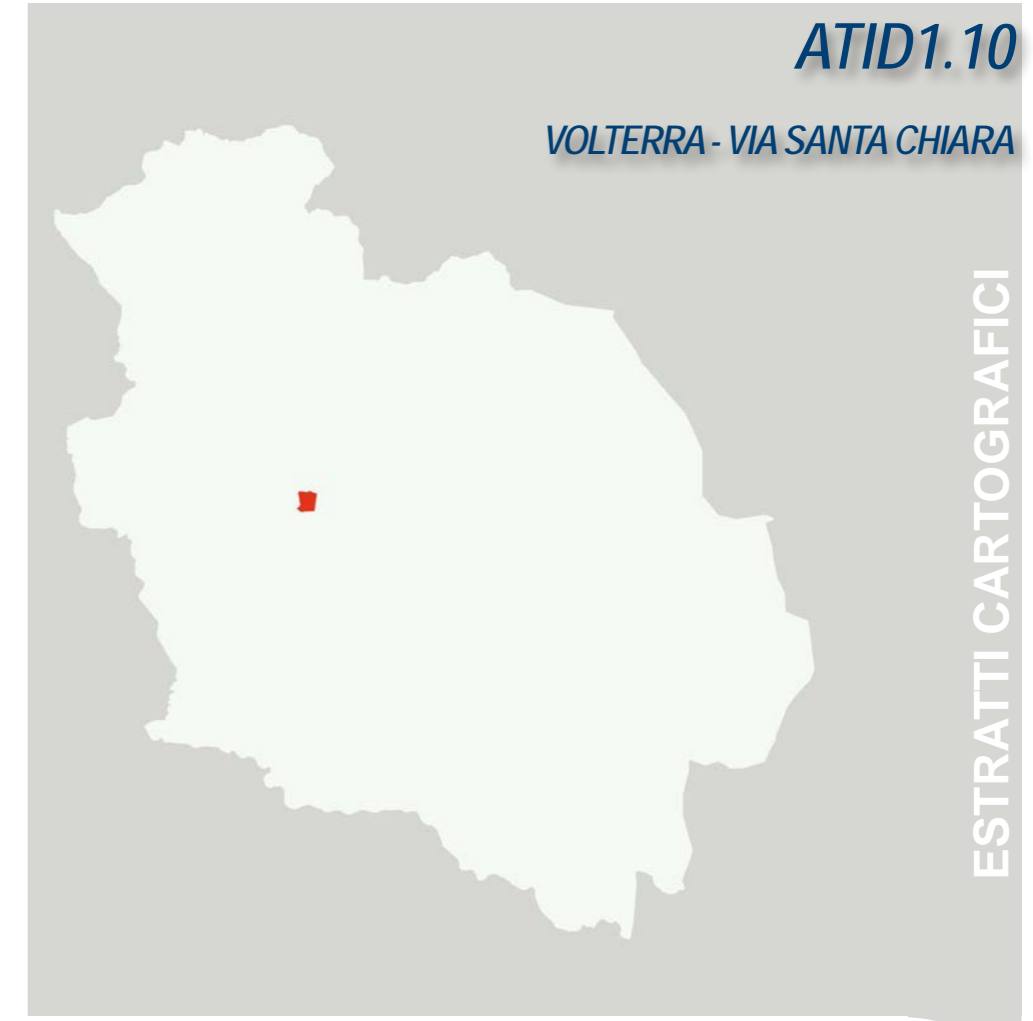
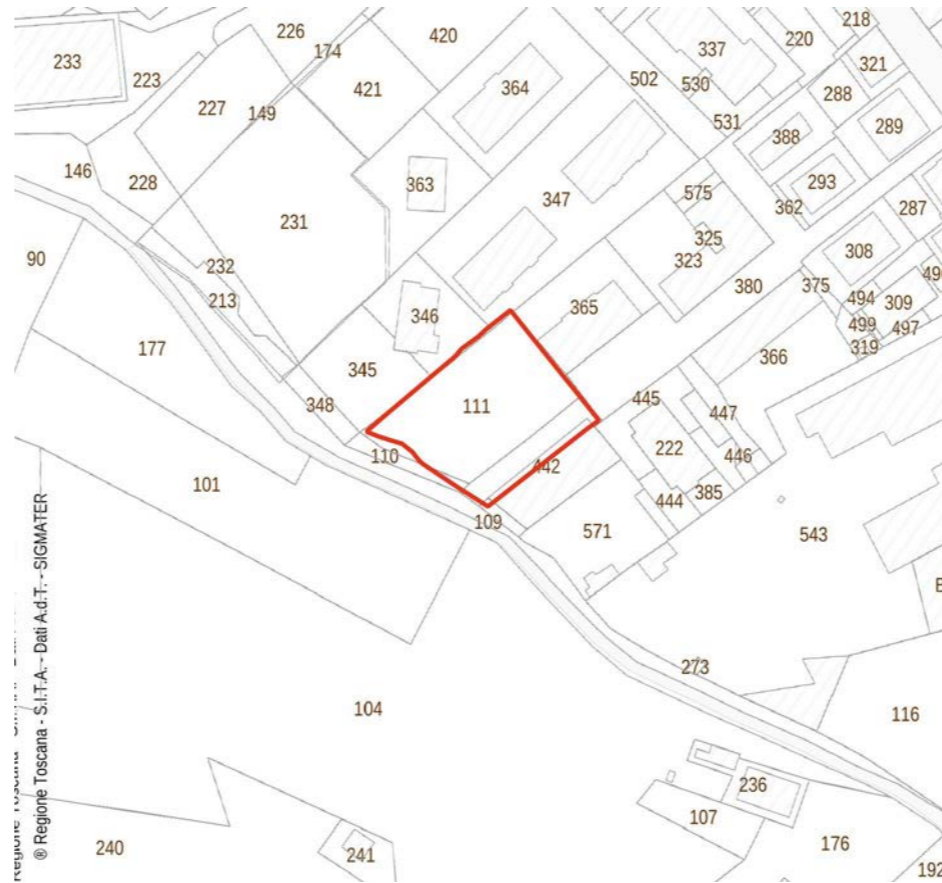
Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

La fattibilità dell'area è con normali limitazioni dettate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alla classe di Fattibilità F2.

CTR



CATASTO



ESTRATTI CARTOGRAFICI

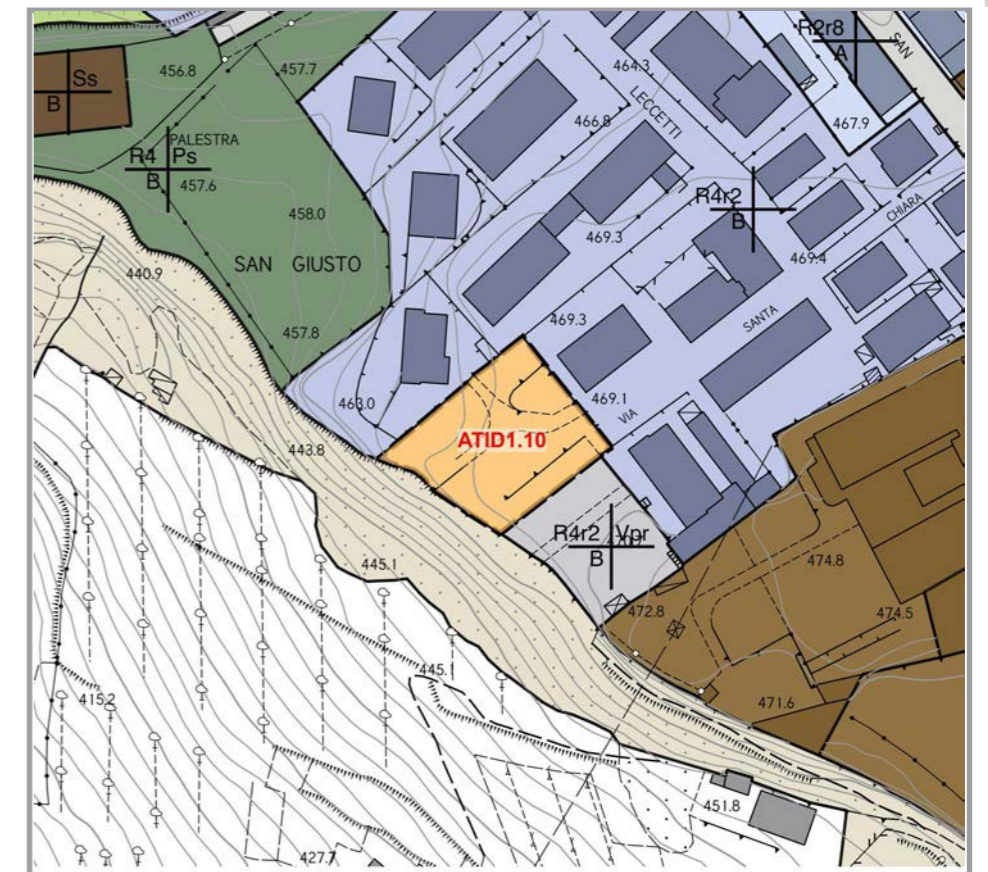
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



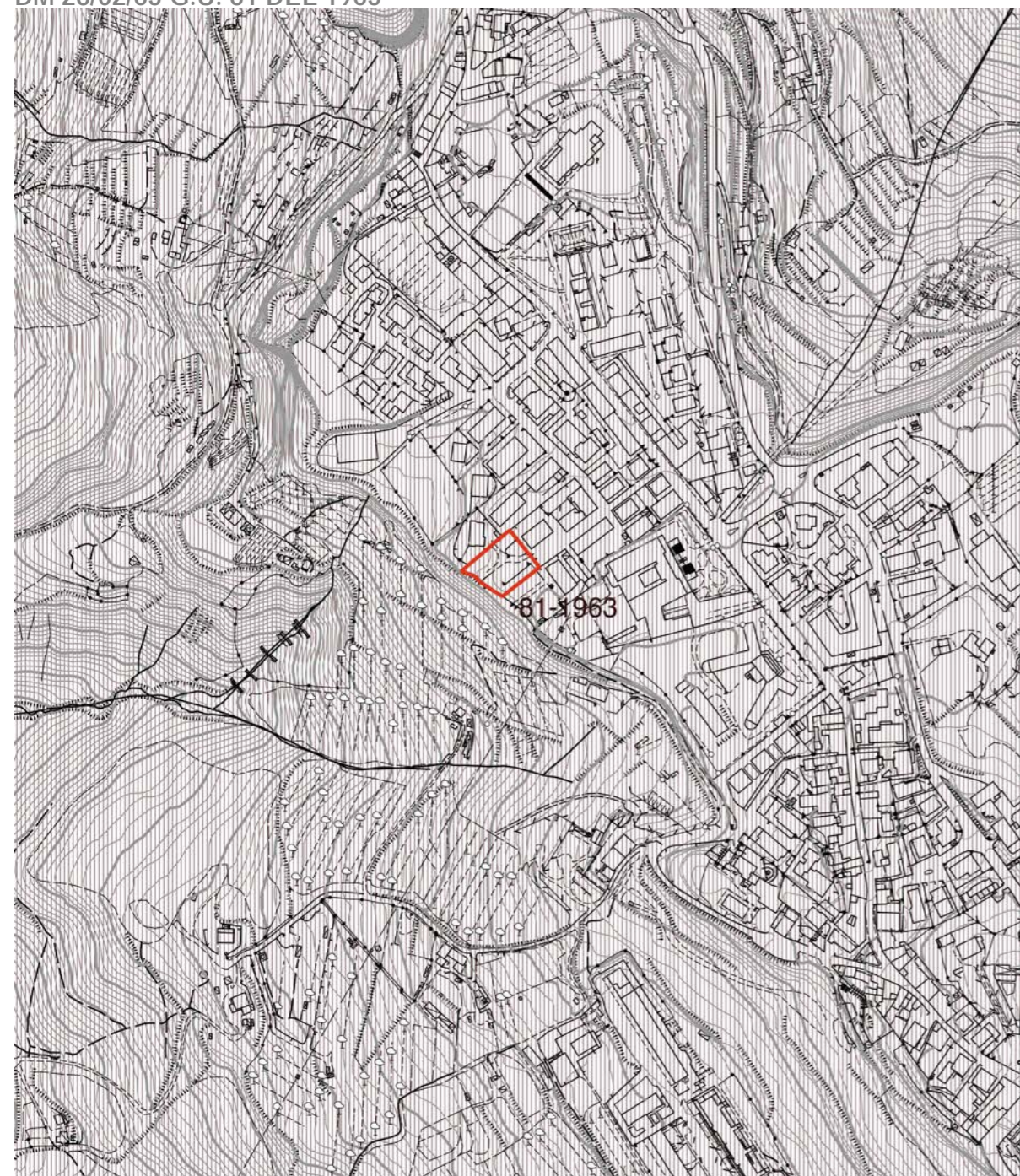
AT - Aree di trasformazione



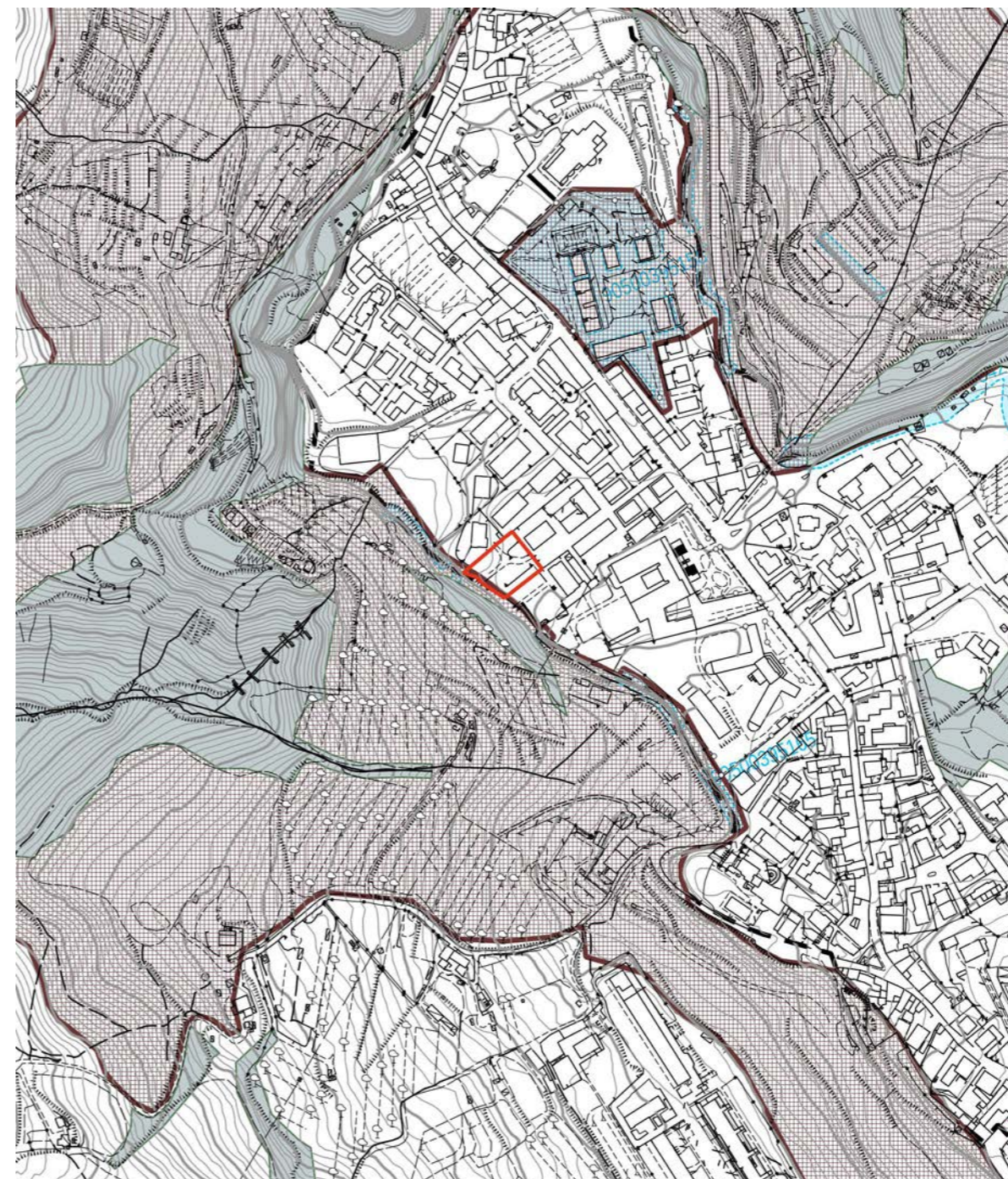







D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfologici che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi	1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento, nella parte relativa agli attuali spazi scoperti, risulta interessata dall'elemento "Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva". Il progetto comunque prevede il mantenimento e la valorizzazione del sistema del verde esistente attraverso la sistemazione dello stesso a parco di uso pubblico.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 350 metri in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" ma data la sua modesta entità non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un reseedo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra	L'area di intervento non rientra tra quelle di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale né tra quelle con rischio potenziale archeologico. L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce coni e bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - non sono previste nuove aree di sosta.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento si configura come ridefinizione di un margine urbano già edificato.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di edifici esistenti.

3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non interessa percorsi della viabilità storica.
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulica agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica;  L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non prevede interventi su edifici di valore storico, tipologico e architettonico.
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che traggono tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.		4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali percepibili dai tracciati stradali di interesse paesistico.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.

## ATID 1.10 - VOLTERRA - VIA SANTA CHIARA

L'area di intervento risulta posizionata al margine di un tessuto insediativo esistente tra la via Borgo San Giusto e l'istituto di Santa Chiara, a nord di Volterra.

L'intervento si costituisce come completamento del margine sud ovest, che sarà attuato con la realizzazione di un nuovo edificio isolato su lotto.

Il nuovo edificio dovrà rispettare l'allineamento con quello esistente posto a nord-est, posizionandosi in continuità lineare con quest'ultimo e riproponendo le stesse proporzioni e disposizione volumetrica.

L'intervento dovrà garantire il mantenimento di un'ampia superficie permeabile, secondo quanto indicato nello schema grafico prescrittivo, inoltre dovranno essere salvaguardate e mantenute le alberature di alto fusto esistenti.

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.565 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

Dimensionamento residenziale:















- Superficie Edificabile (SE): 400 mq.

- N. piani: 2



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### LEGENDA

-  area edificabile
-  parcheggio
-  piazza
-  verde pubblico
-  area permeabile
-  verde privato
-  edificio da sottoporre a recupero
-  allineamento fronte edificato
-  percorso pedonale
-  visuali libere
-  schermo vegetazionale
-  asse orientamento edificio
-  1. area localizzazione servizi
-  2. area localizzazione commercio/direzionale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alla quota altimetrica di circa 460 m.s.l.m. ed il substrato è rappresentato dalla formazione dei calcari di Volterra. Questa formazione è costituita da calcareniti detritico-organogene, di colore da grigio a giallo-arancio fossilifere e ben cementate. Nell'area d'interesse, lo spessore di questa formazione è valutabile in circa 20m. Al di sotto si estendono le sabbie di San Giusto che a loro volta, con spessori valutabili in circa 40 metri, poggiano al di sopra delle argille azzurre plioceniche.

Dal punto di vista geomorfologico l'area individuata è ubicata in corrispondenza di un ampio pianoro delimitato verso valle da una scarpata morfologica. L'area pianeggiante appare sostanzialmente stabile, ma in corrispondenza del crinale sottostante sono presenti alcuni fenomeni di dissesto. L'area è comunque esterna alle aree giudicate a pericolosità elevata e molto elevata.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno dell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in superficie dirigendosi verso il fondovalle.

### Inquadramento sismico

Tutti i dati eseguiti all'interno dello stesso contesto geologico delle calcareniti permettono di escludere la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

Alla luce di ciò, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile alla zona 1.

Pericolosità geologica media classe G2

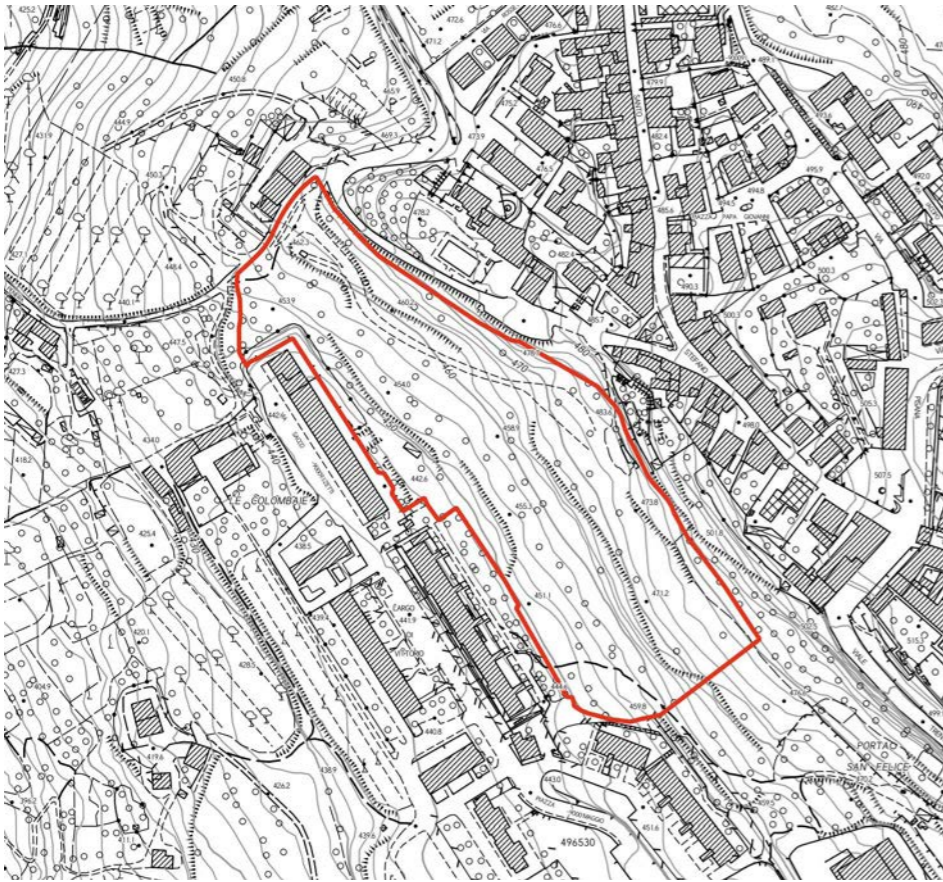
Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica media classe S2

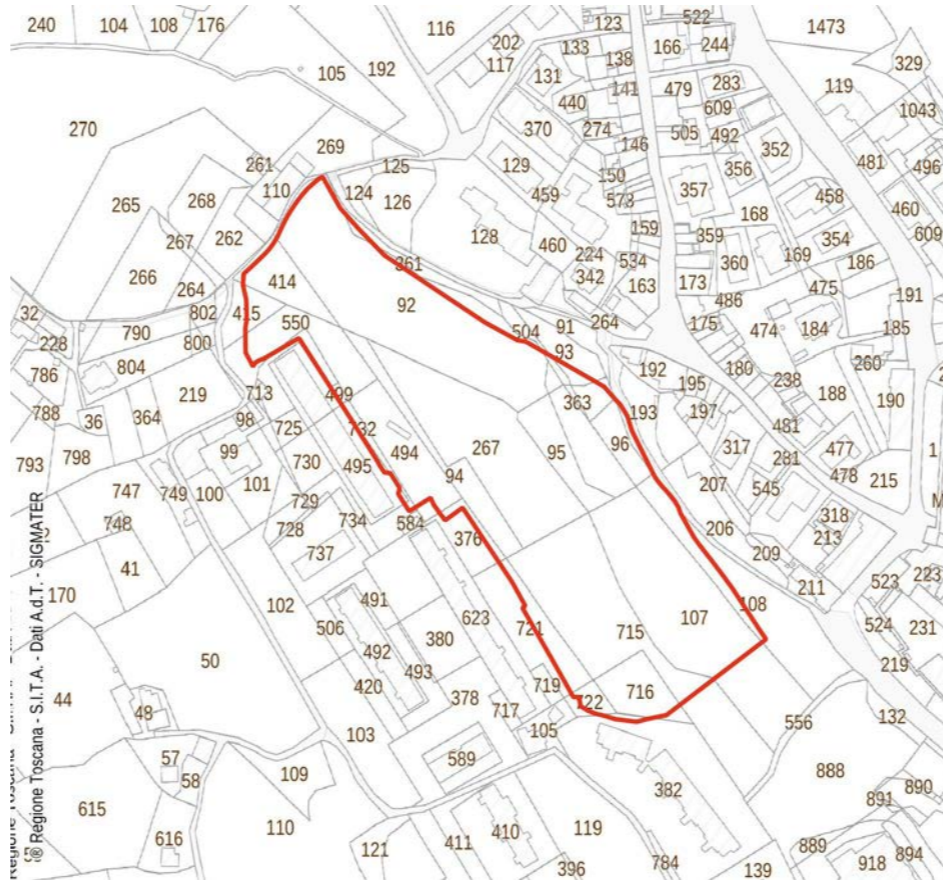
Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

La fattibilità dell'area è con normali limitazioni dettate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alla classe di Fattibilità F2.

CTR



CATASTO



ATPUC1.11

VOLTERRA-COLOMBAIE

ESTRATTI CARTOGRAFICI

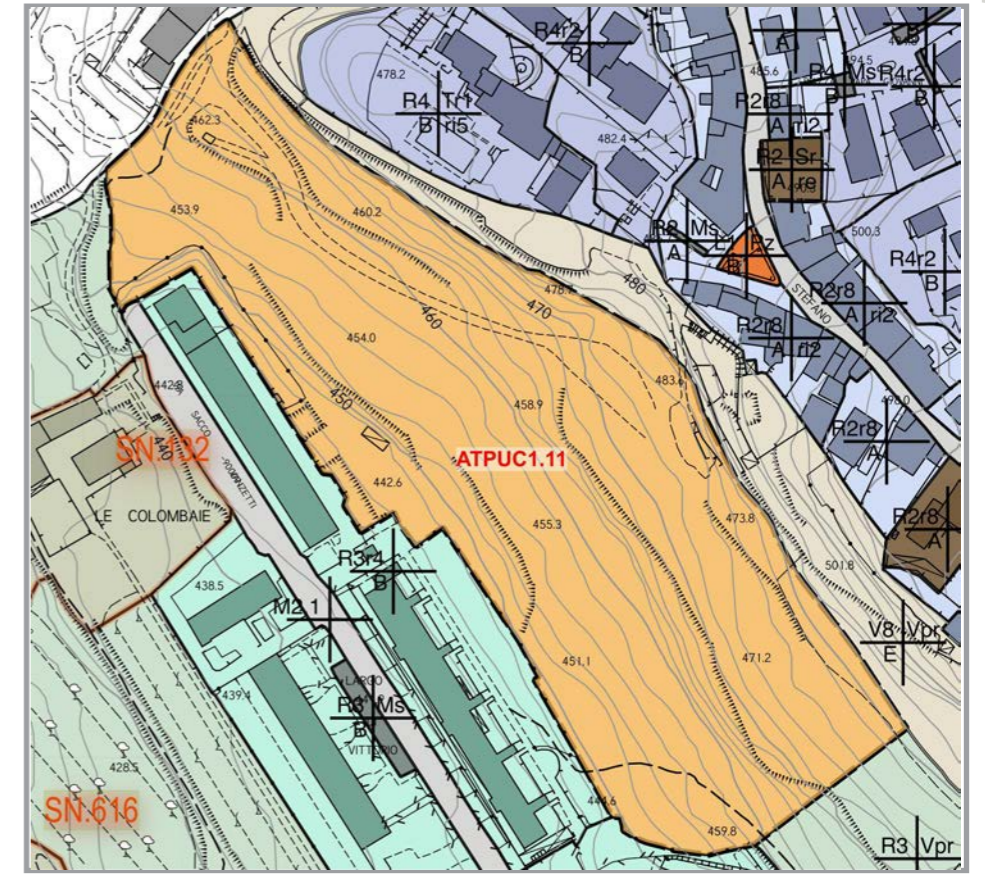
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



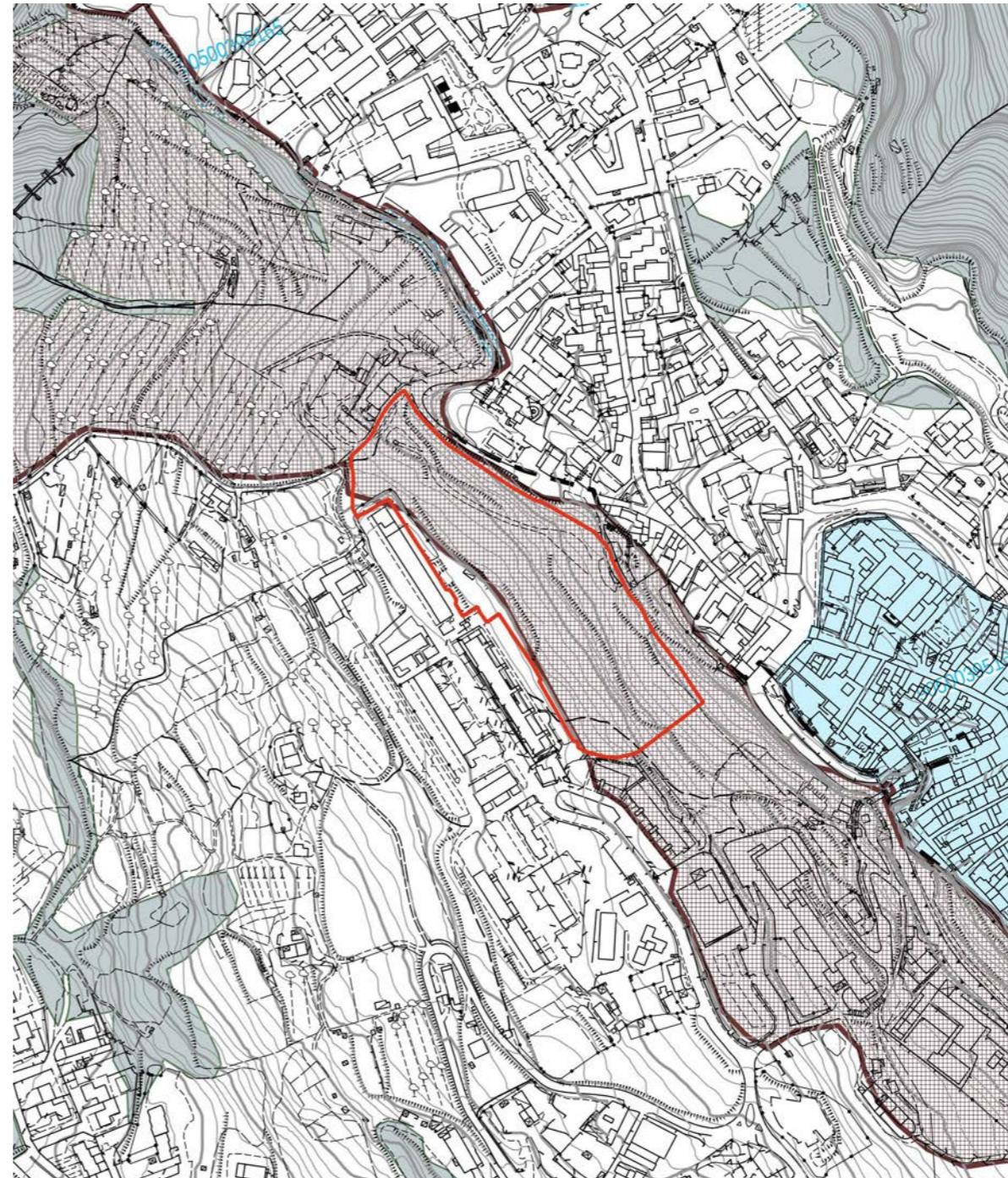
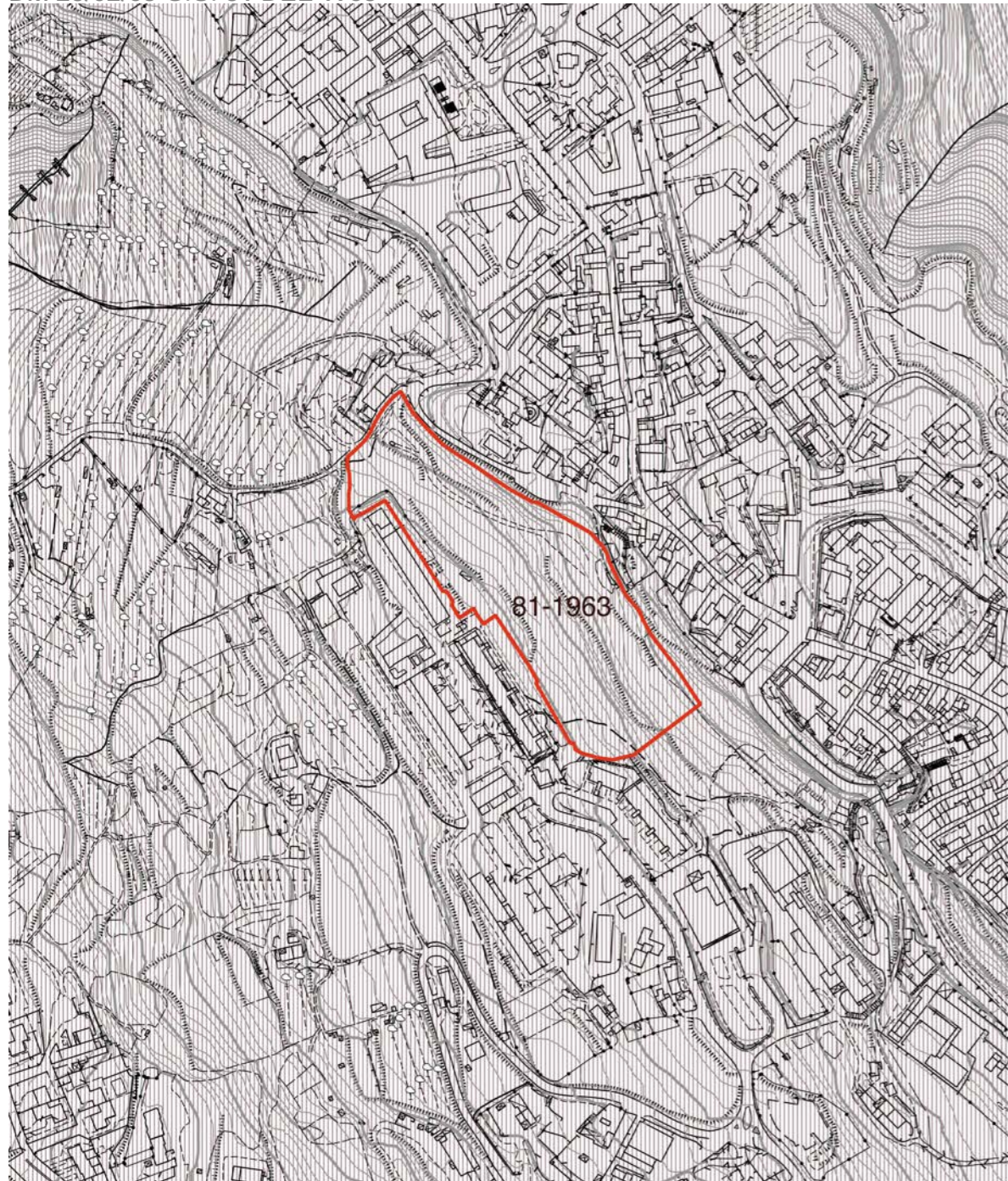
AT - Aree di trasformazione










D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi	1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta compresa all'interno della rete degli ecosistemi agropastorali: "Matrice agroecosistemica collinare". L'intervento riguarda la ridefinizione di un margine della città nuova, ricomprendendo anche la sistemazione di ampi spazi verdi. Oltre alla realizzazione di un nuovo parco urbano la proposta prevede anche la realizzazione di un nuovo parcheggio per la sosta auto accessibile da via della Penea. I nuovi edifici, a destinazione residenziale, sono disposti con il loro asse longitudinale perpendicolarmente alla linea di massima pendenza del terreno, sfruttando così i salti di quota per realizzare un edificio di tre piani a valle e solo un piano a monte. Il progetto nel suo complesso non prevede interventi di riforestazione su aree agricole e incolti ma una generale riqualificazione per loro una migliore fruizione pubblica.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali. Il progetto prevede il mantenimento di tutte le alberature di alto fusto e degli elementi vegetali lineari quali siepi e siepi alberate.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 600 metri in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
3 - Struttura storica/edilizia	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intero territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;	L'area di intervento risulta ricompresa all'interno dell'area di interesse archeologico sottoposta a vincolo ministeriale (P106-Zona comprendente l'antica città di Volterra e il territorio limitrofo). L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intero territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intero territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intero territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica o i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce con i e bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - prevede la realizzazione di un ampio parco ambientale urbano; - le aree di sosta previste sono di dimensioni alquanto contenute e non alterano la percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze; - l'intervento garantisce il mantenimento di ampie superfici permeabili.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento si costituisce come completamento e ricucitura di un margine urbano già edificato.

3 - Struttura antropica	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di edifici esistenti.
	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non interessa percorsi della viabilità storica.
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulico agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica; L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8.1 nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non prevede interventi su edifici di valore storico, tipologico e architettonico.
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.		4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	L'intervento non interferisce negativamente sulle visuali panoramiche percepibili dai tracciati stradali di interesse paesistico.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.

Presenza di vincolo in riferimento alle aree tutelate per legge - art.142 D.Lgs 42/2004 Lettera m) zone di interesse archeologico.

#### SCHEDA PI06

DENOMINAZIONE: Zona comprendente l'antica città di Volterra

La città di Volterra, che si staglia solitaria alla quota di 521 m s.l.m., è caratterizzata dalla presenza di molte e significative testimonianze del passato, che si stratificano in modo armonioso, conferendo al paesaggio urbano un fascino particolare. Le rilevanti tracce medievali (mura, piazze, palazzi pubblici, case-torri) si integrano con le vestigia dell'epoca etrusca e romana, che a Volterra assumono un aspetto monumentale e occupano una vasta porzione del centro storico, con un forte impatto visivo. In epoca etrusca la città, fondata nel corso del VII secolo a.C., trae la sua ricchezza dall'agricoltura, dall'industria mineraria, dal commercio e dal tipico artigianato dell'alabastro. A questo periodo risalgono la poderosa cerchia muraria, più ampia di quella medievale duecentesca, e l'acropoli di Pian di Castello con gli imponenti resti del santuario. Il teatro, voluto dalla potente famiglia dei Caecina, e le terme di Vallebuona testimoniano invece la prosperità di cui Volterra ha goduto nel periodo romano imperiale, fino alla fine del III secolo.

Le mura urbane di Volterra etrusca sono argomento sempre presente nei convegni sugli Etruschi e, più in generale, quando si discute di circuiti murari nell'antichità. Questa dovizia d'interessi è dovuta all'importanza di questa straordinaria testimonianza materiale della civiltà etrusca; straordinaria per le dimensioni originarie del circuito e per la consistenza delle sue porzioni conservate. Difatti, gli oltre 1500 m di mura ancora in piedi, anche se pari solo al 22% del totale della "grande cerchia tardo-classica", sono uno sviluppo assolutamente singolare per tutta l'Etruria.

Alle frequenti citazioni delle mura si affiancano numerose rappresentazioni delle sue porte, in particolare porta all'Arco (porta Herculis), divenuta un modello iconografico ricorrente nella tradizione figurativa volterrana. La cinta muraria etrusca, ripercorsa per buona parte del tratto sud dalla cinta medievale, è parte integrante del sistema monumentale cittadino e rappresenta uno degli elementi caratterizzanti il paesaggio volterrano.

Se nell'antichità le mura di Velathri avevano una funzione difensiva, oggi rappresentano il limite fra la città e le sue indefinibili propaggini, fra l'eccezionalità dell'architettura storica e la normalizzazione di quella moderna.

Le vastissime necropoli volterrane seguono l'evolversi della vita nella città di Volterra a partire dalle fasi preistoriche, testimoniate dalla tomba eneolitica di Montebradoni, scavata in grotta, che ha restituito i materiali più antichi dal territorio volterrano e una delle prime ad essere state rimesse in luce. Tra le ultime scavate è invece la necropoli delle Ripaie, che comprende sepolture che vanno dall'epoca proto villanoviana (fine del IX secolo a.C.) sino all'età villanoviana avanzata per giungere, dopo un lungo iato, all'epoca ellenistica. Nel Villanoviano II si evidenziano i segni di una forte differenziazione sociale, documentata da sepolture con ricchi corredi, come dimostrano, oltre alle sepolture delle Ripaie, quelle della necropoli della Guerruccia, necropoli villanoviana che giunge al primo orientalizzante. In questa necropoli, oltre alle consuete tombe a pozzetto con ossuario, vi sono anche sepolture con ossuario entro dolio, tipologia che verrà ripresa a Volterra anche nelle tombe a cassa della primissima età orientalizzante come ad esempio la tomba di Badia dove entro un cassone litico è collocato un grande dolio contenente l'ossuario e il ricco corredo del defunto. In età arcaica (VI – V secolo a.C.) si ha una minore quantità di attestazioni, probabilmente a causa della cosiddetta "crisi del V secolo" riscontrabile in tutta l'Etruria. Unica eccezione è l'importante sepoltura in cista litica dalla necropoli delle Ripaie con dolio e ossuario interno attualmente esposta all'interno del Museo Guarnacci. La necropoli del Portone, una delle maggiori del territorio, raccoglie in realtà varie aree necropolari, tra le quali la più celebre è l'area dei Marmini, dove furono rinvenute due tombe a camera ipogeica costruita, ancora visitabili. In età ellenistica si ha una grande quantità di attestazioni che dimostrano la grande potenza e ricchezza della città, con imponenti tombe a camera scavate nella roccia, tra le quali la famosa tomba Inghirami a pianta circolare e la tomba Bianchi a camera quadrata con celle, entrambe dalla necropoli di Ulimeto, restaurate e visitabili, e le numerosissime tombe a camera e a nicchiotto della necropoli dei Marmini, all'interno della necropoli del Portone. Tutte le aree menzionate sono costellate di tombe di varia tipologia e dimensione, gran parte delle quali sono ancora visibili e in parte visitabili, e quasi sempre imprimono un peculiare segno distintivo all'ambiente circostante, anche grazie alla circostanza che l'esistenza dei vincoli diretti ha sinora limitato l'espansione urbanistica più sfrenata.

Negli anni 1950-1956 l'archeologo Enrico Fiumi portò definitivamente alla luce le strutture superstiti del Teatro romano,

in buona parte andate distrutte nel 1939 durante la realizzazione, sull'area, del campo di calcio cittadino. Dietro la struttura scenica del Teatro sono stati rinvenuti i resti di un porticato colonnato e di un complesso termale. Dagli elementi architettonici e dall'evidenza archeologica l'edificazione del Teatro è ascrivibile agli ultimi anni del I secolo a.C. Allo stesso periodo è da riferirsi il primitivo impianto del porticato dietro alla scena, con membrature in tufo di ordine ionico. A questo si aggiunse, completando un progetto evidentemente non portato a termine, probabilmente in età claudia (1° metà I secolo d.C.), un ampio colonnato di marmo italico con capitelli corinzi, a recingere un vasto piazzale quadrangolare porticato con esedre. All'interno di questo spazio ormai abbandonato, fra la metà del III ed il IV secolo d.C., fu realizzato un impianto termale riccamente decorato. Questa costruzione prova come in età tardoantica questo settore della città continuasse ad essere abitato e vitale tanto da rendere necessaria la costruzione di un nuovo impianto termale.

Nel contesto della città antica il pianoro dell'Acropoli rappresenta una sorta di terrazzo sopraelevato con andamento Est – Ovest. Nella situazione attuale il settore orientale è occupato dalla fortezza medicea; la parte centrale, a giardino, non conserva alcuna traccia del deposito antico, mentre il settore occidentale è un'area archeologica che conserva stratificate le testimonianze delle vicende antiche della città, dall'età del Bronzo Medio fino al Basso medioevo riportate in luce con scavi che, iniziati con Doro Levi nel 1926, continuano a tutt'oggi.

Evento fondamentale nella vicenda dell'area fu la fondazione e la vita di un santuario. Perciò possiamo suddividere la lunga storia del sito in tre grandi periodi: 1. Occupazione prima del santuario (XV – VIII secolo a.C.); 2. Fondazione, vita e abbandono del santuario (VII secolo a.C. – III secolo d.C.); 3. il quartiere tardo – medievale (XIII – XV secolo).

Da tempo è in atto un tentativo di realizzare dei percorsi di visita integrati che consentano ai turisti una fruizione delle principali aree necropolari attraverso la nuova valorizzazione degli antichissimi percorsi viari che sin dalla più remota antichità consentivano l'accesso alla città e lungo i quali nel corso dei secoli si sono andate organizzando le necropoli. Dal 1966 esiste un accordo di gestione tra la Soprintendenza ed il Comune per l'apertura al pubblico delle due aree archeologiche cittadine, il Teatro con le terme di Vallebuona e l'area dell'Acropoli.

#### Prescrizioni:

1c – Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema città – necropoli – circuito murario.

*L'intervento è finalizzato alla ridefinizione del margine della città nuova, ricomprendendo anche la sistemazione di ampi spazi verdi da attrezzare nella logica di garantire una migliore fruizione dell'antico sistema murario. Il progetto prevede infatti la realizzazione di nuovi percorsi per la visita delle mura etrusche e piccoli punti attrezzati con risalite verso l'interno delle mura e la città. Sul margine nord una prima piccola area attrezzata costituirà il luogo di partenza del percorso pedonale che attraverserà, sul fronte nord-est, l'intero comparto. Lungo tale percorso saranno sistemate delle piccole aree di sosta attrezzate e finalizzate alla corretta percezione e fruizione delle mura etrusche. Il progetto prevede infine la realizzazione di alcune risalite pedonali che mettano in collegamento la nuova area con il centro storico (borgata S. Stefano) e con le mura antiche.*

*Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo ogni intervento è su-*

*bordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art.142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.*

3c – L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'istallazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004 (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di istallazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012").

*L'eventuale installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sarà sottoposta alla verifica di conformità alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'istallazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004*

4c – Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

*L'intervento non prevede nuovi siti estrattivi o ampliamento di quelli esistenti.*

## INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATPUC 1.11 - VOLTERRA - COLOMBAIE

L'area di intervento corrisponde ad un ampio comparto localizzato tra Borgata S.Stefano e il quartiere residenziale delle Colombaie. Essa si pone all'interno dello schema direttore SD1, seguendo l'andamento lineare delle soprastanti mura etrusche. L'area è interamente interessata da un vincolo paesaggistico riferito all'art.142 del codice, lettera g) aree di interesse archeologico.

La proposta rappresenta un'occasione per ridefinire un margine della città nuova, ricomprendendo anche la sistemazione di ampi spazi verdi da attrezzare nella logica di garantire una migliore fruizione dell'antico sistema murario. Il progetto prevede infatti la realizzazione di nuovi percorsi per la visita delle mura etrusche e piccoli punti attrezzati con risalite verso l'interno delle mura e la città.

Il disegno del verde dovrà essere finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione dell'attuale assetto vegetazionale, al mantenimento delle alberature di alto fusto e degli elementi vegetali lineari quali siepi e siepi alberate esistenti.

Oltre alla realizzazione di un nuovo parco urbano la proposta prevede anche la realizzazione di un nuovo parcheggio per la sosta auto accessibile da via della Penera.

I nuovi edifici, a destinazione residenziale, dovranno disporsi con il loro asse longitudinale disposto perpendicolarmente alla linea di massima pendenza del terreno, sfruttando così i salti di quota per realizzare un edificio di tre piani a valle e solo un piano a monte.

Al piano terra saranno ubicati i garage interrati, accessibili da una nuova strada di lottizzazione posta a valle del comparto e disegnata secondo l'andamento delle curve di livello evitando così consistenti opere di sbancamento e riporti.

Sul margine nord del parcheggio, una prima piccola area attrezzata costituirà il luogo di partenza del percorso pedonale che attraverserà, sul fronte nord-est, l'intero comparto. Lungo tale percorso saranno sistemate delle piccole aree di sosta attrezzate e finalizzate alla corretta percezione e fruizione delle mura etrusche.

Il progetto prevede infine la realizzazione di alcune risalite pedonali che metano in collegamento la nuova area con il centro storico (borgata S.Stefano) e con le mura antiche.

Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo l'intervento è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art.142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.Lgs 42/2004.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

## Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 29.780 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

## Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 3.000

- numero piani: 3

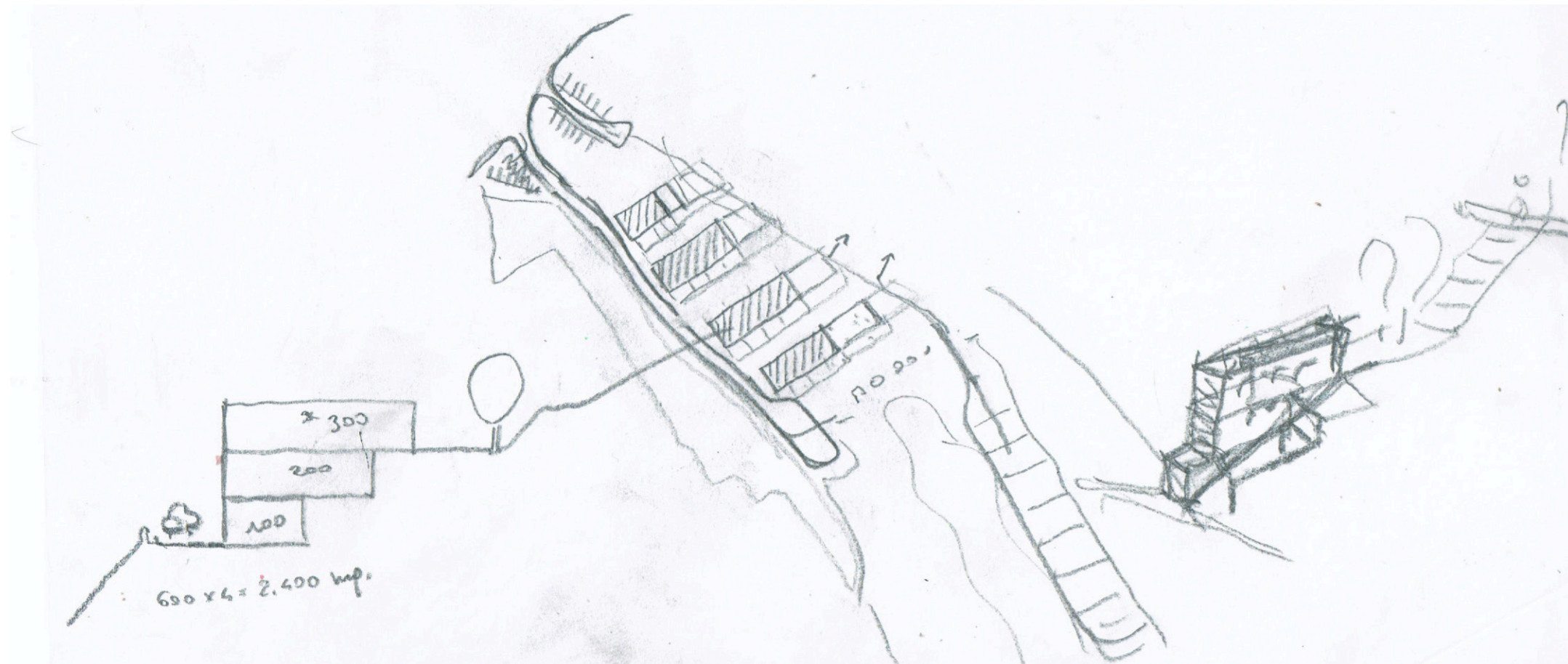
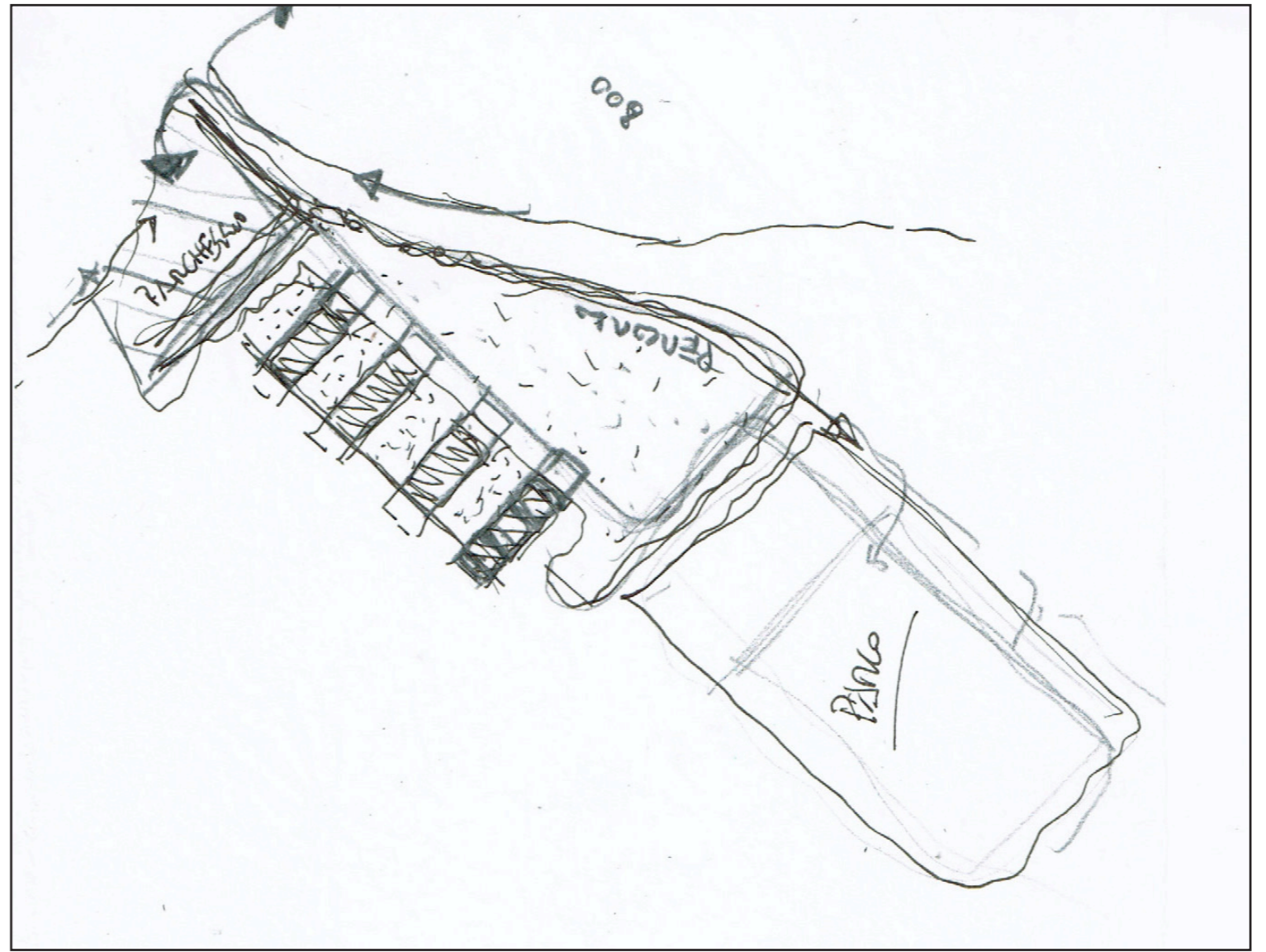
## Standard:

- verde pubblico: 1.800 mq.

- parcheggio pubblico: 500 mq.

## LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale



## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alle quote altimetriche comprese tra 450 e 490 m.s.l.m.

Il substrato è rappresentato dalla formazione delle Sabbie di San Giusto, con spessore valutabile in circa 20m, che poggiano al di sopra delle argille azzurre plioceniche.

Dal punto di vista geomorfologico l'area è caratterizzata da più scarpate, che generano dislivelli massimi di circa 6/8 metri, sul cui fronte affiorano livelli sabbiosi e bancate calcarenitiche consistenti. Al piede delle scarpate ed in generale sull'intera area è presente un primo spessore di coltre detritica, che in base ai dati delle prove penetrometriche e dei sondaggi a disposizione sembra essere compreso entro 3/5 metri.

Il detrito è costituito da sabbie, sabbie limose, blocchi e frammenti di sabbie cementate, che derivano dal disfacimento dei livelli sovrastanti, ridepositati al piede delle scarpate.

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno dell'area non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in maniera diffusa lungo il versante.

## Inquadramento sismico

In funzione della presenza del primo spessore di terreni che risultano poco addensati e con forti variazioni della composizione, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone suscettibili di instabilità" per cedimenti differenziali (CD1), caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile ad un substrato sabbioso consistente sul quale giacciono terreni misti dalle mediocri caratteristiche geotecniche costituiti dalla coltre detritica di disfacimento del versante.

Considerata la variabilità granulometrica della coltre, così come riscontrata nei sondaggi eseguiti nei dintorni, si ritiene di poter escludere la possibilità di fenomeni di liquefazione.

## Pericolosità geologica elevata classe G3/G3a/G4

L'area ricade in parte all'interno della classe G3, con potenziale instabilità connessa all'acclività, in parte all'interno della classe G3a per la presenza del detrito, ed una piccolissima porzione lungo il lato valle ricade all'interno della classe G4

## Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

## Pericolosità sismica elevata classe S2/S3

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Nella zona classificata a pericolosità geologica e sismica molto elevata è esclusa la possibilità di nuova edificazione. Per la restante area, la fattibilità è pari alla classe 3.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per gli aspetti geologici:

- gli approfondimenti da eseguirsi, dovranno essere mirati alla caratterizzazione geotecnica ed alla ricostruzione dettagliata dell'andamento del substrato consistente, da eseguirsi mediante indagini geognostiche dirette quali sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati e caratterizzazione dei livelli granulari con prove SPT in foro. Per valutare la variazione laterale degli spessori di coltre detritica, oltre ad indagine geognostiche dovranno essere eseguiti profili sismici e/o geoelettrici;

- In base agli esiti delle indagini dovrà essere valutata la necessità di adottare fondazioni profonde del tipo a palo. In alternativa, l'adozione di fondazioni superficiali dovrà essere esaurientemente motivata;

- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, sia a monte che a valle;

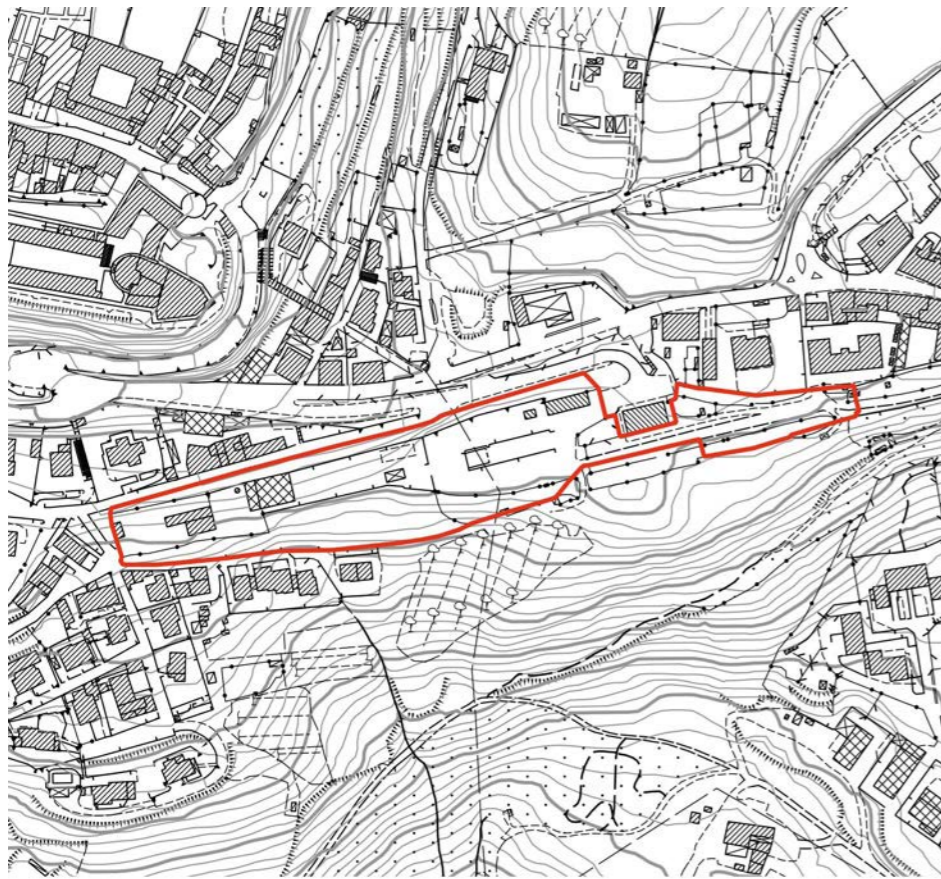
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale;

Per gli aspetti idraulici:

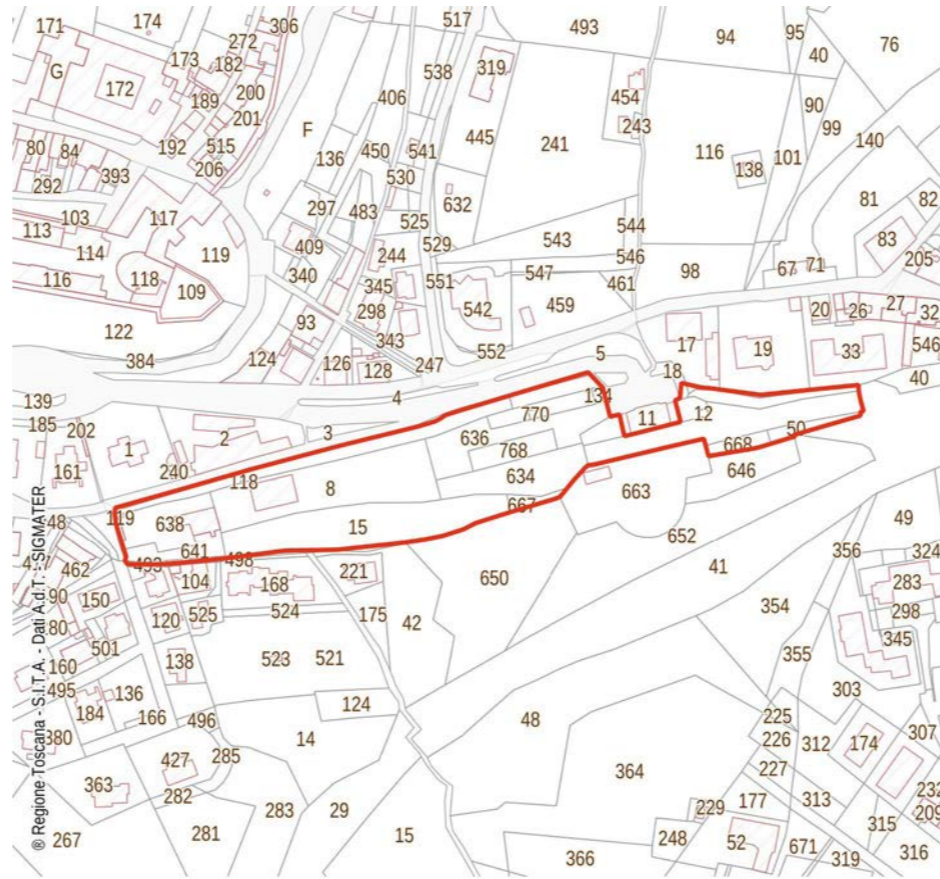
- Dato il contesto urbano nel quale l'intervento si inserisce, le acque raccolte dalle nuove impermeabilizzazioni verranno convogliate verso il sistema fognario. Allo scopo di non aggravare il carico idrico del sistema fognario, nelle situazioni di piogge intense, potrà essere valutata la possibilità di porre in opera sistemi di trattenimento e di lento rilascio quali vasche di prima pioggia. Nel caso si volesse avere anche una riserva idrica, le cisterne potranno essere sovradimensionate in funzione dei quantitativi di acqua che si ritiene di accumulare.



CTR

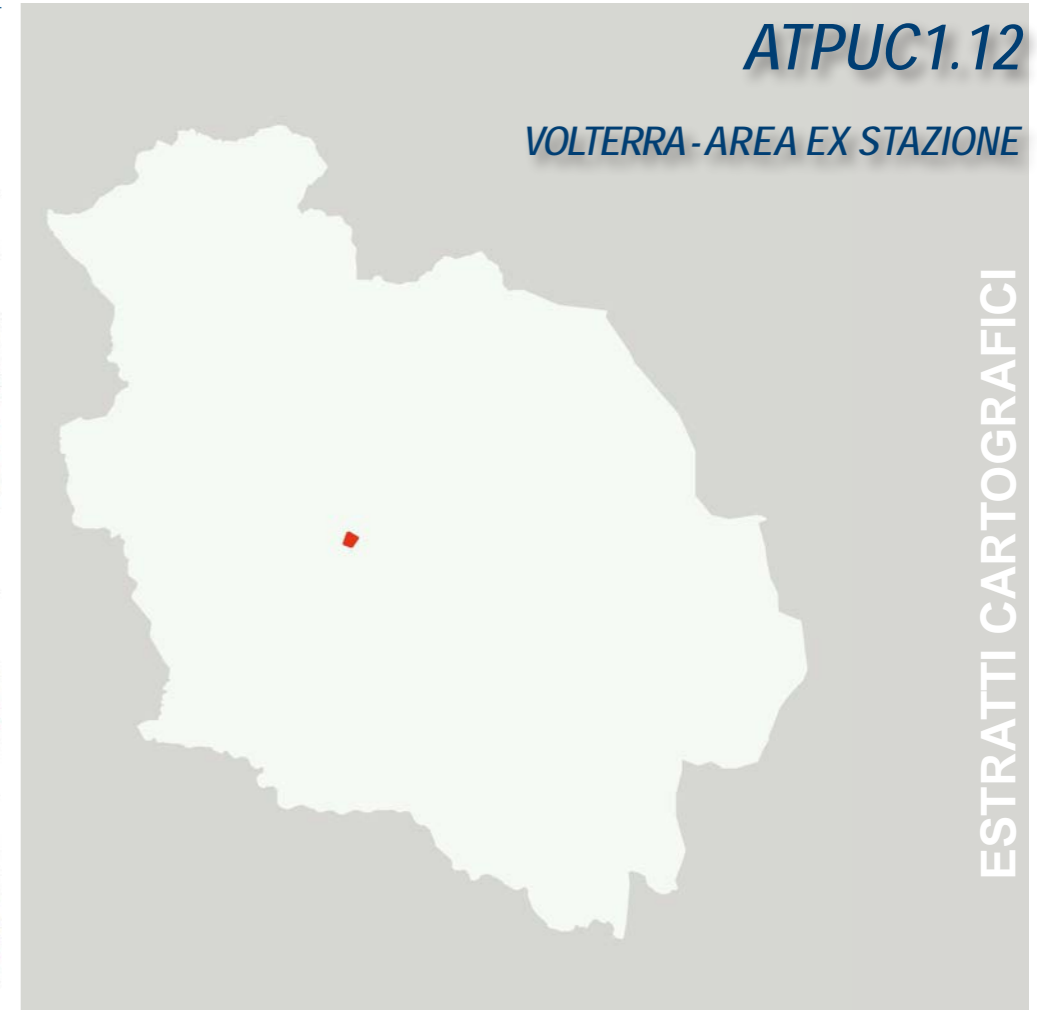


CATASTO



ATPUC1.12

VOLTERRA - AREA EX STAZIONE



ESTRATTI CARTOGRAFICI

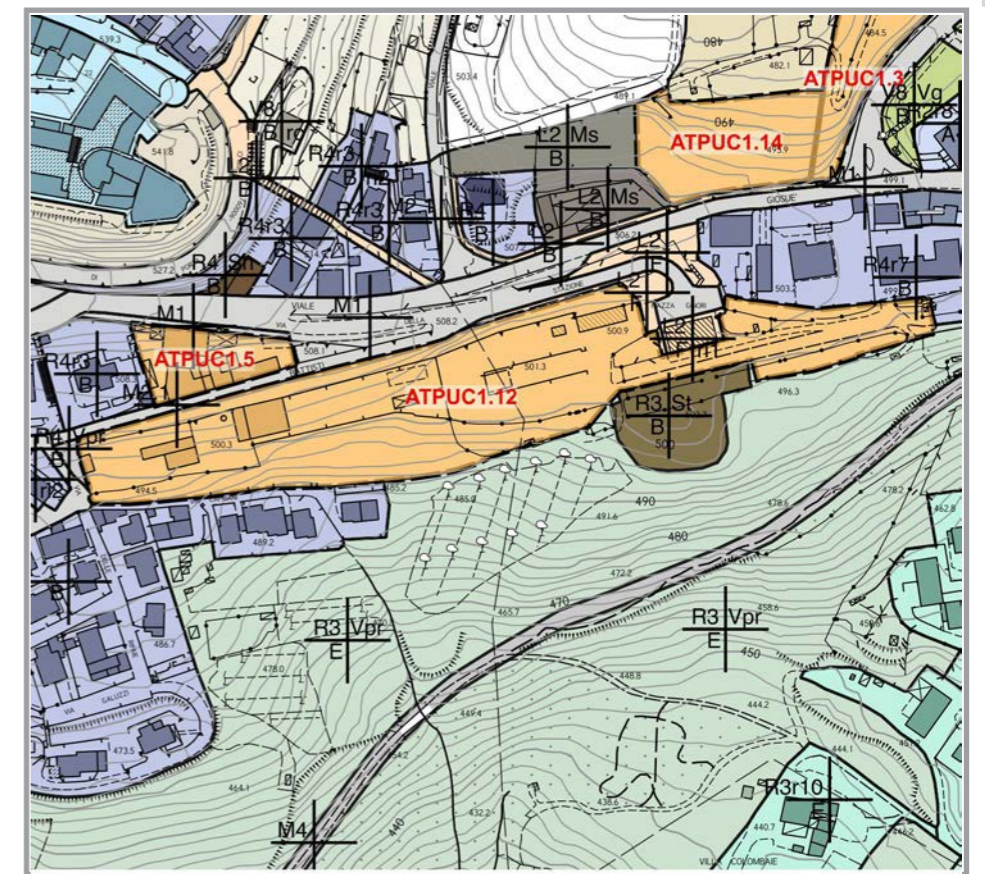
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



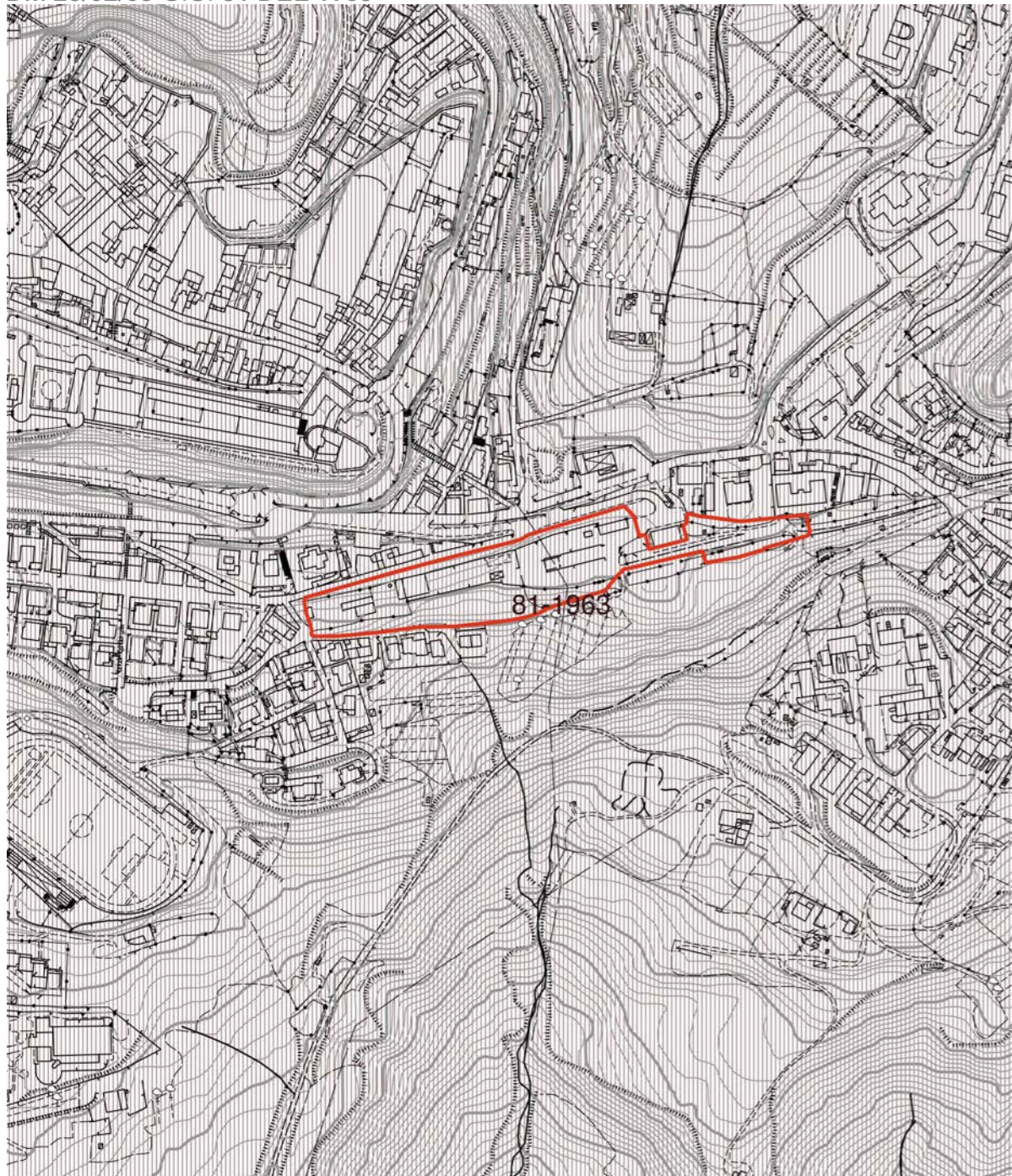
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



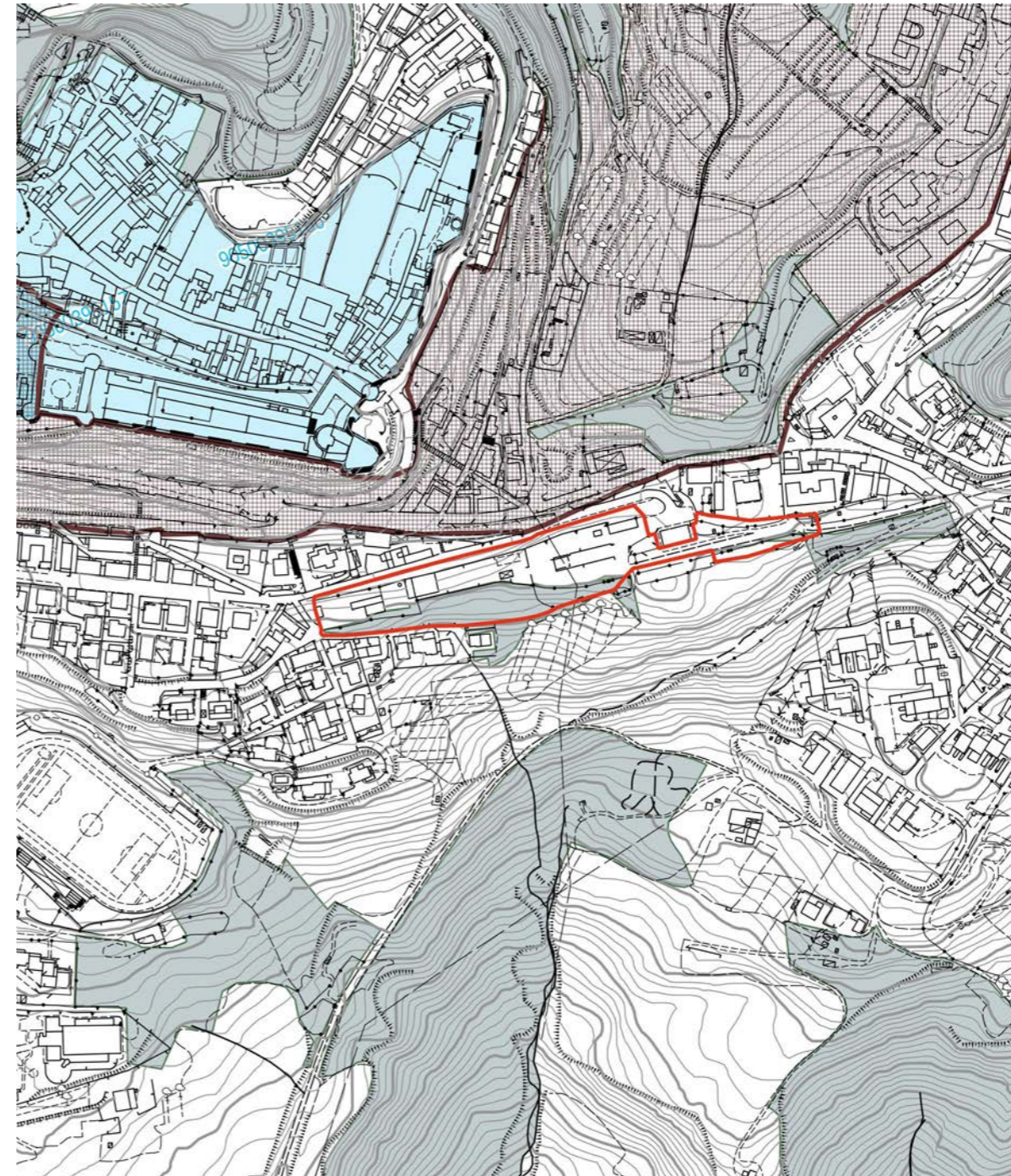
AT - Aree di trasformazione








D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi	1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi agropastorali essendo interamente ricompresa all'interno del tessuto urbanizzato continuo di Volterra.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 2 km in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intero territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un reseedo originario o comunque storizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra.	L'area di intervento risulta limitrofa, ma esterna, all'area di interesse archeologico sottoposta a vincolo ministeriale (PI06-Zona comprendente l'antica città di Volterra e il territorio limitrofo). Non è inoltre ricompresa tra le aree con rischio potenziale di presenza di reperti archeologici. L'intervento prevede la riconfigurazione urbanistica dell'area della vecchia e dismessa Stazione Ferroviaria di Volterra. Il progetto prevede la riqualificazione e sistemazione dell'intera area prevalentemente quale parcheggio pubblico strategico per l'accesso al centro storico. La parte terminale dell'area, a ovest, (quella tra l'altro in posizione più distante dal limite del suddetto vincolo archeologico) potrà invece essere interessata da un intervento di completamento del tessuto edilizio esistente.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intero territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento prevede la riqualificazione e sistemazione dell'intera area prevalentemente quale parcheggio pubblico strategico per l'accesso al centro storico. La parte terminale dell'area, a ovest potrà invece essere interessata da un intervento di completamento del tessuto edilizio esistente. Il nuovo edificio lineare dovrà essere realizzato sfruttando il dislivello tra viale Cesare Battisti e l'area di intervento, costituendo una tipologia caratterizzata da un lato dalla successione lineare di corpi di fabbrica a tre piani alternata a corpi di fabbrica a due piani con tetto terrazza posto alla quota di viale Cesare Battisti e da questo direttamente accessibile. Gli spazi a valle del nuovo edificio a schiera saranno sistemati a giardino privato. L'accesso meccanizzato avverrà da via Capriani. Al termine della strada di accesso sarà realizzato un piccolo parcheggio, in parte di suo pubblico. Si segnala che l'intervento: - non modifica la trama viaria storica; - non altera o riduce con i bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede la demolizione di edifici esistenti di nessun valore storico architettonico; - prevede la risistemazione di un'area già da tempo adibita a parcheggio. L'intervento sarà comunque basato su un progetto di integrazione paesaggistica, in modo tale da non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio lineare in continuità con il tessuto urbanizzato più recente di Volterra.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di serre e/o manufatti temporanei esistenti.

3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle roatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non riguarda i percorsi della viabilità storica.	
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulica agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica.	
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitando la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.	
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8.1 nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non altera il rapporto gerarchico tra edifici principali e relative pertinenze. L'intervento prevede la demolizione di volumi di nessun valore storico architettonico all'interno dell'area ex Stazione di Volterra.	
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	L'intervento non altera l'integrità percettiva del centro storico di Volterra percepibili dai principali luoghi pubblici. Non pregiudica la leggibilità del profilo del centro storico o di altre emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico. L'intervento non interferisce negativamente sulle attuali visuali panoramiche sul centro storico e sugli altri elementi significativi del paesaggio.
		4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali percepibili dai tracciati stradali di interesse paesistico.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.	

## INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATPUC 1.12 - VOLTERRA - AREA EX STAZIONE

L'area di intervento corrisponde al vasto comparto della vecchia e dismessa Stazione Ferroviaria di Volterra. Essa comprende ampi spazi già oggi utilizzati sia come parcheggio auto che come rimessaggio e attrezzature di manutenzione dei mezzi del trasporto pubblico locale.

L'intervento mira a riconfigurare urbanisticamente tale area che rappresenta uno spazio strategico sia per la sua posizione, in prossimità e rapporto con il centro antico, sia per le funzioni che ospita e che potrà ospitare.

Il progetto prevede la riqualificazione e sistemazione dell'intera area prevalentemente quale parcheggio pubblico strategico per l'accesso al centro storico.

La parte terminale dell'area, a ovest, potrà invece essere interessata da un intervento di completamento del tessuto edilizio esistente. Il nuovo edificio lineare dovrà essere realizzato sfruttando il dislivello tra viale Cesare Battisti e l'area di intervento, costituendo una tipologia caratterizzata da un lato dalla successione lineare di corpi di fabbrica a tre piani alternata a corpi di fabbrica a due piani con tetto terrazza posto alla quota di viale Cesare Battisti e da questo direttamente accessibile. Gli spazi a valle del nuovo edificio a schiera saranno sistemati a giardino privato. L'accesso meccanizzato avverrà da via Capriani. Al termine della strada di accesso dovrà essere realizzato un parcheggio, in parte di suo pubblico per almeno 5 posti auto.

Il progetto di sistemazione dell'intera area a parcheggio pubblico dovrà essere basato sull'integrazione paesaggistica, in modo tale da non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

L'intervento è condizionato alla cessione all'Amministrazione della parte di area interessata dal parcheggio pubblico.

## Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 10.622 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza; S - servizi di uso pubblico

Modalità d'attuazione: Progetto Untario Convenzionato

## Dimensionamento:

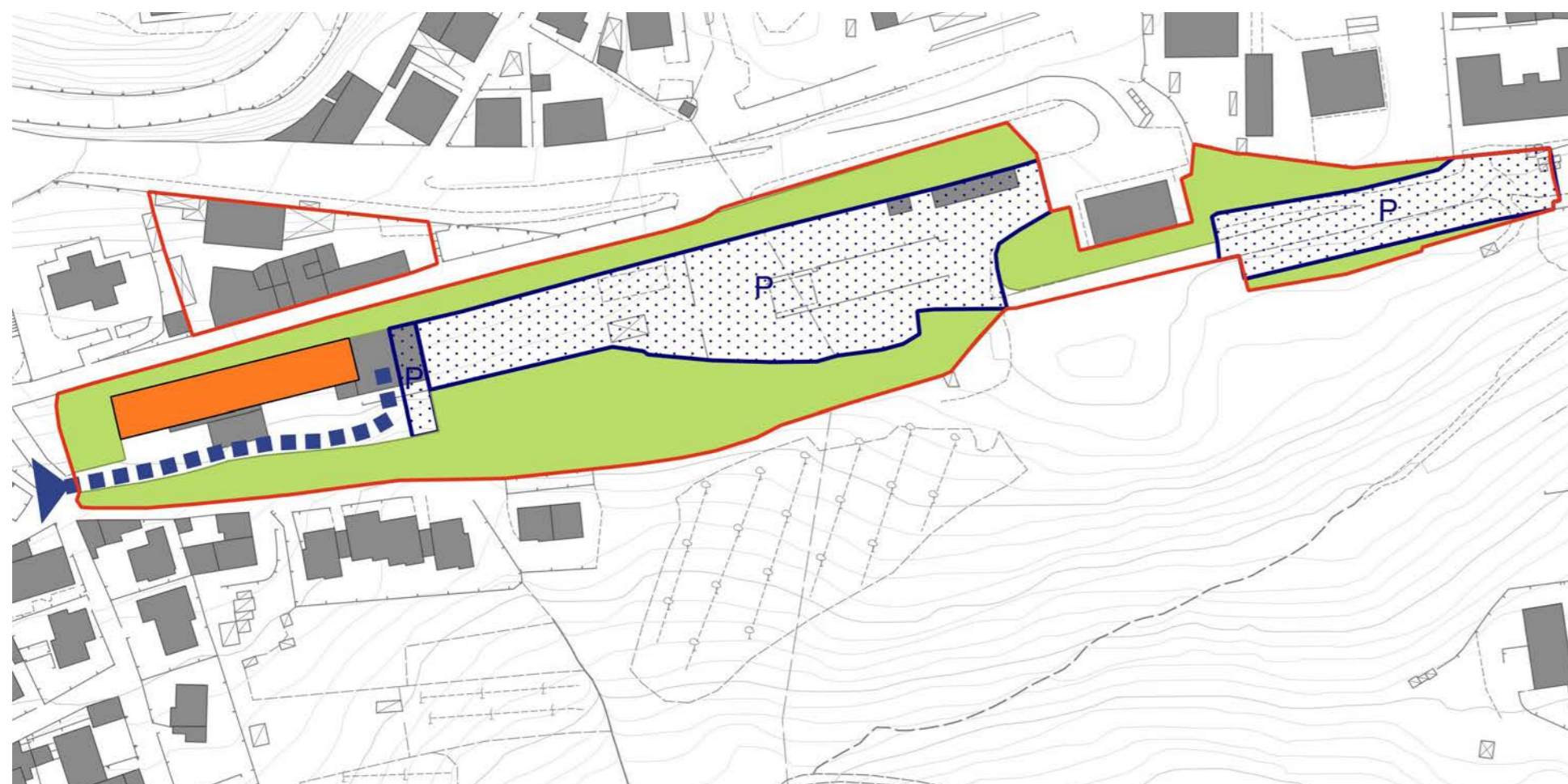
- Superficie Edificabile (SE): 1.320 mq.

- N. piani: 2 a monte / 3 a valle

## Standard:

Parcheggio pubblico legato all'intervento residenziale: 130 mq.

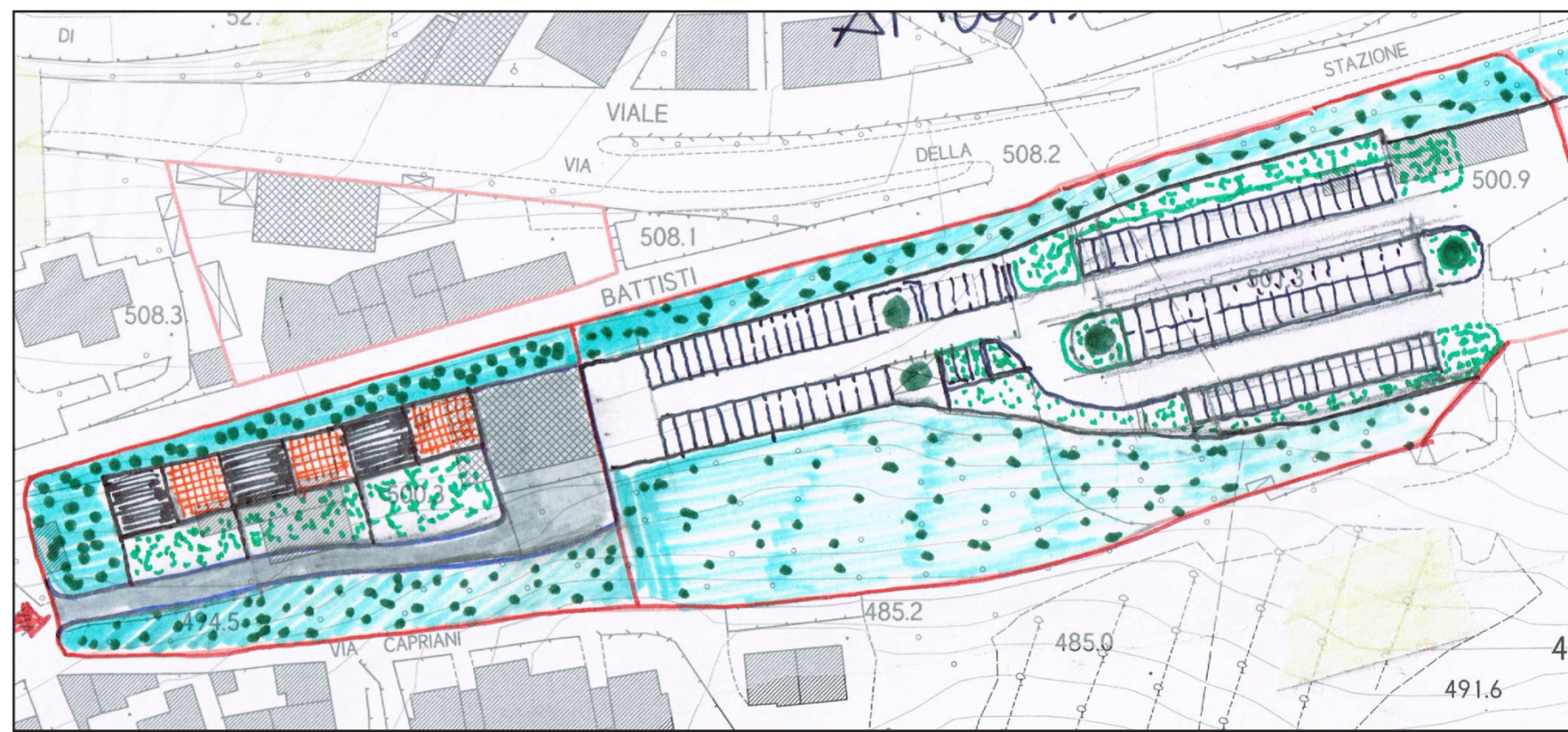
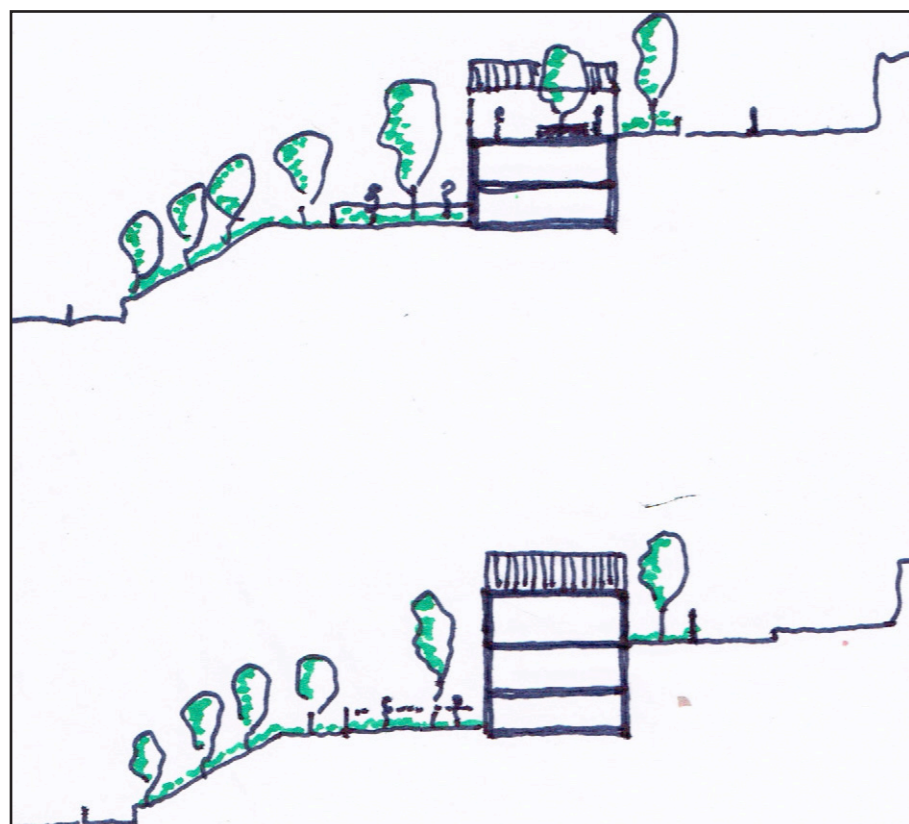
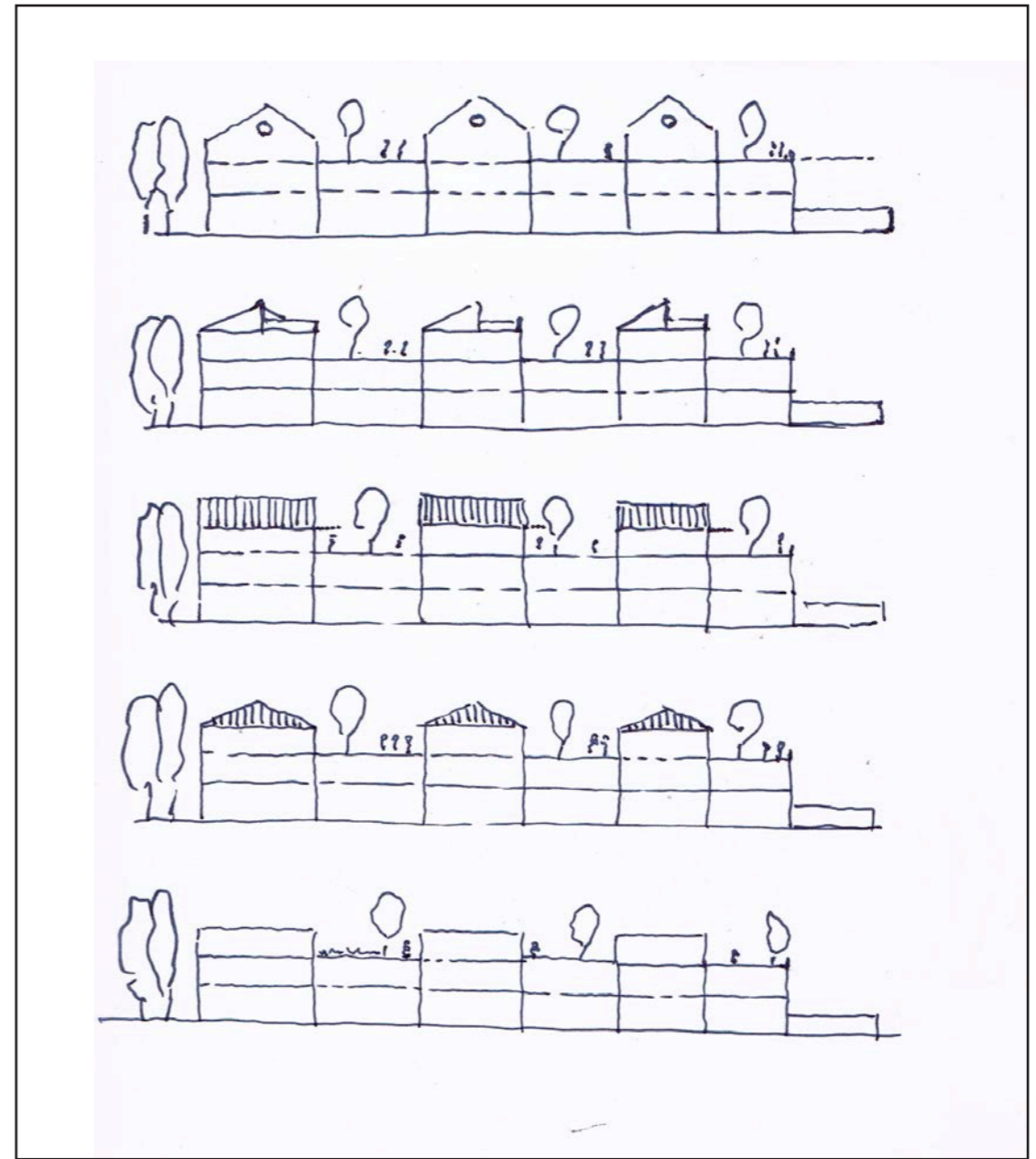
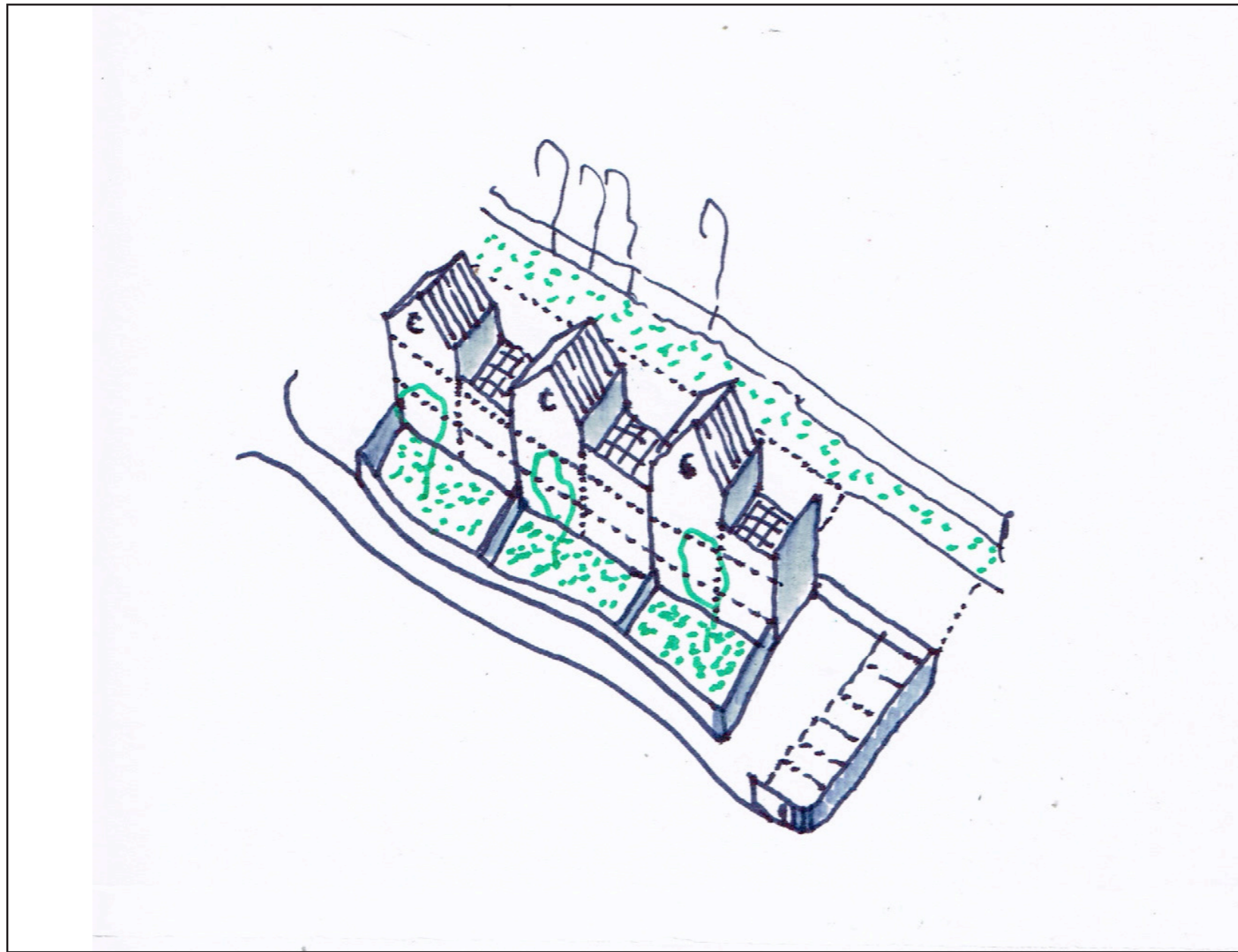
Parcheggio pubblico: 6.020 mq.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

## LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale



## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

La zona si inserisce all'interno dell'area della stazione autobus, lungo una fascia di terreno subpianeggiante, delimitata verso sud da una estesa scarpata morfologica. La zona si sviluppa a quote comprese tra 490 e 505 m.s.l.m.

I dati geognostici a disposizione consistono in alcuni sondaggi a carotaggio continuo eseguiti a supporto della progettazione dell'eliperficie, dei quali abbiamo scelto i due più significativi, in un ulteriore sondaggio a carotaggio continuo eseguito durante gli studi condotti per l'analisi dell'assetto geologico e geomorfologico del versante Sud dell'abitato di Volterra (S608), ed in diverse prove penetrometriche eseguite subito a valle dell'area. I dati sismici a disposizione consistono in un profilo tomografico in onde P ed S eseguito lungo la scarpata a valle dell'area, in un profilo masw e due sondaggi tromometrici eseguiti nel corso della presente variante, ed in un ulteriore profilo masw eseguito in corrispondenza di una nuova edificazione, poco a valle dell'area di variante.

Il sondaggio S6 fu attrezzato con inclinometro nell'ottobre del 2008 e nell'intervallo di tempo tra gennaio 2009 e febbraio 2016 sono state effettuate numerose misure inclinometriche. Le misure hanno evidenziato l'assenza di movimenti netti, ma piuttosto una serie di scostamenti lungo tutto l'asse dell'inclinometro con valori comunque millimetrici, leggermente più accentuati nei primi 5 m dal p.d.c.

Dall'incrocio di tutti i dati, emerge che il sottosuolo è rappresentato da una prima porzione compresa generalmente entro i primi 4-6 metri dal p.d.c. di terreni alterati a composizione mista, derivanti dal disfacimento e successivo accumulo delle litologie sovrastanti l'area. Al di sotto di questa prima porzione di terreno, si estendono le argille grigie plioceniche.

Queste, presentano una porzione più superficiale, con spessore fino a 10 metri maggiormente plastica e a bassa coesione, costituita da argille limose. In profondità le argille diventano gradualmente più compatte e con alti valori di coesione.

La masw eseguita all'interno dell'area, ben rappresenta la condizione sopra descritta, con un primo spessore di terreni di circa 5 metri con valori di Vs di circa 200 m/s ed un secondo spessore di 12 metri (forse leggermente sovrastimato) con Vs pari a 275 m/s, da attribuire alla prima porzione delle argille grigie a media plasticità. I valori di Vs pari a 390 m/s, che si incontrano a partire da 17 m dal p.d.c. sono da attribuire alle argille grigie plioceniche consolidate.

Nel sondaggio S608, le argille consistenti sono state intercettate a profondità minori, pari a circa 10 m dal p.d.c.

Dal punto di vista geomorfologico, l'elemento di maggior interesse è rappresentato dall'ampia scarpata morfologica che delimita verso Sud l'area di variante. Questa scarpata genera

un dislivello di circa 60 metri, e si sviluppa interamente all'interno delle argille plioceniche, secondo pendenze comprese tra 20 e 30°. Su questo fronte, di recente si sono registrati alcuni fenomeni di scivolamento superficiali, che sono stati cartografati come frane di scivolamento ed ai quali è stata attribuita la classe G4 di pericolosità geologica.

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, attualmente una parte delle acque che ruscellano sui piazzali della stazione vengono convogliate in fognatura ed una parte si dirige secondo pendenza verso il ciglio della scarpata, per poi ruscellare verso valle.

## Inquadramento sismico

Relativamente agli aspetti sismici, i dati a disposizione confermano quanto rilevato dai sondaggi geognostici ed attribuiscono velocità sismiche delle onde S di circa 200 m/sec alla prima porzione di terreno corrispondente alla coltre detritica, di 275 m/s alla porzione più superficiale delle argille (fino a 17 m dal p.d.c.) e Vs pari a circa 390 m/s per le argille consistenti del substrato. In profondità tali velocità tendono ad aumentare fino a valori pari a 565 m/s da riferirsi sempre alle argille plioceniche o a qualche bancata sabbiosa. Le misure tromometriche effettuate non evidenziano né contrasti di impedenza sismica significativa e né picchi di amplificazioni nel campo H/V. I picchi corrispondenti a 1,56 Hz per H/v=2,54 (Tr18) e 1,53 per H/V=1,35 (Tr19), corrispondono al contatto in profondità tra le argille grigie plioceniche e le formazioni preplioceniche che si esplica a profondità valutabili in poco più di 100 metri.

In funzione della presenza del primo spessore di terreni che sono risultati poco addensati e con forti variazioni della composizione, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone suscettibili di instabilità" per cedimenti differenziali (CD2b), caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile ad un substrato argilloso consistente sul quale giacciono terreni misti dalle mediocri caratteristiche geotecniche costituiti sia dalla porzione più superficiale delle argille grigie, che dalla coltre detritica di disfacimento del versante.

In corrispondenza del fronte della scarpata che si estende a Sud dell'area, abbiamo inoltre evidenziato con un sovra segno la possibilità di amplificazione sismica per effetti topografici.

Alla luce di ciò la pericolosità sismica locale da attribuire all'area è corrispondente alla classe S3, pericolosità elevata, da ricondurre alle zone "con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi".

Considerata la variabilità granulometrica della coltre, si ritiene

di poter escludere la possibilità di fenomeni di liquefazione.

Pericolosità geologica da media a molto elevata classe G2/G3/G4

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica da elevata a molto elevata classe S3/S4

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Nella zona classificata a pericolosità geologica e sismica molto elevata è esclusa la possibilità di nuova edificazione.

Per la restante area, la fattibilità è pari alla classe 3.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per gli aspetti geologici:

- Gli approfondimenti da eseguirsi, dovranno essere mirati alla caratterizzazione geotecnica ed alla ricostruzione dettagliata dell'andamento del substrato consistente, da eseguirsi mediante indagini geognostiche dirette. Per valutare la variazione laterale degli spessori di coltre detritica, e/o della prima porzione di terreni poco consistenti, oltre ad indagine geognostiche dovranno essere eseguiti profili sismici e/o geoelettrici;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante;
- per valutare la variazione laterale degli spessori di coltre detritica, oltre ad indagine geognostiche dovranno essere eseguiti profili sismici e/o geoelettrici;
- relativamente ai dissesti presenti lungo il versante a valle dell'area di intervento, dovrà essere valutata, mediante specifiche verifiche di stabilità l'opportunità di porre in opera interventi di difesa e di stabilizzazione del fronte.

Per gli aspetti idraulici:

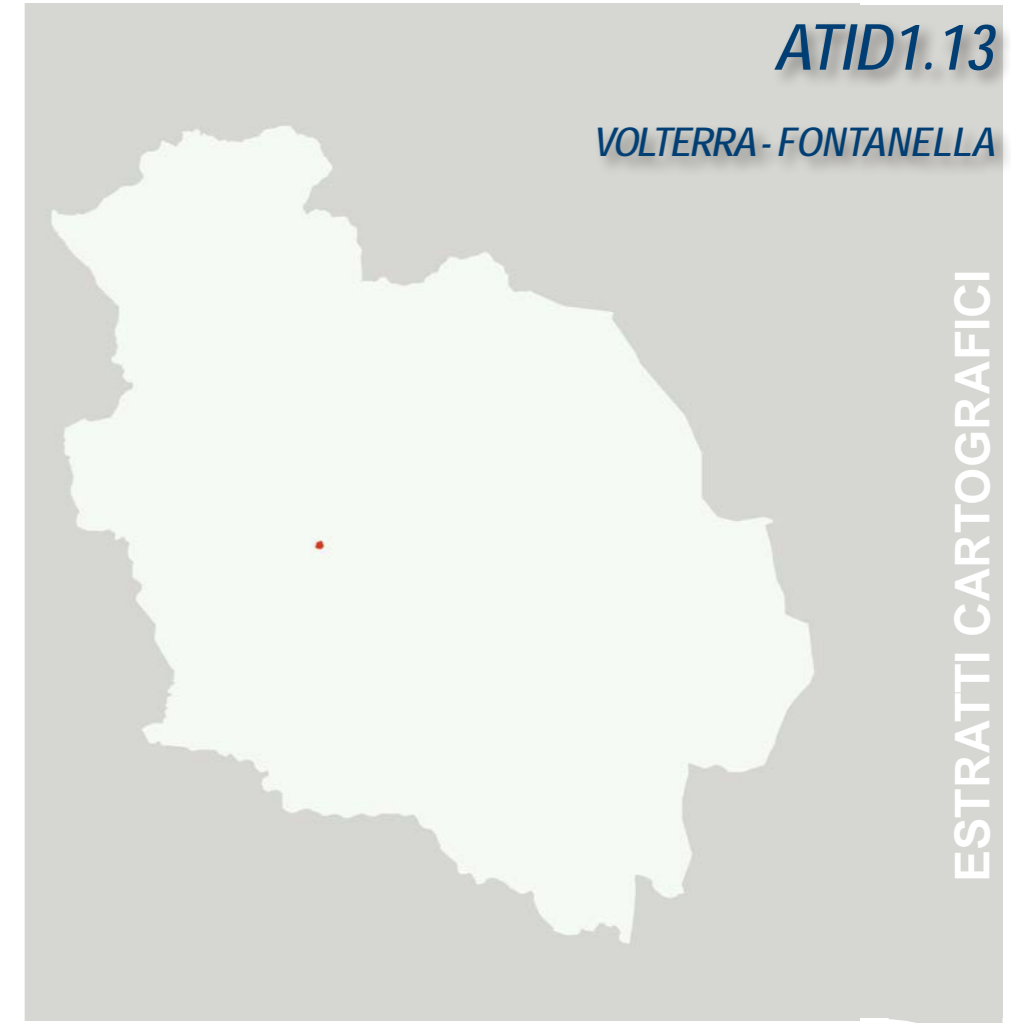
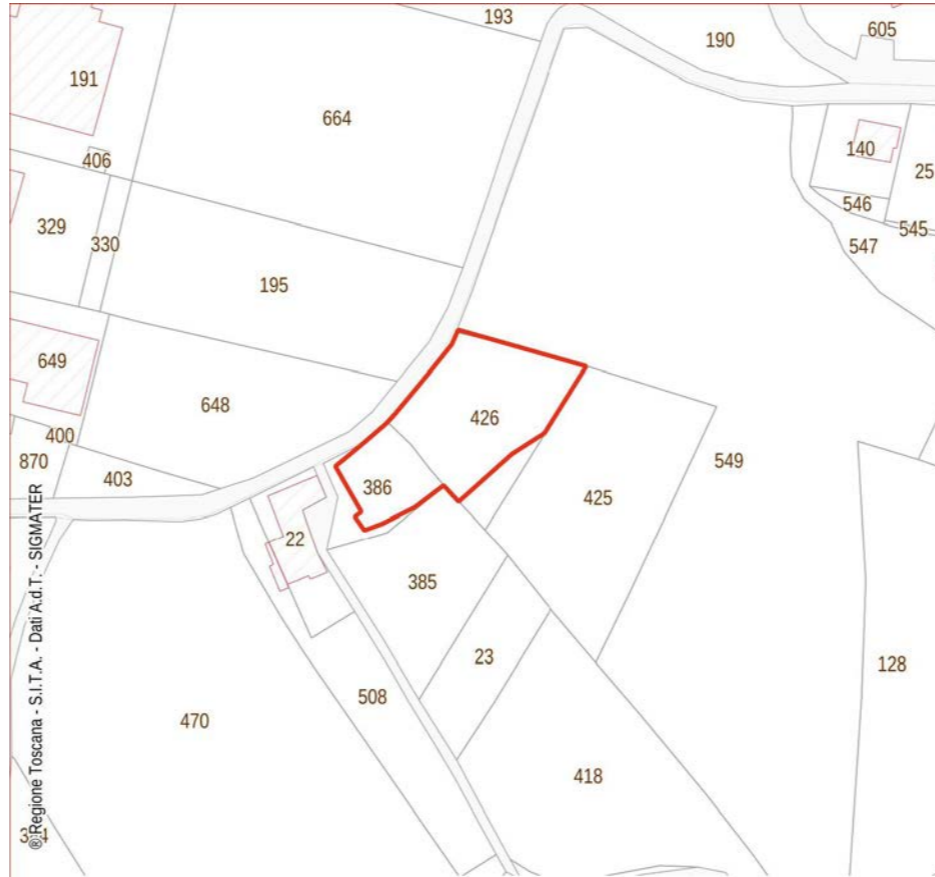
- Le acque raccolte dalle nuove superfici impermeabilizzate, non potendo essere indirizzate verso il sottostante crinale già interessato da un esteso fenomeno di frana, dovranno essere dirette verso il sistema fognario o in alternativa dovranno essere accompagnate in tubazione chiusa verso il fondovalle, oltrepassando l'area in frana.



CTR

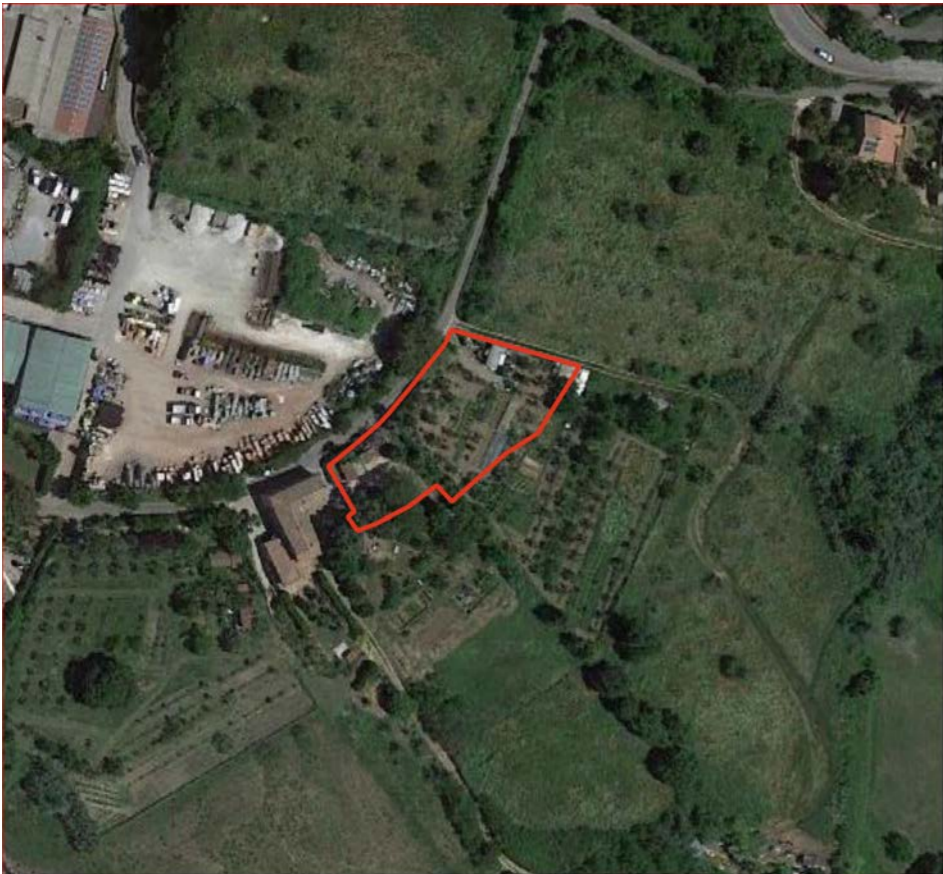


CATASTO

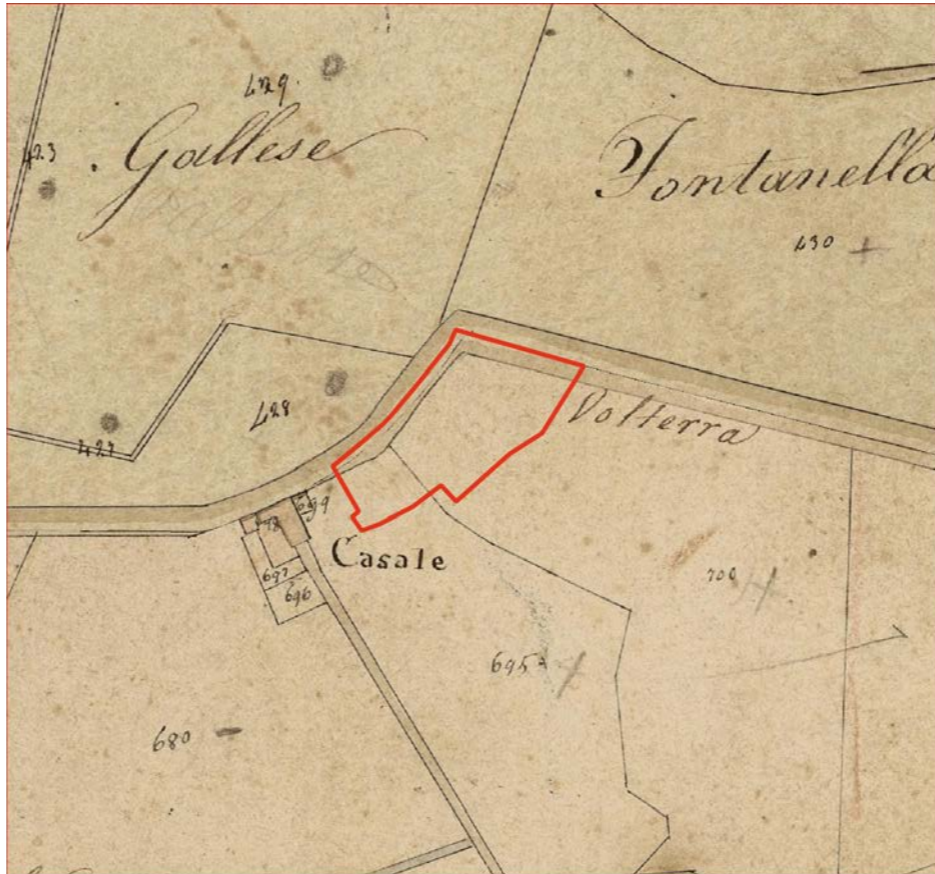


ESTRATTI CARTOGRAFICI

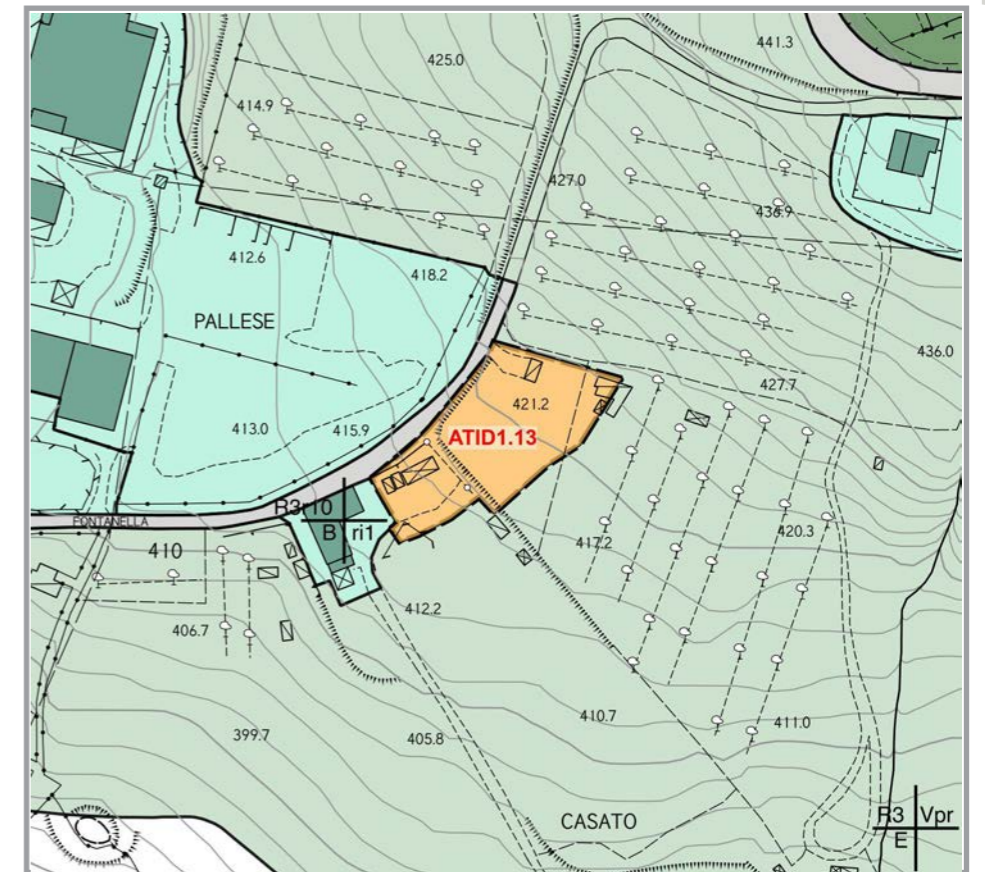
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

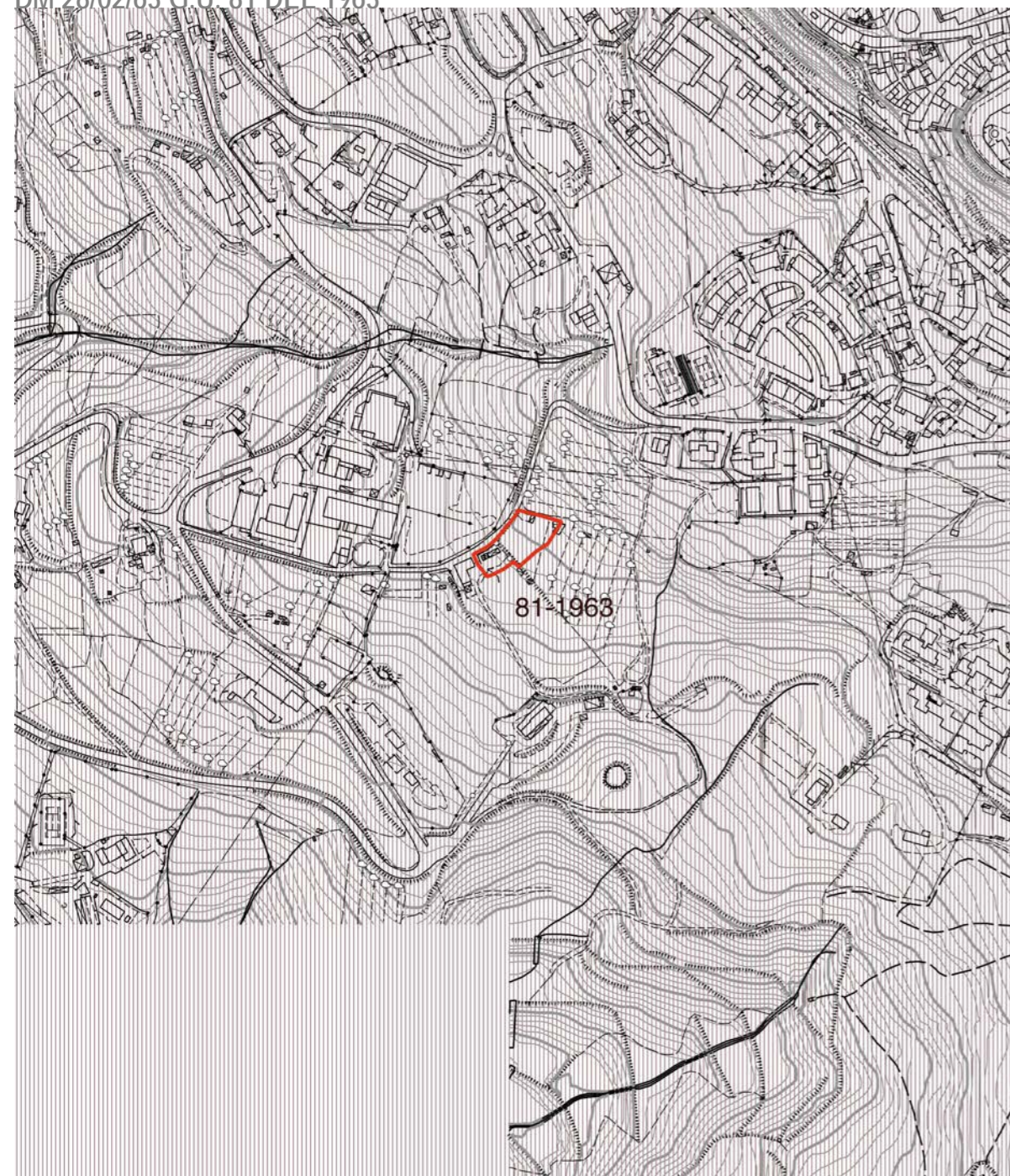


AT - Aree di trasformazione








D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi	1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta ricompresa all'interno della rete degli ecosistemi agropastorali: "Matrice agroecosistemica collinare". L'intervento si configura come lotto di completamento adiacente ad un edificio residenziale già esistente. Il progetto prevede la realizzazione di due edifici isolati su lotto a destinazione residenziale di 2 piani a monte e 3 piani a valle. Il progetto nel suo complesso non prevede interventi di riforestazione su aree agricole e incolti
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 1,5 km in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un resede originario o comunque storizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra	L'area di intervento non rientra tra quelle di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale né tra quelle con rischio potenziale archeologico. L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce coni e bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - non sono previste nuove aree di sosta.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento si configura come completamento di un piccolo insediamento urbano già esistente.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di edifici esistenti.

3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non interessa percorsi della viabilità storica.
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulico agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica;  L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8.1 nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non prevede interventi su edifici di valore storico, tipologico e architettonico.
4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	L'area di intervento pur risultando da essa percepibile il profilo del centro storico di Volterra non interferisce comunemente negativamente sulle visuali panoramiche da e verso il centro storico o con altri elementi significativi del paesaggio, in relazione anche alla sua modesta entità.
	4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali verso il centro storico od altre emergenze storico architettoniche.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.

## ATID 1.13 - VOLTERRA - FONTANELLA

L'area di intervento è ubicata al margine di un insediamento artigianale-commerciale lungo via di Fontanella.

L'intervento si configura come lotto di completamento adiacente ad un edificio residenziale già esistente.

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici isolati su lotto a destinazione residenziale di 2 piani a monte e 3 piani a valle.

I nuovi fabbricati dovranno porsi in allineamento con l'edificato preesistente. L'accesso avverrà da via di Fontanella.

L'intervento potrà essere attuato anche in due singoli stralci funzionali.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 2.016 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE):

Lotto A: 200 mq.

Lotto B: 300 mq.

- N. piani: 2 a monte / 3 a valle

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alle quote altimetriche comprese tra 410 e 415 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'area si inserisce all'interno del dominio delle argille grigie plioceniche, estesamente sormontate da un primo spessore di coltre detritica i cui spessori sono estremamente variabili da luogo a luogo. Sulla base dei dati a disposizione, nell'area di interesse, gli spessori della coltre sono compresi entro 4/6 metri.

Nelle porzioni più elevate del versante sud di Volterra, la composizione di tale coltre è prevalentemente sabbioso-limosa, derivando in gran parte dal disfacimento delle sabbie sommitali; Nelle porzioni più a valle, come quelle oggetto di variante, la granulometria diventa più sottile risentendo anche dell'apporto di depositi fini derivati dal disfacimento delle argille.

Relativamente agli aspetti geomorfologici, a valle dell'area è presente una estesa frana di scivolamento quiescente, che interseca in più punti la strada regionale 68, fino a giungere sul ciglio della sottostante area calanchiva. L'area è comunque esterna sia alla zona classificata in frana che alla sua area di influenza.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno delle aree di variante non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in maniera diffusa lungo il versante.

### Inquadramento sismico

In funzione della presenza del primo spessore di terreni che sono risultati poco addensati e con forti variazioni della composizione, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone suscettibili di instabilità" per cedimenti differenziali (CD2b), caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile ad un substrato argilloso consistente sul quale giacciono terreni misti dalle mediocri caratteristiche geotecniche costituiti sia dalla porzione più superficiale delle argille grigie, che dalla coltre detritica di disfacimento del versante. L'intero comparto è inoltre inserito tra le zone soggette ad amplificazione stratigrafica in occasione di eventi sismici.

Considerata la variabilità granulometrica della coltre, così come riscontrata nei sondaggi eseguiti nei dintorni, si ritiene di poter escludere la possibilità di fenomeni di liquefazione.

### Pericolosità geologica elevata classe G3a

Il comparto ricade all'interno delle aree con potenziale instabi-

lità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica elevata classe S3

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Nella zona classificata a pericolosità geologica elevata G3 (area di influenza della frana quiescente) è esclusa la possibilità di nuova edificazione.

Per la restante area, la fattibilità è pari alla classe 3.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per gli aspetti geologici:

- gli approfondimenti da eseguirsi, dovranno essere mirati alla caratterizzazione geotecnica ed alla ricostruzione dettagliata dell'andamento del substrato consistente, da eseguirsi mediante indagini geognostiche dirette. Per valutare la variazione laterale degli spessori di coltre detritica, oltre ad indagine geognostiche dovranno essere eseguiti profili sismici e/o geoelettrici che dovranno estendersi fino a ricomprendere, anche parzialmente, la sottostante area in frana.

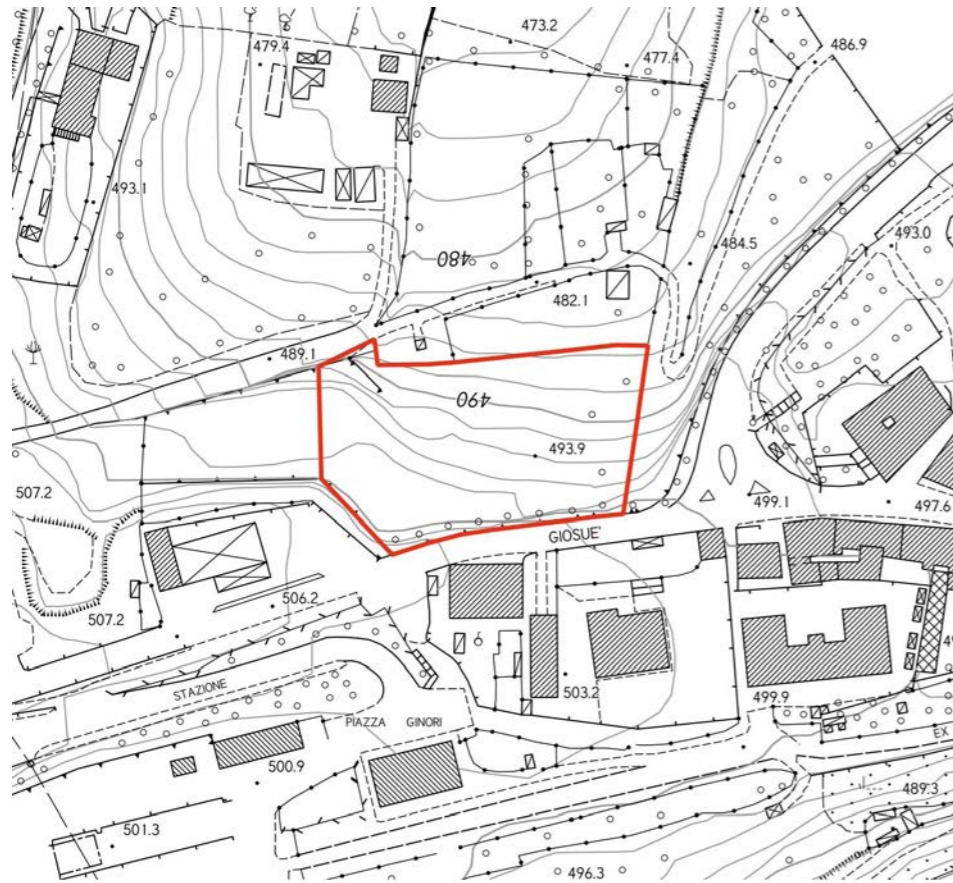
- In base agli esiti delle indagini dovrà essere valutata la necessità di adottare fondazioni profonde del tipo a palo. In alternativa, l'adozione di fondazioni superficiali dovrà essere esaustivamente motivata.

- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, con particolare riguardo alla zona di valle.

Per gli aspetti sismici:

- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

CTR

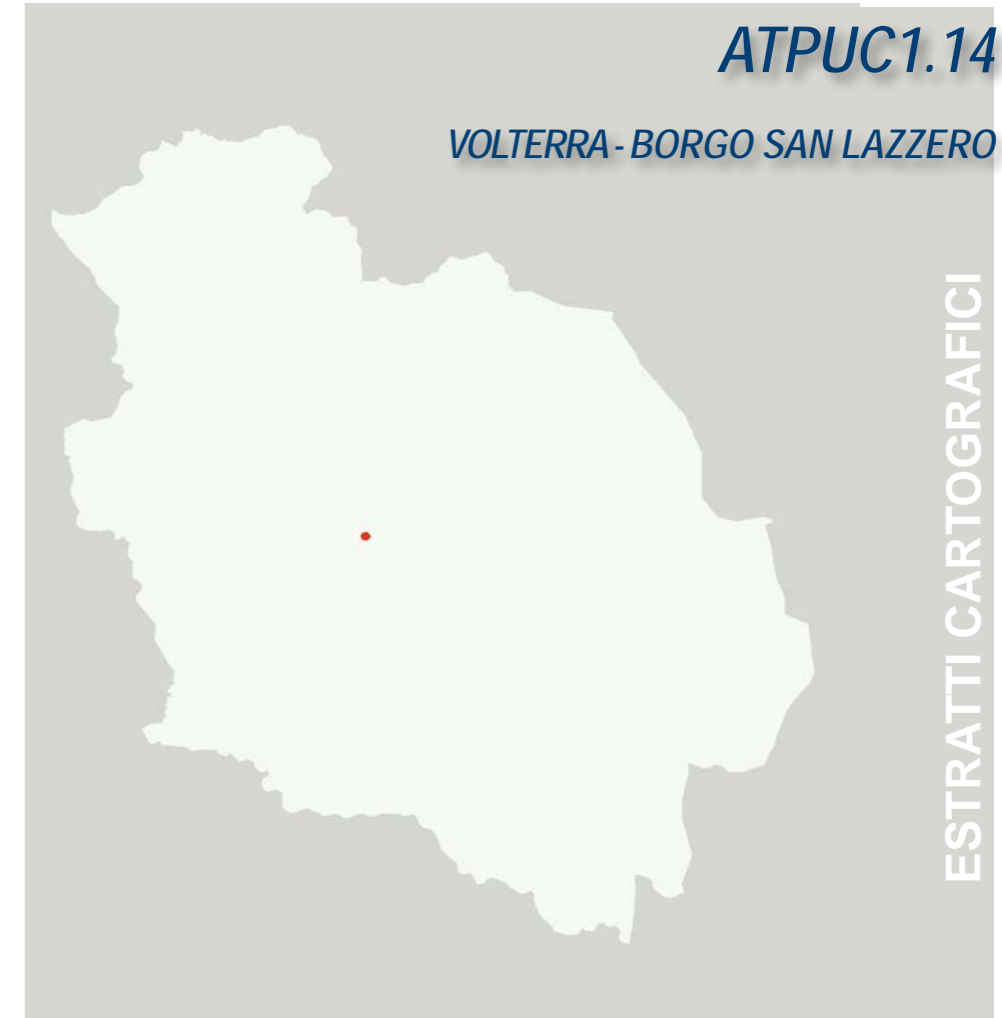


CATASTO



ATPUC1.14

VOLTERRA - BORGO SAN LAZZERO

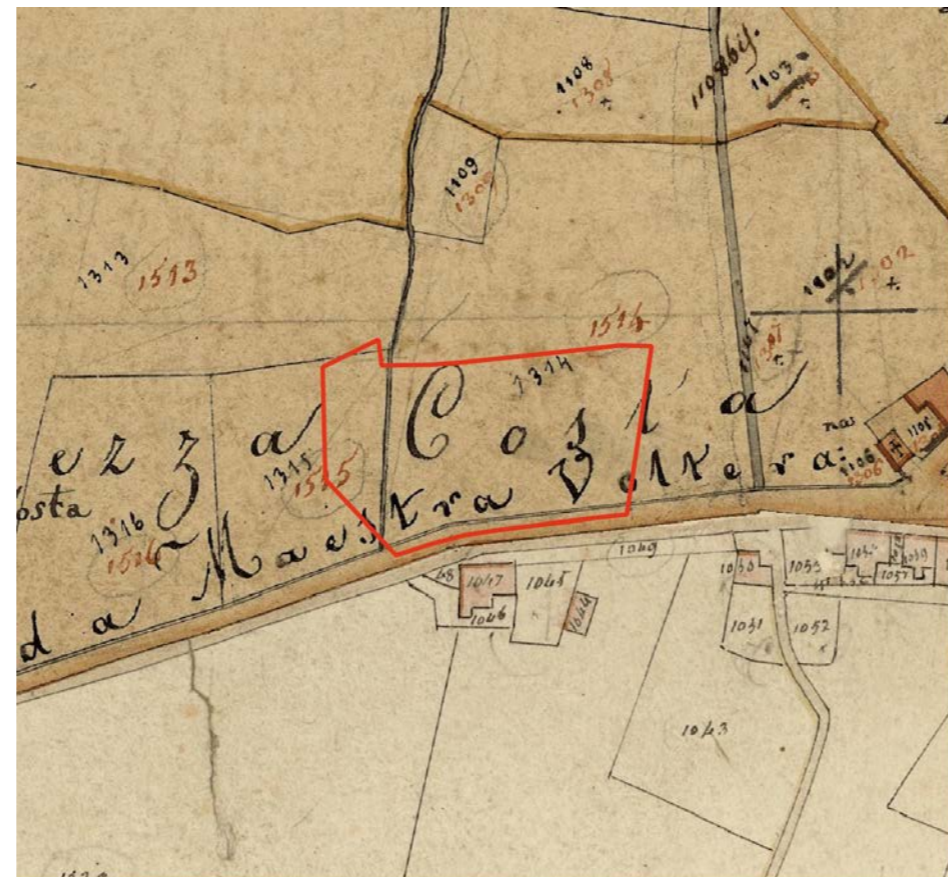


ESTRATTI CARTOGRAFICI

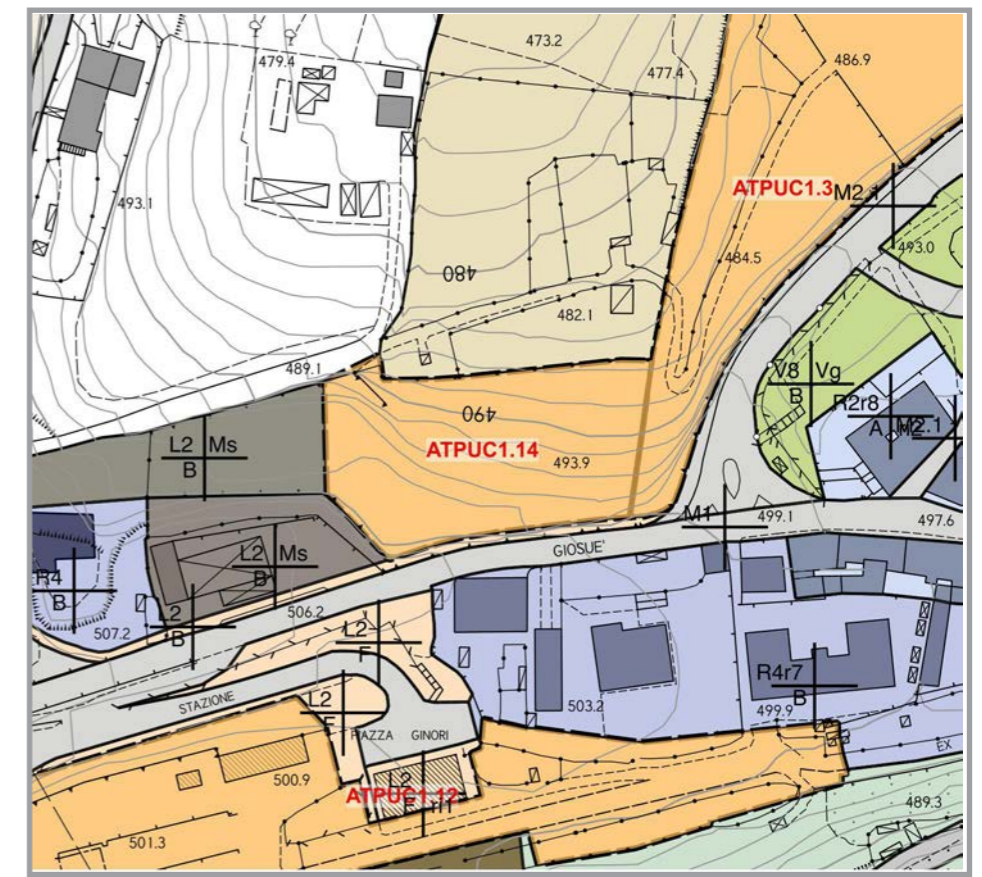
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



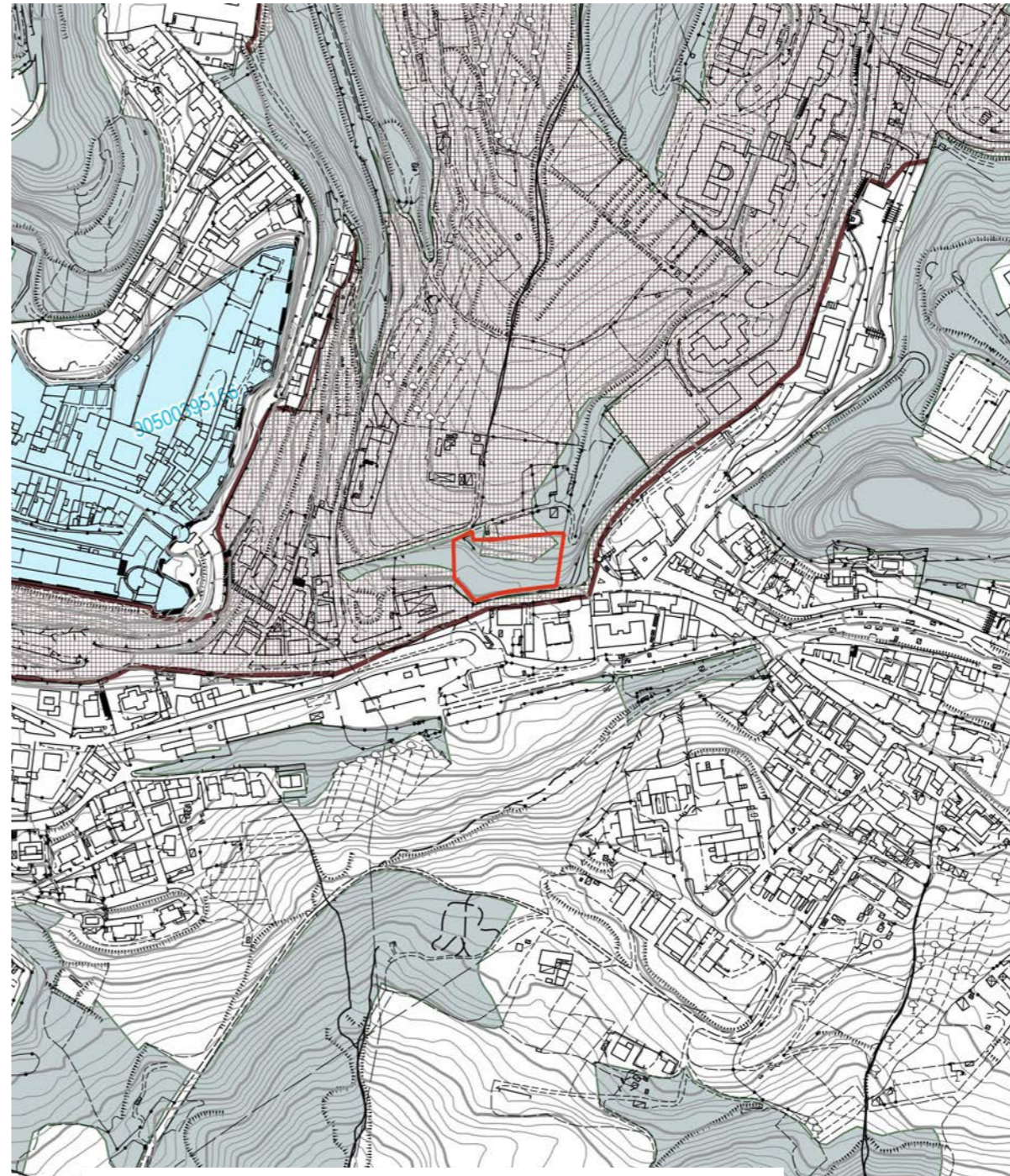
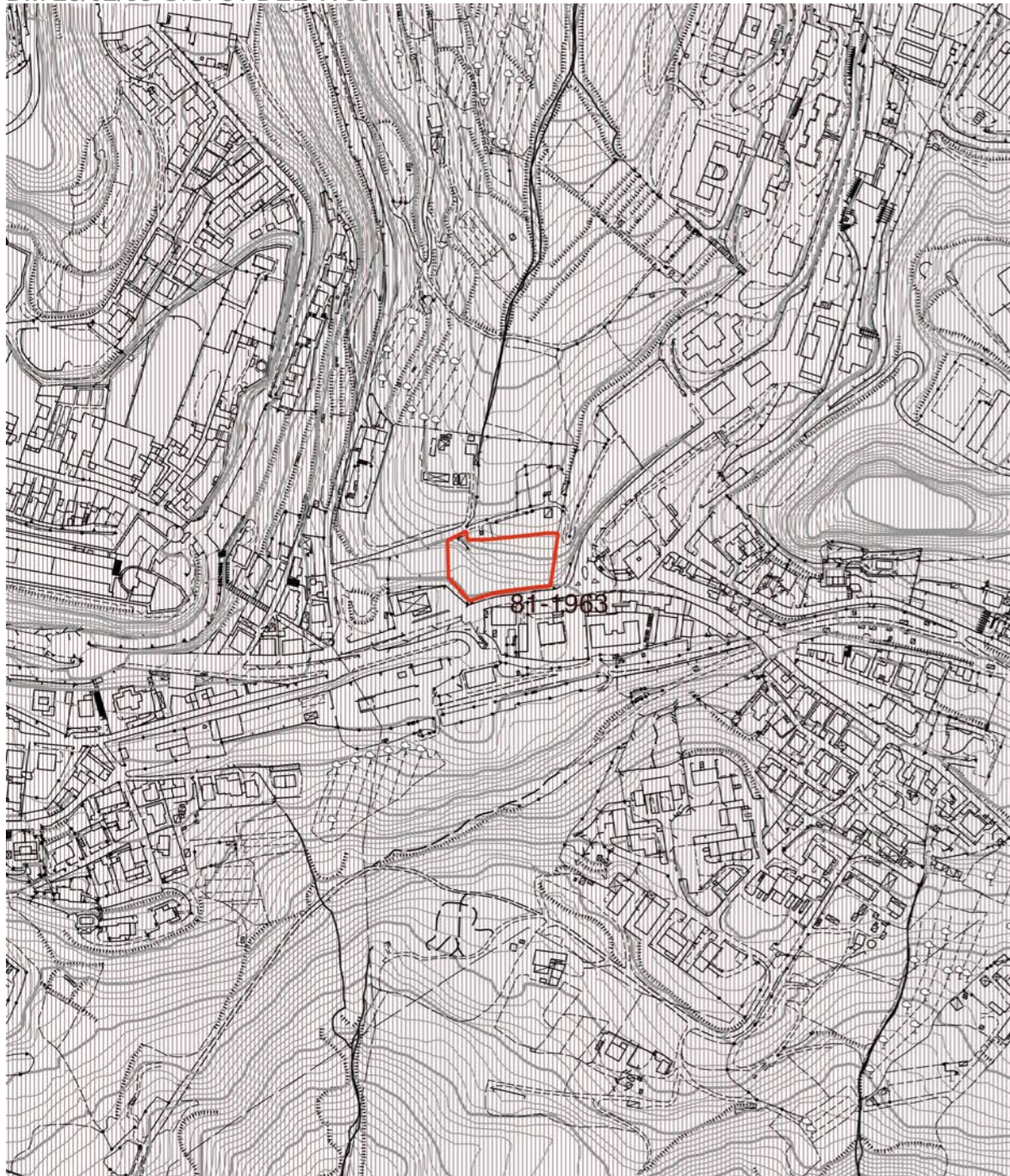
AT - Aree di trasformazione










D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi	1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (oliveti, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta compresa all'interno della rete degli ecosistemi agropastorali: "Matrice agroecosistemica collinare". L'intervento è relativo alla realizzazione di una nuova sede di attrezzature socio-sanitarie. Il nuovo edificio (400 mq. di SE) dovrà essere realizzato nello spazio sottostante la strada statale, con il livello della copertura calpestabile ed allineata col filo della strada. Tale spazio dovrà essere sistemato quale belvedere pavimentato ed attrezzato per la sosta pedonale, con affaccio sulla valle, ad uso pubblico. Il progetto nel suo complesso non prevede interventi di riforestazione su aree agricole e incolti
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 2 km in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
3 - Struttura storica/monumentale	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un sedere originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra	L'area di intervento risulta ricompresa all'interno dell'area di interesse archeologico sottoposta a vincolo ministeriale (P106-Zona comprendente l'antica città di Volterra e il territorio limitrofo). L'intervento non prevede comunque la trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce coni e bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - non sono previste nuove aree di sosta.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento prevede la realizzazione di un solo nuovo edificio a destinazione socio-sanitaria.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di serre e/o manufatti temporanei esistenti.

3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non riguarda i percorsi della viabilità storica.	
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulico agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica.	
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.	
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.	
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non altera il rapporto gerarchico tra edifici principali e relative pertinenze. Non prevede interventi di demolizione.	
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	L'intervento non altera l'integrità percettiva del centro storico di Volterra percepibili dai principali luoghi pubblici ed attraverso la realizzazione di un nuovo belvedere offre, viceversa, nuove opportunità di percepire il profilo del centro storico e del paesaggio naturale contermini.
		4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Il nuovo edificio previsto, per la sua posizione, altezza limitata e forma non limita le visuali percepibili dai tracciati stradali di interesse paesistico ed attraverso l'utilizzo della sua copertura a livello della Strada Statale, quale nuovo belvedere offre, viceversa, nuove opportunità di percepire il profilo del centro storico e del paesaggio naturale contermini.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.	

Presenza di vincolo in riferimento alle aree tutelate per legge - art. 142 D.Lgs 42/2004 Lettera m) zone di interesse archeologico.

#### SCHEDA PI06

DENOMINAZIONE: Zona comprendente l'antica città di Volterra

La città di Volterra, che si staglia solitaria alla quota di 521 m s.l.m., è caratterizzata dalla presenza di molte e significative testimonianze del passato, che si stratificano in modo armonioso, conferendo al paesaggio urbano un fascino particolare. Le rilevanti tracce medievali (mura, piazze, palazzi pubblici, case-torri) si integrano con le vestigia dell'epoca etrusca e romana, che a Volterra assumono un aspetto monumentale e occupano una vasta porzione del centro storico, con un forte impatto visivo. In epoca etrusca la città, fondata nel corso del VII secolo a.C., trae la sua ricchezza dall'agricoltura, dall'industria mineraria, dal commercio e dal tipico artigianato dell'alabastro. A questo periodo risalgono la poderosa cerchia muraria, più ampia di quella medievale duecentesca, e l'acropoli di Pian di Castello con gli imponenti resti del santuario. Il teatro, voluto dalla potente famiglia dei Caecina, e le terme di Vallebuona testimoniano invece la prosperità di cui Volterra ha goduto nel periodo romano imperiale, fino alla fine del III secolo.

Le mura urbane di Volterra etrusca sono argomento sempre presente nei convegni sugli Etruschi e, più in generale, quando si discute di circuiti murari nell'antichità. Questa dovizia d'interessi è dovuta all'importanza di questa straordinaria testimonianza materiale della civiltà etrusca; straordinaria per le dimensioni originarie del circuito e per la consistenza delle sue porzioni conservate. Difatti, gli oltre 1500 m di mura ancora in piedi, anche se pari solo al 22% del totale della "grande cerchia tardo-classica", sono uno sviluppo assolutamente singolare per tutta l'Etruria.

Alle frequenti citazioni delle mura si affiancano numerose rappresentazioni delle sue porte, in particolare porta all'Arco (porta Herculis), divenuta un modello iconografico ricorrente nella tradizione figurativa volterrana. La cinta muraria etrusca, ripercorsa per buona parte del tratto sud dalla cinta medievale, è parte integrante del sistema monumentale cittadino e rappresenta uno degli elementi caratterizzanti il paesaggio volterrano.

Se nell'antichità le mura di Velathri avevano una funzione difensiva, oggi rappresentano il limite fra la città e le sue indefinibili propaggini, fra l'eccezionalità dell'architettura storica e la normalizzazione di quella moderna.

Le vastissime necropoli volterrane seguono l'evolversi della vita nella città di Volterra a partire dalle fasi preistoriche, testimoniate dalla tomba eneolitica di Montebradoni, scavata in grotta, che ha restituito i materiali più antichi dal territorio volterrano e una delle prime ad essere state rimesse in luce. Tra le ultime scavate è invece la necropoli delle Ripaie, che comprende sepolture che vanno dall'epoca proto villanoviana (fine del IX secolo a.C.) sino all'età villanoviana avanzata per giungere, dopo un lungo iato, all'epoca ellenistica. Nel Villanoviano II si evidenziano i segni di una forte differenziazione sociale, documentata da sepolture con ricchi corredi, come dimostrano, oltre alle sepolture delle Ripaie, quelle della necropoli della Guerruccia, necropoli villanoviana che giunge al primo orientalizzante. In questa necropoli, oltre alle consuete tombe a pozzetto con ossuario, vi sono anche sepolture con ossuario entro dolio, tipologia che verrà ripresa a Volterra anche nelle tombe a cassa della primissima età orientalizzante come ad esempio la tomba di Badia dove entro un cassone litico è collocato un grande dolio contenente l'ossuario e il ricco corredo del defunto. In età arcaica (VI – V secolo a.C.) si ha una minore quantità di attestazioni, probabilmente a causa della cosiddetta "crisi del V secolo" riscontrabile in tutta l'Etruria. Unica eccezione è l'importante sepoltura in cista litica dalla necropoli delle Ripaie con dolio e ossuario interno attualmente esposta all'interno del Museo Guarnacci. La necropoli del Portone, una delle maggiori del territorio, raccoglie in realtà varie aree necropolari, tra le quali la più celebre è l'area dei Marmini, dove furono rinvenute due tombe a camera ipogeica costruita, ancora visitabili. In età ellenistica si ha una grande quantità di attestazioni che dimostrano la grande potenza e ricchezza della città, con imponenti tombe a camera scavate nella roccia, tra le quali la famosa tomba Inghirami a pianta circolare e la tomba Bianchi a camera quadrata con celle, entrambe dalla necropoli di Ulimeto, restaurate e visitabili, e le numerosissime tombe a camera e a nicchiotto della necropoli dei Marmini, all'interno della necropoli del Portone. Tutte le aree menzionate sono costellate di tombe di varia tipologia e dimensione, gran parte delle quali sono ancora visibili e in parte visitabili, e quasi sempre imprimono un peculiare segno distintivo all'ambiente circostante, anche grazie alla circostanza che l'esistenza dei vincoli diretti ha sinora limitato l'espansione urbanistica più sfrenata.

Negli anni 1950-1956 l'archeologo Enrico Fiumi portò definitivamente alla luce le strutture superstiti del Teatro romano,

in buona parte andate distrutte nel 1939 durante la realizzazione, sull'area, del campo di calcio cittadino. Dietro la struttura scenica del Teatro sono stati rinvenuti i resti di un porticato colonnato e di un complesso termale. Dagli elementi architettonici e dall'evidenza archeologica l'edificazione del Teatro è ascrivibile agli ultimi anni del I secolo a.C. Allo stesso periodo è da riferirsi il primitivo impianto del porticato dietro alla scena, con membrature in tufo di ordine ionico. A questo si aggiunse, completando un progetto evidentemente non portato a termine, probabilmente in età claudia (1° metà I secolo d.C.), un ampio colonnato di marmo italico con capitelli corinzi, a recingere un vasto piazzale quadrangolare porticato con esedre. All'interno di questo spazio ormai abbandonato, fra la metà del III ed il IV secolo d.C., fu realizzato un impianto termale riccamente decorato. Questa costruzione prova come in età tardoantica questo settore della città continuasse ad essere abitato e vitale tanto da rendere necessaria la costruzione di un nuovo impianto termale.

Nel contesto della città antica il pianoro dell'Acropoli rappresenta una sorta di terrazzo sopraelevato con andamento Est – Ovest. Nella situazione attuale il settore orientale è occupato dalla fortezza medicea; la parte centrale, a giardino, non conserva alcuna traccia del deposito antico, mentre il settore occidentale è un'area archeologica che conserva stratificate le testimonianze delle vicende antiche della città, dall'età del Bronzo Medio fino al Basso medioevo riportate in luce con scavi che, iniziati con Doro Levi nel 1926, continuano a tutt'oggi.

Evento fondamentale nella vicenda dell'area fu la fondazione e la vita di un santuario. Perciò possiamo suddividere la lunga storia del sito in tre grandi periodi: 1. Occupazione prima del santuario (XV – VIII secolo a.C.); 2. Fondazione, vita e abbandono del santuario (VII secolo a.C. – III secolo d.C.); 3. il quartiere tardo – medievale (XIII – XV secolo).

Da tempo è in atto un tentativo di realizzare dei percorsi di visita integrati che consentano ai turisti una fruizione delle principali aree necropolari attraverso la nuova valorizzazione degli antichissimi percorsi viari che sin dalla più remota antichità consentivano l'accesso alla città e lungo i quali nel corso dei secoli si sono andate organizzando le necropoli. Dal 1966 esiste un accordo di gestione tra la Soprintendenza ed il Comune per l'apertura al pubblico delle due aree archeologiche cittadine, il Teatro con le terme di Vallebuona e l'area dell'Acropoli.

#### Prescrizioni:

1c – Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema città – necropoli – circuito murario.

*L'intervento è finalizzato alla realizzazione di una nuova sede di attrezzature socio-sanitarie. Il nuovo edificio sarà realizzato nello spazio sottostante la strada statale, con il livello della copertura calpestabile ed allineata con la quota della strada. Tale spazio dovrà essere sistemato quale belvedere pavimentato ed attrezzato per la sosta pedonale, con affaccio sulla valle, ad uso pubblico.*

*Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo ogni intervento è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.*

3c – L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del

D.lgs 42/2004 (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: “Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012”).

*L'eventuale installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sarà sottoposta alla verifica di conformità alle “Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004*

4c – Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

*L'intervento non prevede nuovi siti estrattivi o ampliamento di quelli esistenti.*

## ATPUC 1.14 - VOLTERRA - BORG SAN LAZZERO

L'area d'intervento si trova lungo la strada statale 68 ed è destinata a ricevere una nuova sede di attrezzature socio-sanitarie.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nello spazio sottostante la strada statale, con il livello della copertura calpestabile ed allineata col filo della strada.

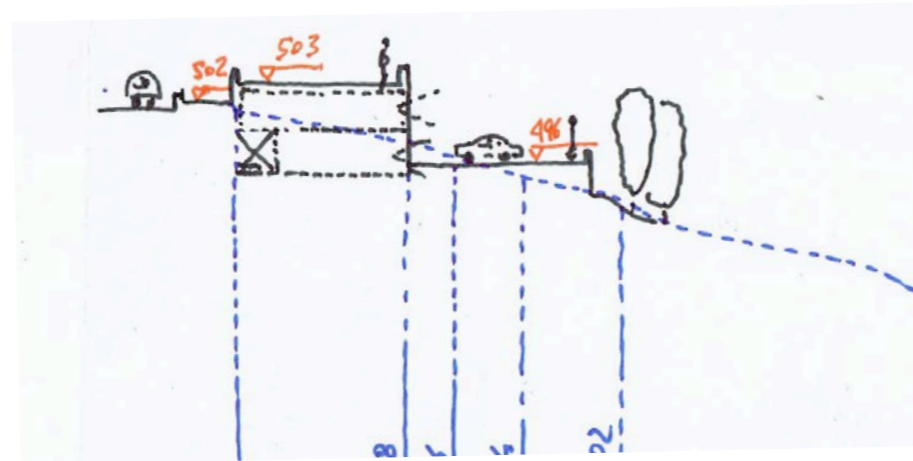
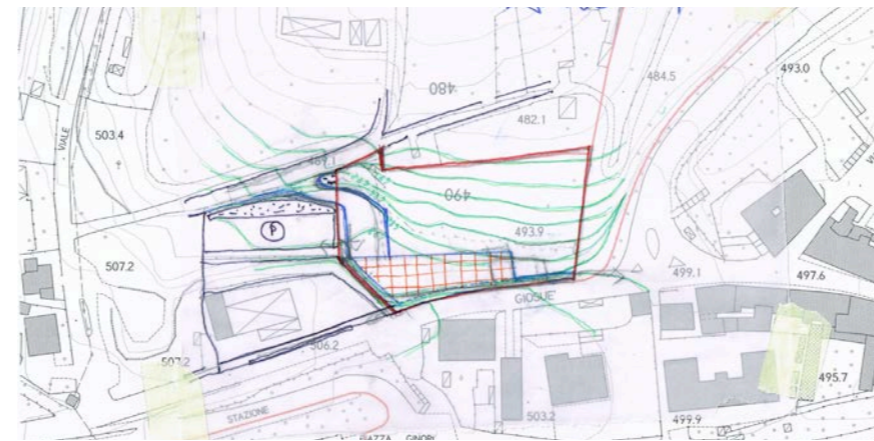
Tale spazio dovrà essere sistemato quale belvedere pavimentato ed attrezzato per la sosta pedonale, con affaccio sulla valle, ad uso pubblico.

I locali seminterrati o interrati potranno essere realizzati anche non allineati ai piani superiori, ove ciò consenta una migliore aderenza alla morfologia dei terreni e un minore ricorso a opere di sbancamento e alterazione morfologica.

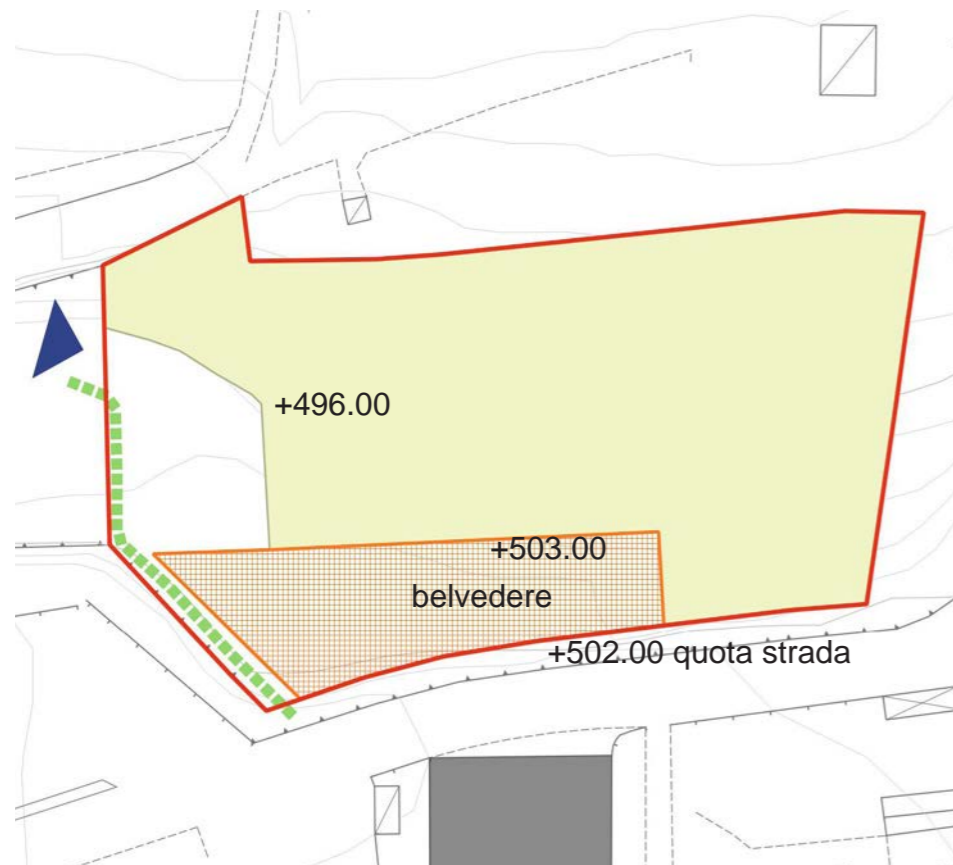
La convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione e gestione dello spazio pubblico pavimentato indicato nelle schema grafico prescrittivo (belvedere).

Oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo l'intervento è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art.142 lettera m. del D.Lgs 42/2004). Le aree in oggetto saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004.



STUDI



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.730

Destinazioni d'uso ammesse: Sh - Servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 400 mq.

- N. piani: 2 (è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati)

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

La zona di trasformazione è ubicata immediatamente a valle della SS 68 subito ad Ovest dell'accesso all'ospedale, a quote altimetriche comprese tra 490 e 500 m.s.l.m.

La zona ricade nella parte più alta della valle del Botro Pinzano. Dal punto di vista geologico, il substrato è rappresentato dalla porzione più elevata della successione stratigrafica delle argille azzurre plioceniche, nella zona immediatamente sottostante il contatto con le sabbie della formazione delle Sabbie di San Giusto, che affiorano sia ad Ovest che ad Est della zona lungo i due rilievi sovrastanti. Durante i sopralluoghi effettuati, abbiamo potuto verificare come al di sopra delle argille plioceniche, sia presente una estesa copertura detritica avente composizione mista tra i sedimenti fini argillosi e quelli più grossolani delle sabbie e delle calcareniti.

I due sondaggi eseguiti in passato nella zona della caserma della Polizia Stradale avevano evidenziato la presenza di argille azzurre consistenti a partire dai 6 m dal p.d.c., che in profondità, alla quota di 8-9 m dal p.d.c. diventano molto consistenti. La porzione superiore, compresa nei primi metri da p.d.c. è risultata invece costituita da terreni a composizione mista tra argille, argille sabbiose e piccoli trovanti.

Dal punto di vista geomorfologico, il versante sottostante l'area presenta alcune locali contro pendenze e piccoli segnali di scivolamenti superficiali, che si sviluppano al contatto tra la coltre detritica superficiale ed il substrato argilloso. Nella zona immediatamente a valle dell'area abbiamo individuato un piccolo salto morfologico, che generando un dislivello di circa 1 metro, si estende parallelamente al versante per una lunghezza complessiva di circa 70 metri.

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di visto idrologico, le acque di infiltrazione meteorica di infiltrano nel primo spessore di coltre superficiale scorrendo poi al contatto con le sottostanti argille. Da quanto risulta dalle notizie raccolte sul posto, tale circolazione ipodermica risulta particolarmente marcata nel periodo invernale, tant'è che a monte dell'abitazione presente poco più a valle, è stato realizzato un sistema di drenaggio per l'allontanamento delle acque di infiltrazione, che tendevano ad allagare il piano seminterrato.

## Inquadramento sismico

In funzione della presenza del primo spessore di terreni che sono risultati poco addensati e con forti variazioni della composizione, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone su-

scettibili di instabilità" per cedimenti differenziali (CD2b), caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile ad un substrato argilloso consistente sul quale giacciono terreni misti dalle mediocri caratteristiche geotecniche costituiti sia dalla porzione più superficiale delle argille grigie, che dalla coltre detritica di disfacimento del versante.

In corrispondenza del fronte della scarpata che si estende a monte dell'area, abbiamo inoltre evidenziato con un sovra segno la possibilità di amplificazione sismica per effetti topografici.

Alla luce di ciò la pericolosità sismica locale da attribuire all'area è corrispondente alla classe S3, pericolosità elevata, da ricondurre alle zone "con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi".

Considerata la variabilità granulometrica della coltre, si ritiene di poter escludere la possibilità di fenomeni di liquefazione.

## Pericolosità geologica elevata classe G3/G3a

Parte del comparto ricade all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a. La porzione più acclive è compresa nella classe di pericolosità G3, comunque esterna alle zone in frana

## Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

## Pericolosità sismica classe S3

## Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Per gli aspetti geologici la fattibilità da attribuire all'area è la classe F3 (Fattibilità condizionata), in funzione della presenza di un primo spessore di coltre detritica, presumibilmente con scarse caratteristiche geotecniche, che poggia al di sopra di un primo spesso di argille grigie anch'esse poco consistenti, per uno spessore complessivo di almeno 12 metri L'assetto è poi ulteriormente complicato dall'acclività medio-elevata dei luoghi che condiziona fortemente la progettazione dell'intervento.

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

· Gli approfondimenti da eseguirsi in sede di piano attuativo o di intervento diretto, devono essere mirati alla ca-

ratterizzazione geotecnica dei litotipi del sottosuolo, alla ricostruzione dell'andamento del substrato consistente e alla definizione della circolazione idrica nel substrato.

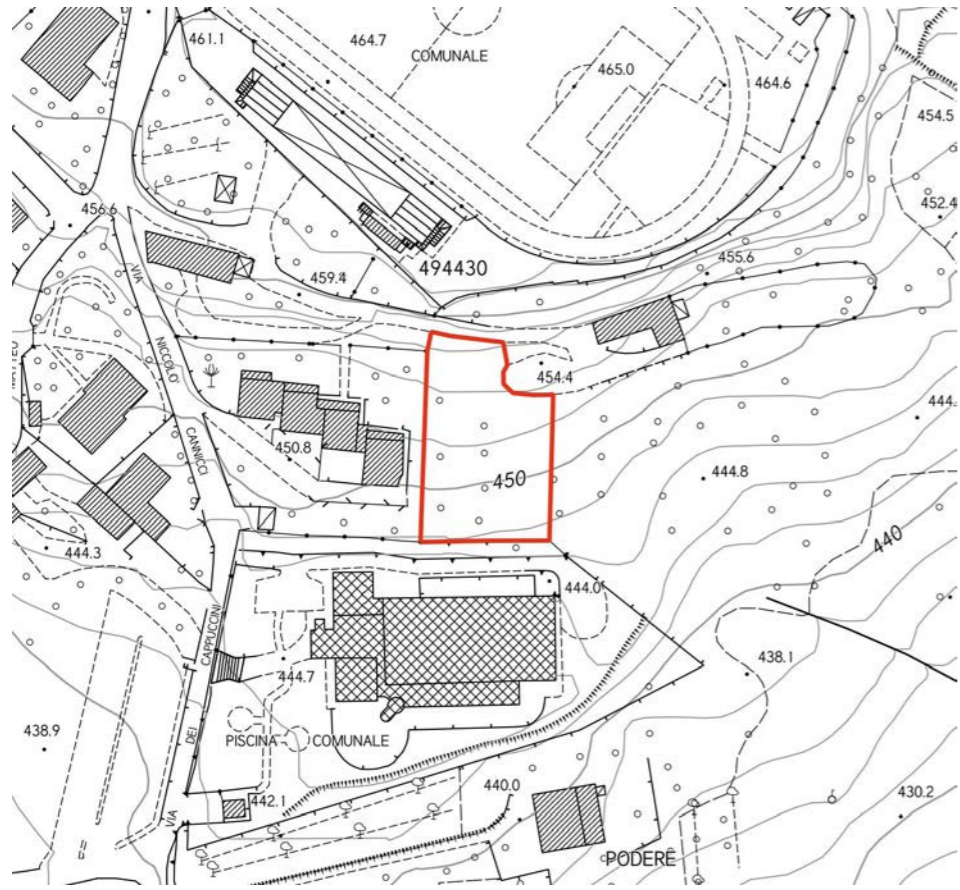
· In via preliminare, si ritiene che siano da adottare fondazioni profonde in grado di ancorarsi all'interno delle argille compatte, oltrepassando il primo spessore di argille poco consistenti. In alternativa, l'adozione di fondazioni superficiali dovrà essere adeguatamente motivata in considerazione sia dei possibili cedimenti differenziali che dell'acclività dei luoghi.

· Nel corso delle indagini dovrà essere definito anche il quadro geomorfologico del versante sottostante l'area di variante, mediante l'esecuzione di indagini geognostiche mirate ad individuare la presenza di eventuali superfici di scivolamento e definire lo spessore dei terreni coinvolti.

· Le acque raccolte dalle nuove impermeabilizzazioni dovranno essere accompagnate in tubazione chiusa fino in corrispondenza del Botro Pinzano, verificando sia la ricettività del Botro che il non aumento delle situazioni di fragilità riscontrate più a valle.



CTR



CATASTO



ATID1.15

VOLTERRA - VIA DEI CAPPUCINI 2

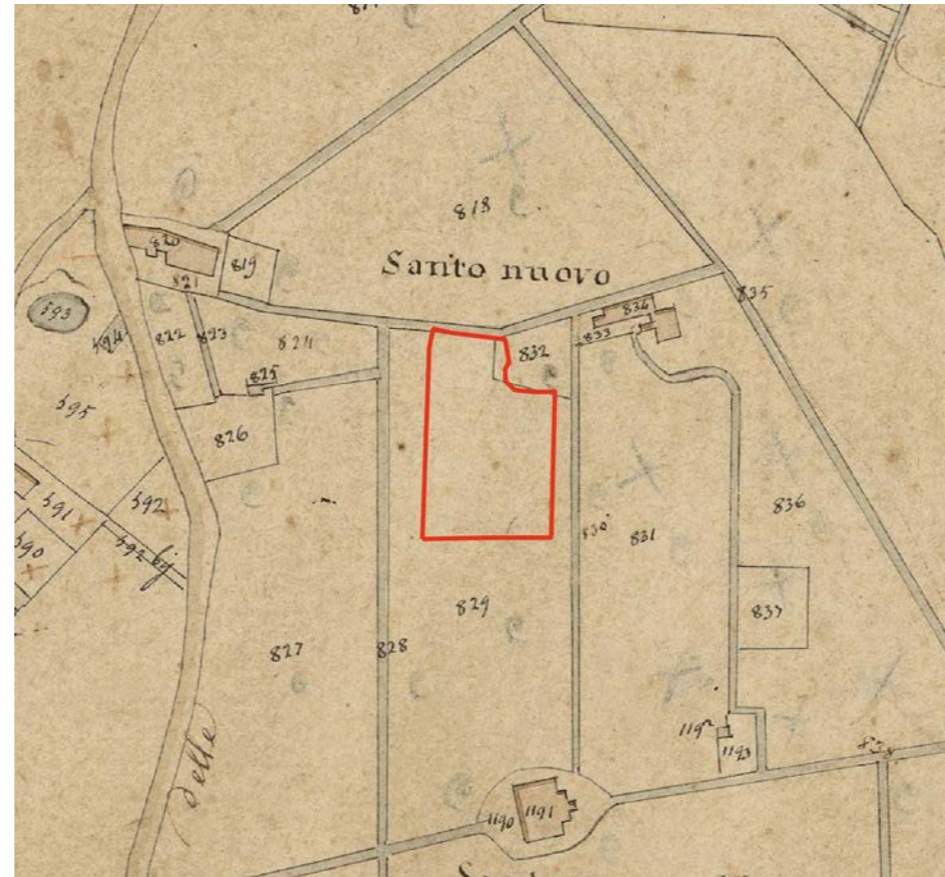


ESTRATTI CARTOGRAFICI

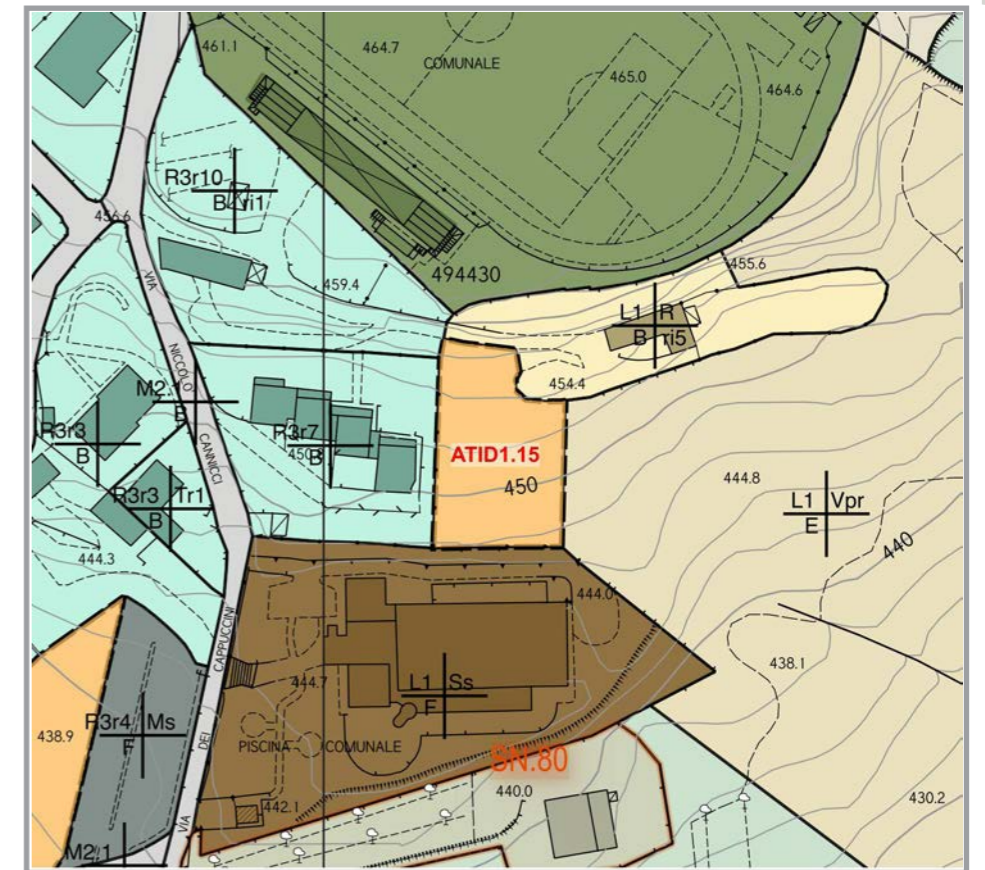
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

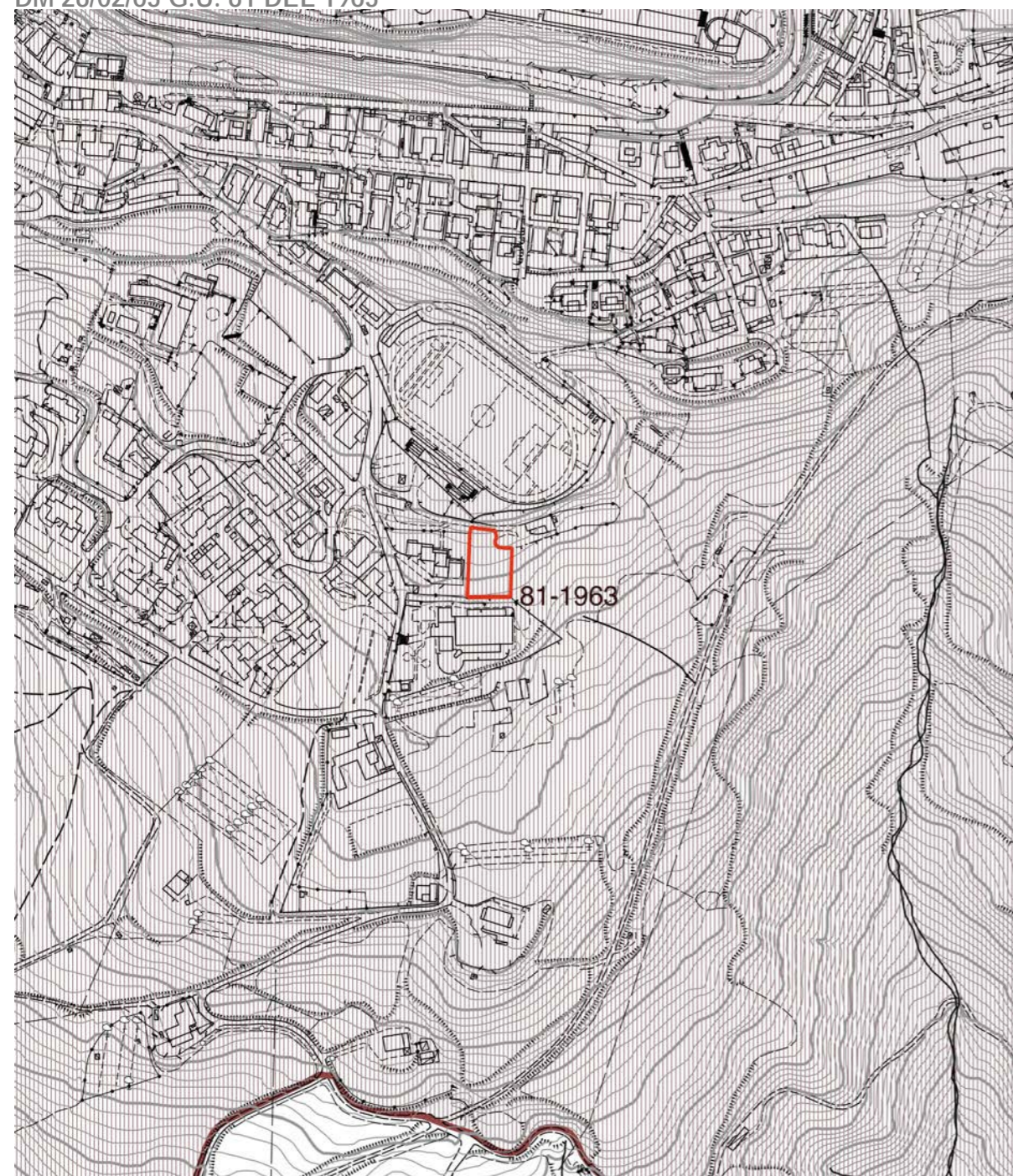


AT - Aree di trasformazione

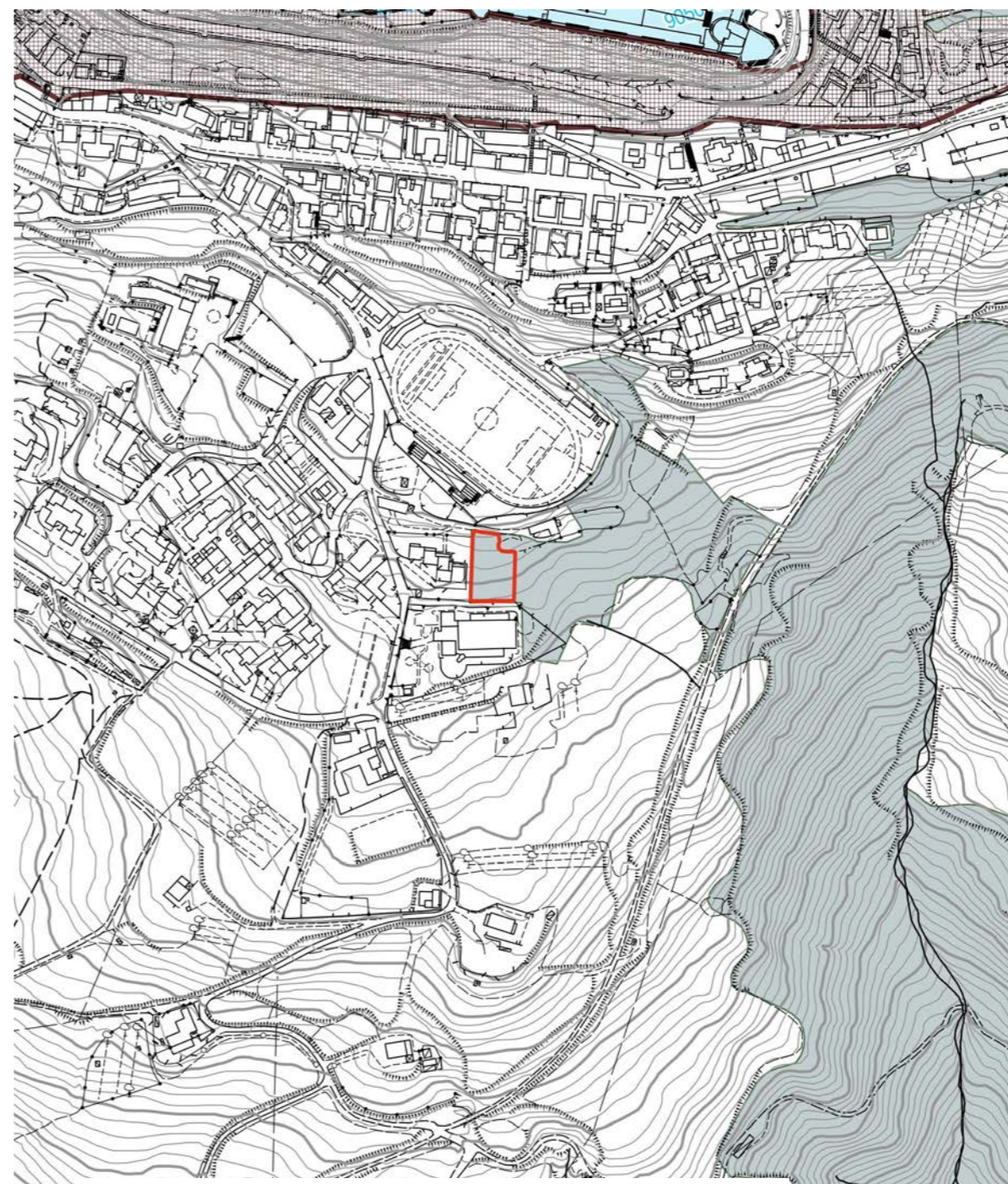







D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

DM 28/02/63 G.U. 81 DEL 1963



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calanchive e le biancane nei loro aspetti geomorfologici e vegetazionali in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare	1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche  1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.  L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle aree con presenza di formazioni calanchive e biancane, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi		L'area di intervento non comprende parti del reticolo idrografico minore né elementi di vegetazione ripariale e non risulta limitrofa a tali elementi.
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali (olivi, seminativi, prati, con presenza di elementi naturali e seminativi).	2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento risulta esterna alla rete ecologica e pur essendo indicata come area boscata non risultano presenti elementi vegetazionali di tipo significativo. Il progetto comunque nel suo complesso non prevede interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.
	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitrofa.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi forestali. Il progetto prevede il mantenimento di tutte le alberature di alto fusto e degli elementi vegetali lineari quali siepi e siepi alberate.
	2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti".		L'area di intervento dista circa 2 km in linea d'area dal SIR B14 "Balze di Volterra e crete circostanti" e pertanto non interferisce con i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR
	3.a.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di vincolo.	3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che: - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - in presenza di un sedere originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Volterra e le relative opere di arredo; - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Volterra	L'area di intervento non rientra tra quelle di interesse archeologico sottoposte a vincolo ministeriale né tra quelle con rischio potenziale archeologico. L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale.
	3.a.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, il valore estetico percettivo e la valenza identitaria.	3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	L'intervento non prevede trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico né dell'intorno territoriale. In particolare: - non riguarda la trama viaria storica i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - non altera o riduce coni e bersagli visivi; - non prevede interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - prevede il ricorso a forme, dimensioni ed orientamento con caratteristiche morfologiche adeguate al contesto territoriale nel quale è localizzato; - non sono previste nuove aree di sosta.
	3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico e/o architettonico che caratterizzano il contesto urbano.	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	L'intervento rappresenta un naturale completamento dell'insediamento residenziale già esistente.
	3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica di Volterra nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, e concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	3.c.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	L'intervento non prevede la trasformazione di edifici esistenti.

3 - Struttura antropica	3.a.5. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a i margini ed al centro storico di Volterra.	3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'assetto figurativo delle aree a margine, i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica, che dovranno comunque garantire la conservazione delle permanenze archeologiche), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte di valore storico, documentale e identitario e tutte le sistemazioni di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo (pilastri, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	L'intervento non interessa percorsi della viabilità storica.
	3.a.6. Mantenere degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, costituito da seminativi alternati ad aree boscate, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento di Volterra ed i nuclei rurali storici circostanti.	3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulica agraria di particolare interesse paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, finiture, equipaggiamento vegetale; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	L'area di intervento: - non interferisce con opere di sistemazione idraulica agraria; - non interferisce con la viabilità interpodereale esistente; - non interferisce con la rete di infrastrutturazione ecologica;  L'intervento non prevede significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e non prevede l'eliminazione di opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
	3.a.7. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello tradizionale, e le aree agricole ancora libere, a verde o a bosco al margine degli edificati o intercluse nel tessuto edilizio, a corona del centro storico di Volterra e dei nuclei storici circostanti.	3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamenti e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti con il contesto rurale e siano preservate le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali e, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;	L'intervento non prevede la trasformazione del patrimonio edilizio rurale esistente né delle relative aree pertinenziali.
	3.a.8. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico tipologico, delle ville-fattoria e dei complessi architettonici, nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali.
		3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Il progetto non prevede interventi su edifici di valore storico, tipologico e architettonico.
	4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Volterra e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
4.a.2. Conservazione dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati stradali di interesse paesistico in particolare da quelli di crinale nonché quella apprezzabile dai punti di sosta accessibili al pubblico.		4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	I nuovi edifici previsti, per la loro posizione, altezza limitata e forma non limitano le visuali verso il centro storico od altre emergenze storico architettoniche.
		4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvedere o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.

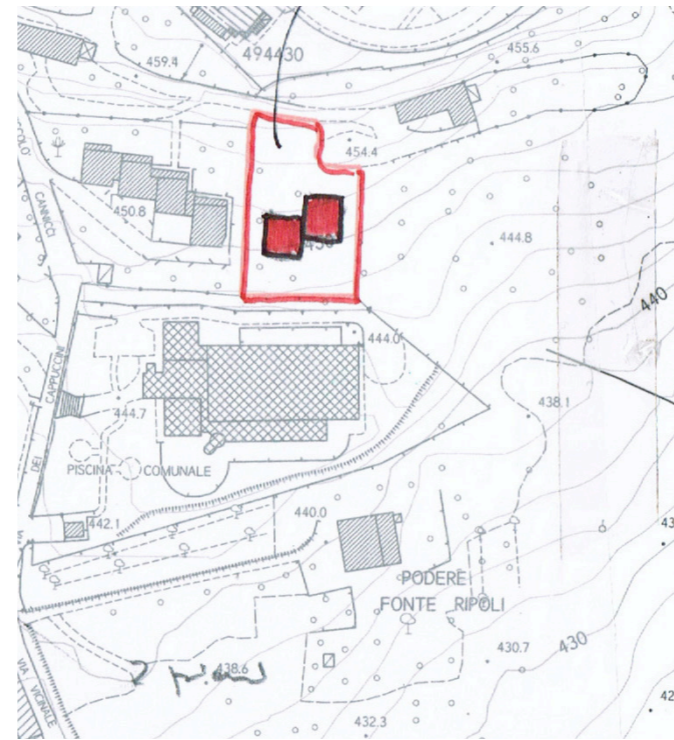
## ATID 1.15 - VOLTERRA - VIA DEI CAPPUCCINI 2

L'area di intervento si trova nei pressi dello stadio comunale "Le ripaie" e direttamente accessibile da via dei Cappuccini.

L'intervento così come prospettato rappresenta un naturale completamento dell'insediamento residenziale già esistente con edifici residenziali tre piani in linea.

Il progetto prevede la realizzazione di massimo due edifici con tipologia analoga a quella degli edifici esistenti. L'accesso carrabile dovrà avvenire dall'attuale viabilità di lottizzazione già esistente.

La parte a nord del lotto dovrà essere sistemata a verde privato.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.613

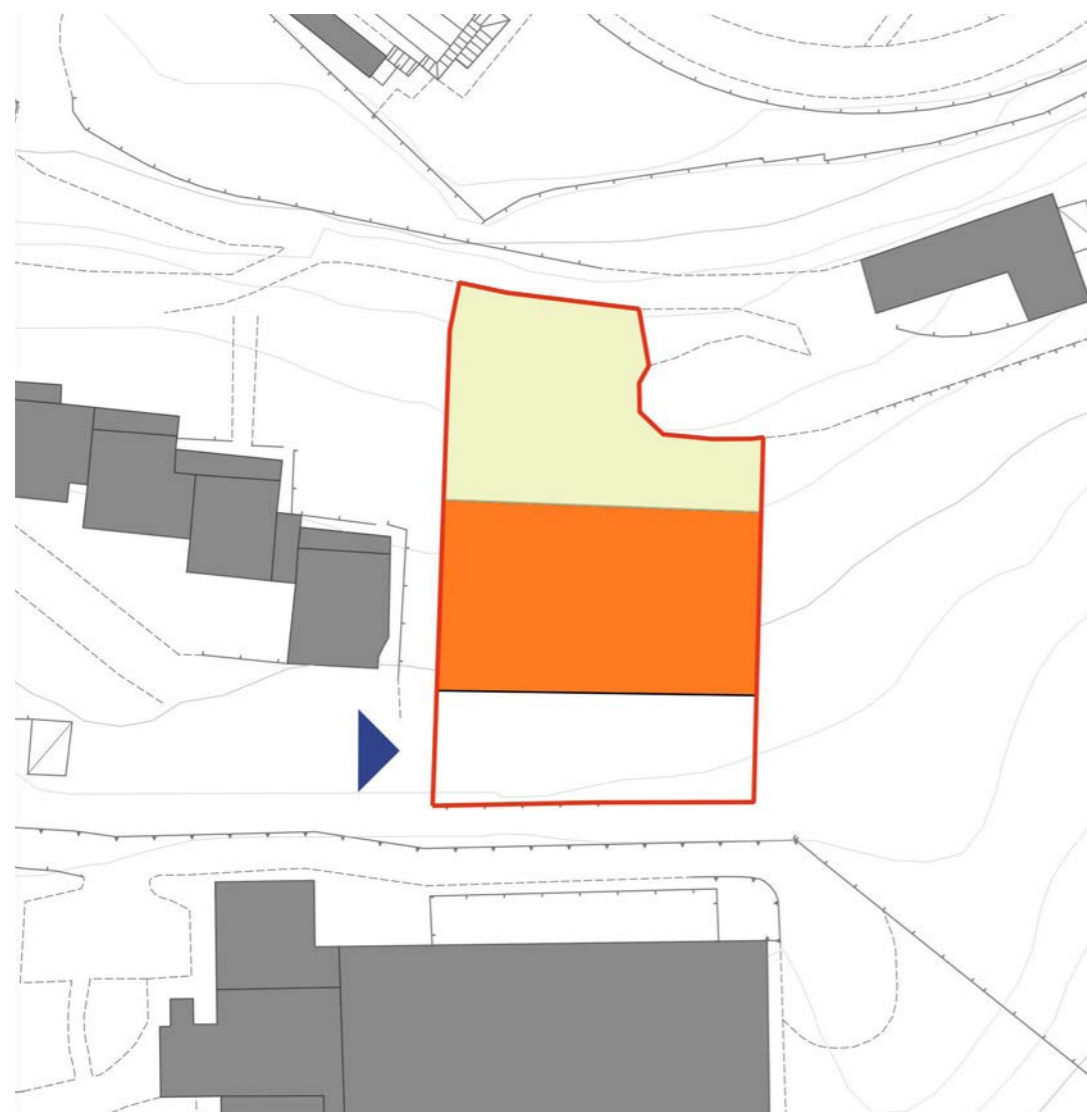
Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 400 mq.

- N. piani: 3



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

STUDI

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area è posta alle quote altimetriche comprese tra 440 e 450 m.s.l.m.

Dal punto di vista geologico, l'area si inserisce all'interno del dominio delle argille grigie plioceniche, estesamente sormontate da un primo spessore di coltre detritica i cui spessori sono estremamente variabili da luogo a luogo. Sulla base dei dati a disposizione, nell'area di interesse, gli spessori della coltre sono compresi entro 6/8 metri.

Nelle porzioni più elevate del versante sud di Volterra, la composizione di tale coltre è prevalentemente sabbioso-limoso, derivando in gran parte dal disfacimento delle sabbie sommitali; Nelle porzioni più a valle, come quelle oggetto di variante, la granulometria diventa più sottile risentendo anche dell'apporto di depositi fini derivati dal disfacimento delle argille.

Relativamente agli aspetti geomorfologici, a valle dell'area è presente una estesa frana di scivolamento quiescente, che interseca in più punti la strada regionale 68, fino a giungere sul ciglio della sottostante area calanchiva. L'area è comunque esterna sia alla zona classificata in frana che alla sua area di influenza.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, all'interno delle aree di variante non esiste alcun sistema di regimazione e le acque meteoriche ruscellano in maniera diffusa lungo il versante.

### Inquadramento sismico

In funzione della presenza del primo spessore di terreni che sono risultati poco addensati e con forti variazioni della composizione, abbiamo inserito l'area in esame tra le "zone suscettibili di instabilità" per cedimenti differenziali (CD2b), caratterizzate da una colonna stratigrafica tipo riconducibile ad un substrato argilloso consistente sul quale giacciono terreni misti dalle mediocri caratteristiche geotecniche costituiti sia dalla porzione più superficiale delle argille grigie, che dalla coltre detritica di disfacimento del versante.

Alla luce di ciò la pericolosità sismica locale da attribuire all'area è corrispondente alla classe S3, pericolosità elevata, da ricondurre alle zone "con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi".

Considerata la variabilità granulometrica della coltre, si ritiene di poter escludere la possibilità di fenomeni di liquefazione.

Pericolosità geologica elevata classe G3a

L'intera zona ricade all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica elevata classe S3

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

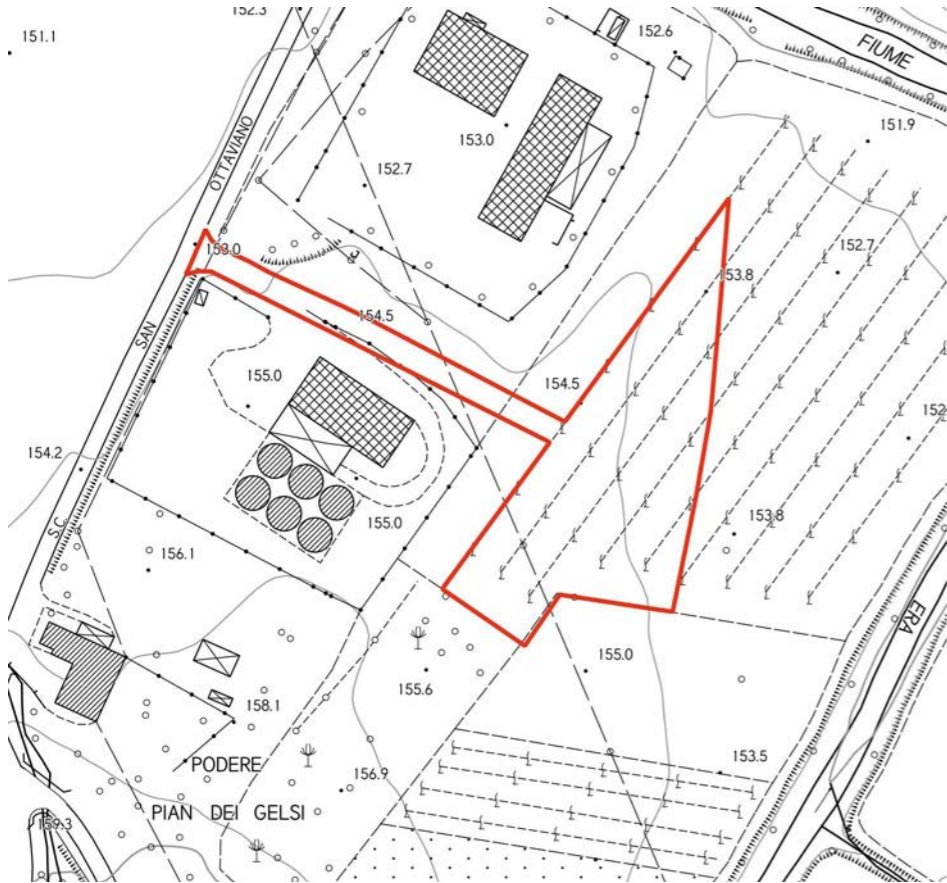
Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per gli aspetti geologici:

· Gli approfondimenti da eseguirsi, dovranno essere mirati alla caratterizzazione geotecnica ed alla ricostruzione dettagliata dell'andamento del substrato consistente, da eseguirsi mediante indagini geognostiche dirette. Per valutare la variazione laterale degli spessori di coltre detritica, oltre ad indagini geognostiche dovranno essere eseguiti profili sismici e/o geoelettrici che potranno estendersi fino a ricomprendere, anche parzialmente, la sottostante area in frana.

· dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante.

CTR



CATASTO



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

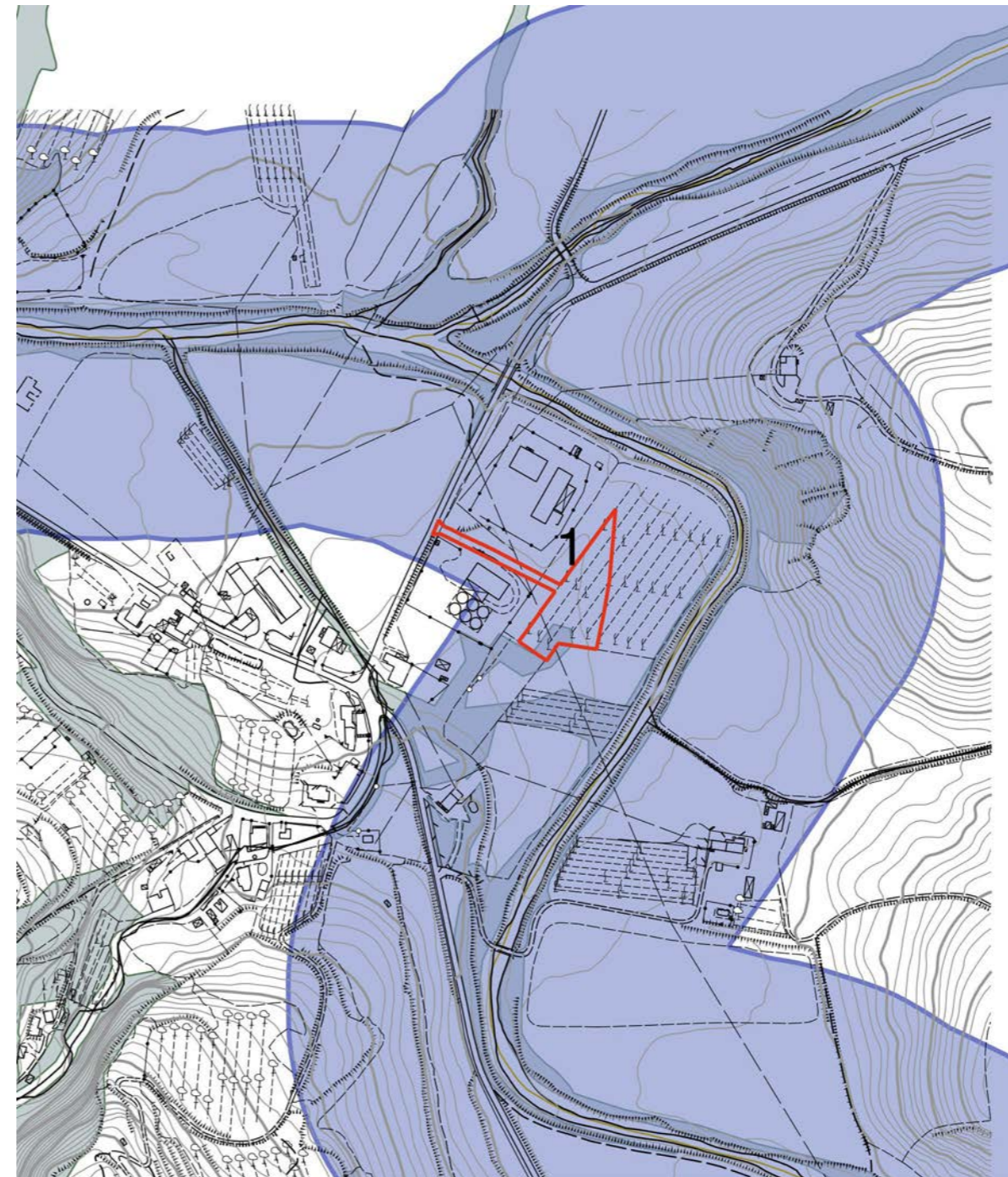











D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
NESSUN VINCOLO

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

## INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

**ATID 1.16 - PRATO D'ERA - LOTTO**

L'area oggetto di intervento si trova a Prato d'Era, centro abitato a nord di Volterra caratterizzato soprattutto dalla presenza di attività artigianali e impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per lo stoccaggio, la trasformazione e la vendita di prodotti agricoli.

L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'area produttiva di Prato d'Era ed è connesso all'adeguamento e completamento della viabilità di accesso a partire dalla Strada Comunale di San Ottaviano fino all'area di trasformazione (per una lunghezza complessiva di circa 100 metri).

Il progetto prevede la realizzazione di edifici artigianali e/o produttivi. La convenzione dovrà prevedere la contestuale realizzazione degli interventi di adeguamento e completamento della strada di accesso all'area, a carico dei proprietari dell'area stessa, necessaria per l'attuazione dell'intervento.

Dovrà essere realizzata una schermatura visiva lungo il perimetro dell'area di progetto costituita da essenze arboree, arbustive e siepi.

L'intervento ha ottenuto il parere favorevole della Conferenza di Copianificazione

## Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 4.481mq.

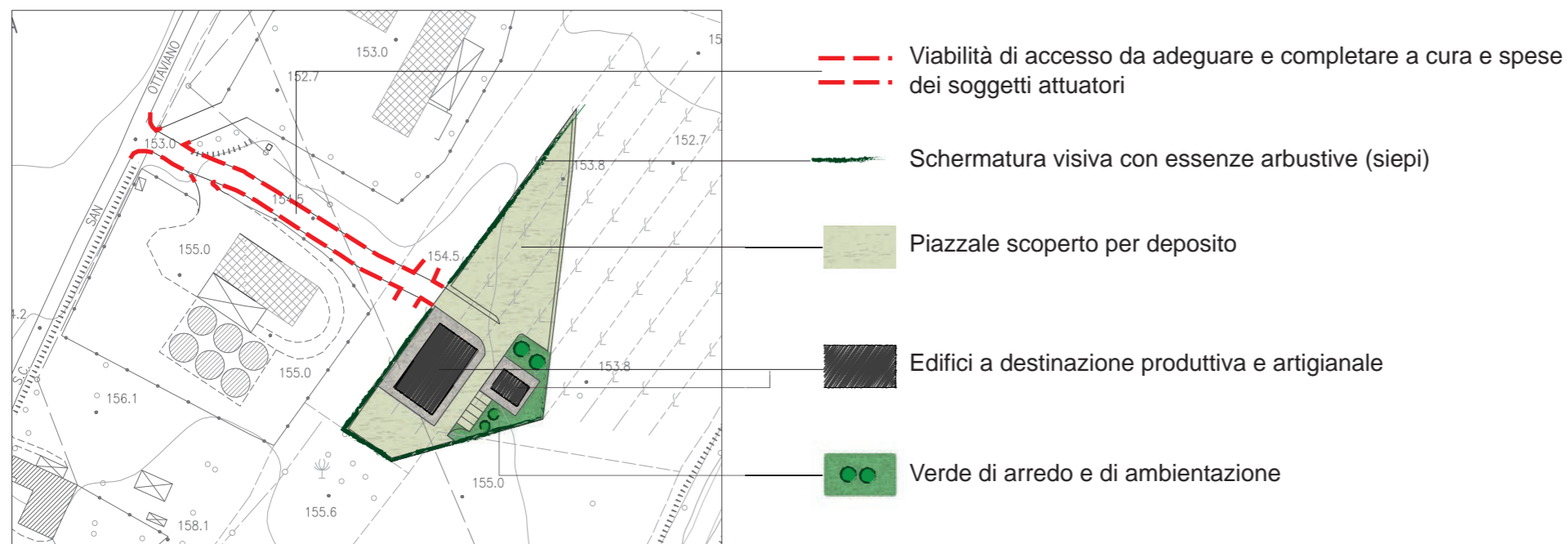
Destinazioni d'uso ammesse: I - Attività industriali e artigianali

Modalità d'attuazione: intervento edilizio diretto

## Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 450 mq.

- Numero piani: 1 (max. 8 mt. fuori terra)



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

Dal punto di vista geologico, l'area si inserisce all'interno dei depositi alluvionali del fondovalle del Fiume Era, poco a monte della confluenza con il Botro di Pinzano. In questa zona, i depositi alluvionali sono prevalentemente granulari e caratterizzati da un'elevata percentuale di ghiaie e ciottoli. La prova penetrometrica a disposizione (num 100) effettuata poco a monte dell'area, ha evidenziato la caratteristica granulare del substrato, interrompendosi a soli 6 m dal p.d.c. per rifiuto strumentale.

Dal punto di vista geomorfologico, durante i sopralluoghi effettuati, non abbiamo rilevato alcun fenomeno di dissesto.

## Inquadramento idraulico

L'area rientra all'interno di una zona analizzata nel dettaglio, nel corso della redazione del Regolamento urbanistico comunale; lo studio, eseguito dalla società di Ingegneria Hydrogeo, è stato recepito nel PGRA.

Le analisi condotte evidenziano l'insufficienza della sezione del Botro di Pinzano nella zona a monte della Strada 439, anche per piene con  $T_r=20$  anni.

Anche il Fiume Era durante episodi di piene con  $T_r$  compresi tra 30 e 200 anni esonda in sponda sinistra, andando a lambire la zona più depressa dell'area di trasformazione. In definitiva, come evidenziato nelle cartografie, l'intera area ricade al di fuori delle zone suscettibili per episodi di esondazione fino a 200 anni, ad esclusione di una piccolissima fascia lungo il limite est del comparto, che è ricompresa tra le zone fragili per episodi di esondazione fino a 200 anni.

Relativamente agli aspetti idrologici, visto il contesto, riteniamo che all'interno dei depositi alluvionali debba esserci una marcata circolazione idrica ipodermica.

## Inquadramento sismico

Relativamente agli aspetti sismici, abbiamo inserito l'area nella zona 4 caratterizzata da una colonna stratigrafica tipo costituita da depositi granulari nei primi 30 m dal p.d.c. al di sotto dei quali si estendono le argille grigie plioceniche.

La prevalente costituzione sabbiosa dei depositi alluvionali ha comportato l'inserimento dell'area tra quelle "suscettibili di instabilità per fenomeni di liquefazione", individuate nella carta MOPS.

Dai dati delle misure tromometriche a disposizione, si ritiene di poter escludere anche la possibilità di amplificazioni locali causate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

Pericolosità geologica media classe G2.

Pericolosità idraulica PGRA P1/P2 da ricondurre alle classi del D.P.G.R. 53/r 12/13

Pericolosità sismica elevata classe S3

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F3 - Fattibilità sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per gli aspetti geologici e sismici:

- per la corretta individuazione dei piani di fondazione ed al fine di scongiurare fenomeni di cedimenti differenziali, le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, accertandone la consistenza e la continuità laterale, in modo da ricostruire nel dettaglio la stratigrafia del sottosuolo, evidenziando eventuali differenze di composizione, granulare o coesiva;

- La campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla definizione della necessità o meno di procedere alla esecuzione di verifiche alla liquefazione.

.Per gli aspetti idraulici:

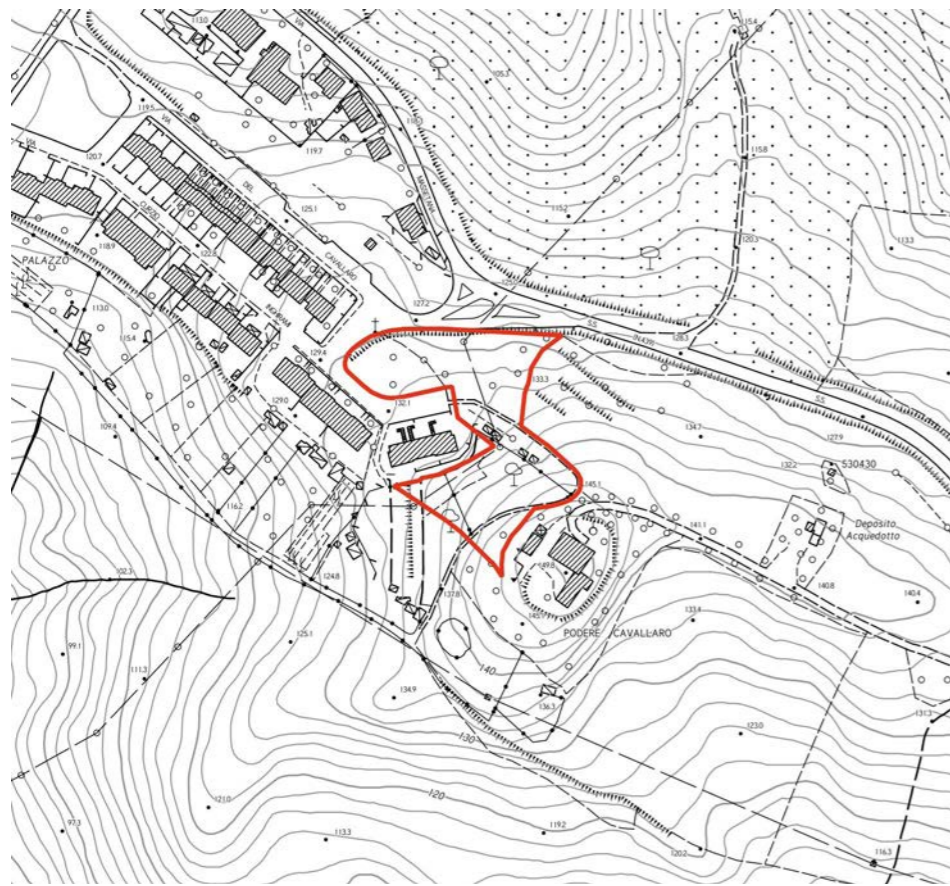
Per la piccolissima fascia dell'area ricompresa tra le zone fragili per episodi di esondazione con  $T_r$  compreso tra 30 e 200 anni si prescrive l'inedificabilità, e qualsiasi eventuale modifica morfologica in questa area dovrà essere mirata al miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque.

Il resto dell'area è suscettibile per episodi di esondazione con  $T_r > 200$  anni. Qualora si voglia perseguire il livello di sicurezza idraulica anche nei confronti di tali piene, si dovranno porre in atto accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste, tenendo comunque conto della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

Relativamente al reticolo idraulico minore, se ne dovrà assicurare il corretto funzionamento anche in seguito agli interventi in progetto. Nelle tavole progettuali dovrà essere dettagliato il sistema di scolo delle acque meteoriche allo stato attuale ed in quello di progetto. Le modifiche apportate al sistema di scolo

dovranno perseguire il miglioramento del deflusso delle acque e l'eliminazione di eventuali situazioni di fragilità.

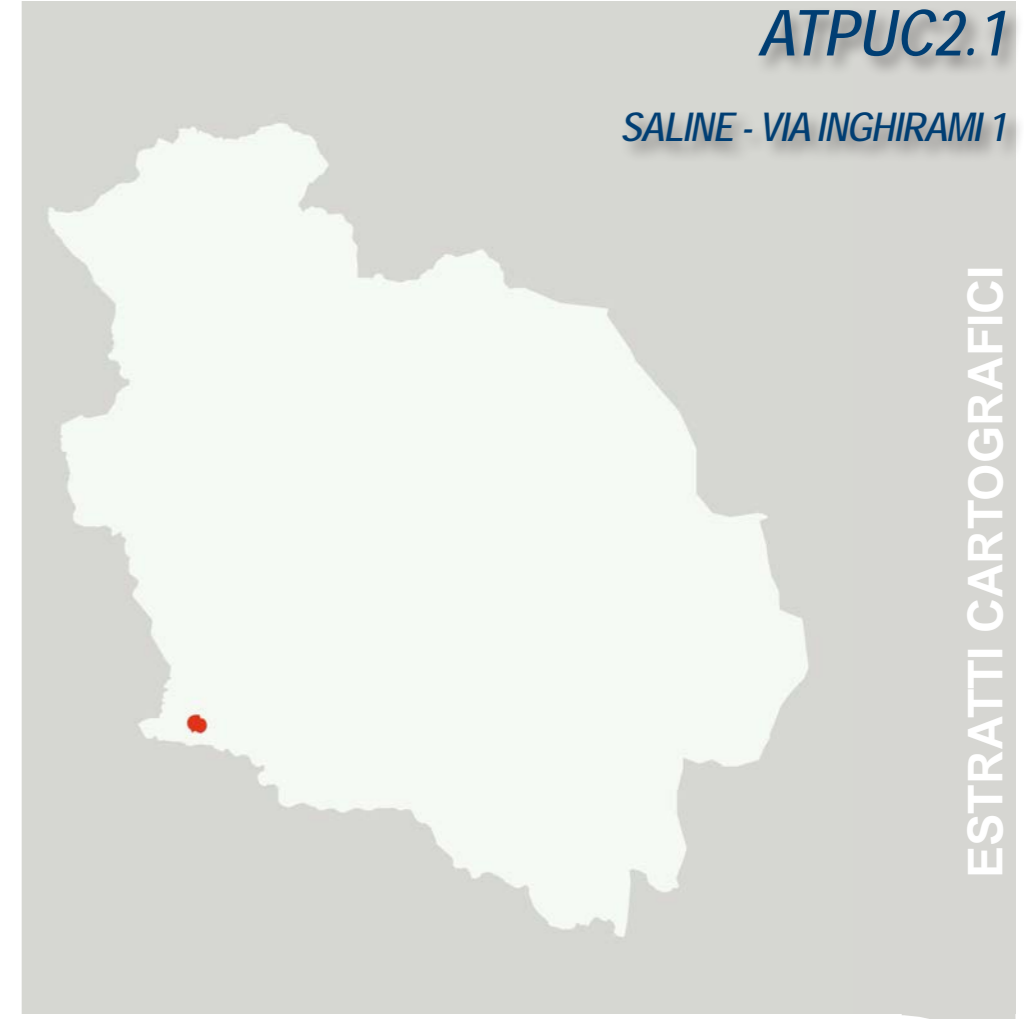
CTR



CATASTO



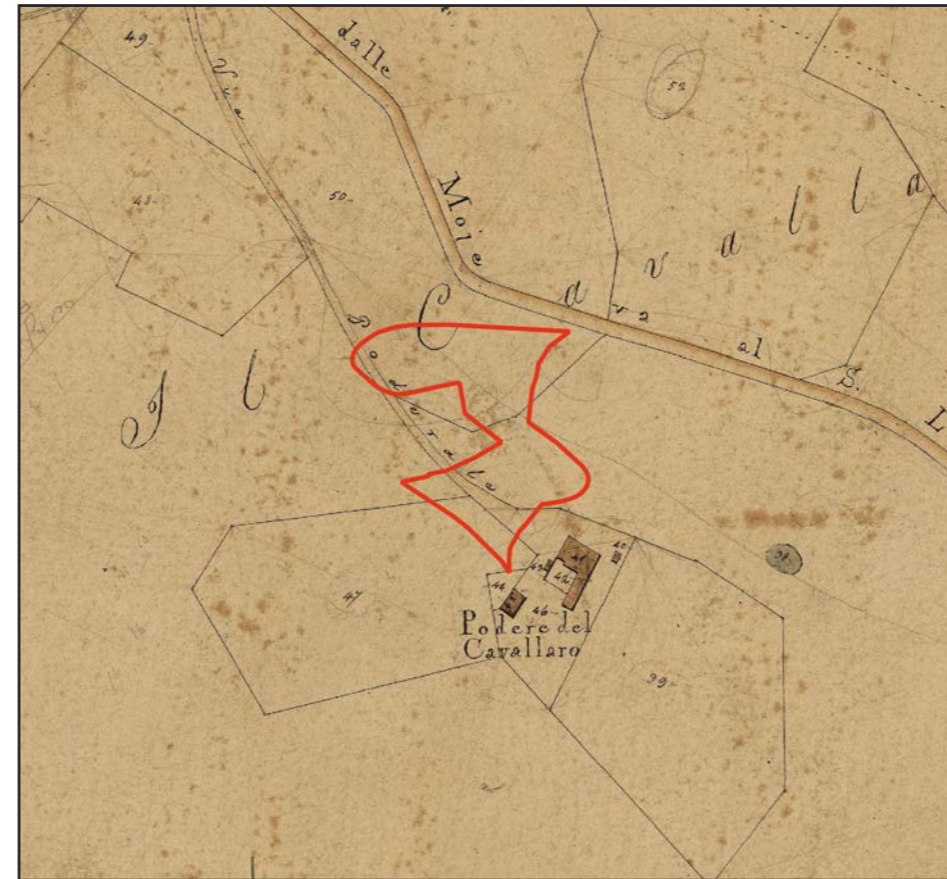
Regione Toscana - S.I.T.A. - Dati A.G.T. - SIGMATER



ORTOFOTO 2015



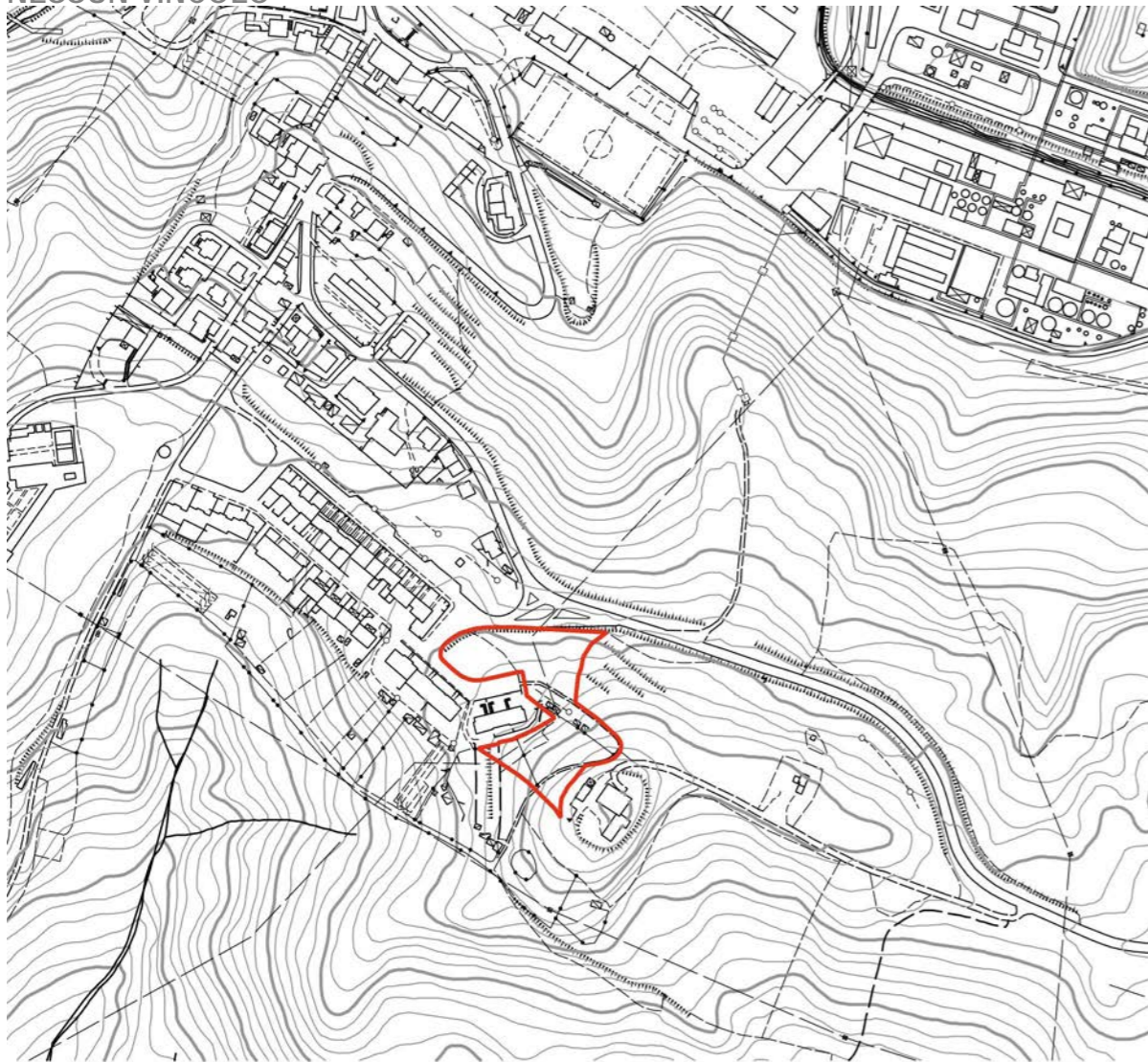
CATASTO LEOPOLDINO



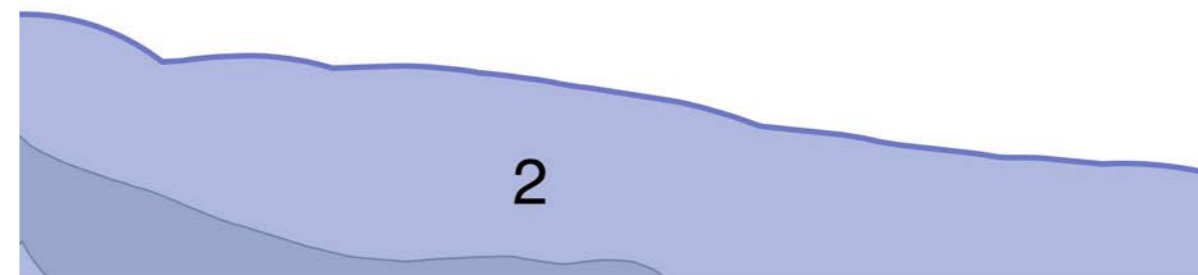
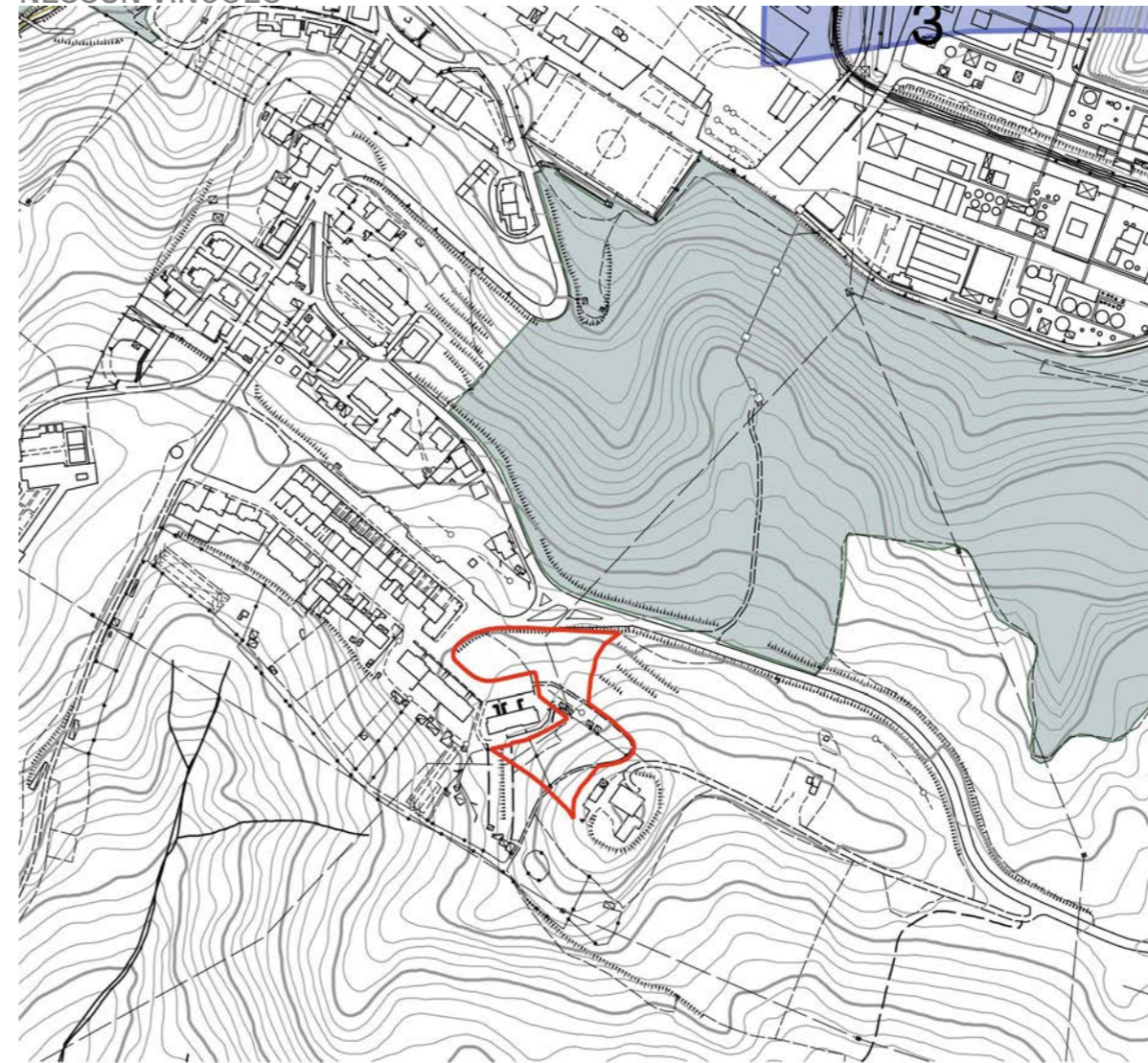
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO








D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge  
NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

## ATPUC 2.1 - SALINE - VIA INGHIRAMI 1

L'area d'intervento si trova nella zona meridionale della frazione di Saline, oltrepassata la ferrovia, lungo la Strada Regionale 439, nella parte terminale dell'insediamento residenziale di via del Cavallaro e di via Curzio Inghirami.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato in linea di due piani, ad uso residenziale, quale completamento del quartiere già esistente.

L'area edificabile corrisponde alla parte del lotto prossima al fabbricato esistente; la parte a nord dovrà essere invece sistemata a verde pubblico attrezzato, costituendo così un arricchimento dell'offerta di spazi pubblici in una zona alquanto marginale della frazione.

L'ingresso carrabile al lotto sarà garantito attraverso la realizzazione di una nuova viabilità che si costituirà come naturale prosecuzione del tratto terminale di via Inghirami. In corrispondenza dell'accesso alla parte di lotto edificabile, dovrà essere realizzato anche un piccolo parcheggio pubblico.

La convenzione dovrà stabilire le modalità di attuazione e le caratteristiche della strada di accesso e del percorso pedonale interno all'area a verde attrezzato oltre alla cessione gratuita dell'area indicata nello schema grafico prescrittivo come area a verde pubblico (2.500 mq.)



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 7.133 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - Residenza

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 1.500 mq.

- Numero piani: 2

### Standard:

Parcheggio pubblico: 120 mq.

Verde pubblico attrezzato: 2.500 mq.

### STUDI

#### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade nella porzione superiore di un lembo di alluvioni terrazzate, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata per la presenza di diversi pianori, separati da piccole scarpate morfologiche. Nel complesso l'assetto è sostanzialmente stabile.

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico.

## Inquadramento sismico

L'intero comparto ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

La gran parte è ricompreso nella zona 2b, caratterizzata da un primo spessore di depositi alluvionali terrazzati (CL), che sormonta i depositi argillitici (ALS).

Una piccola porzione, lungo il lato est è compresa nella zona 6 caratterizzata da un primo spessore di sedimenti coesivi (SFCO) di alterazione dei sottostanti depositi argillitici (ALS).

Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

## Pericolosità geologica elevata classe G3a

L'intera zona ricade all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

## Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

## Pericolosità sismica classe S2

## Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

## Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei depositi alluvionali terrazzati, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di sta-

bilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, e con particolare riguardo alla eventuale realizzazione di muri di contenimento;

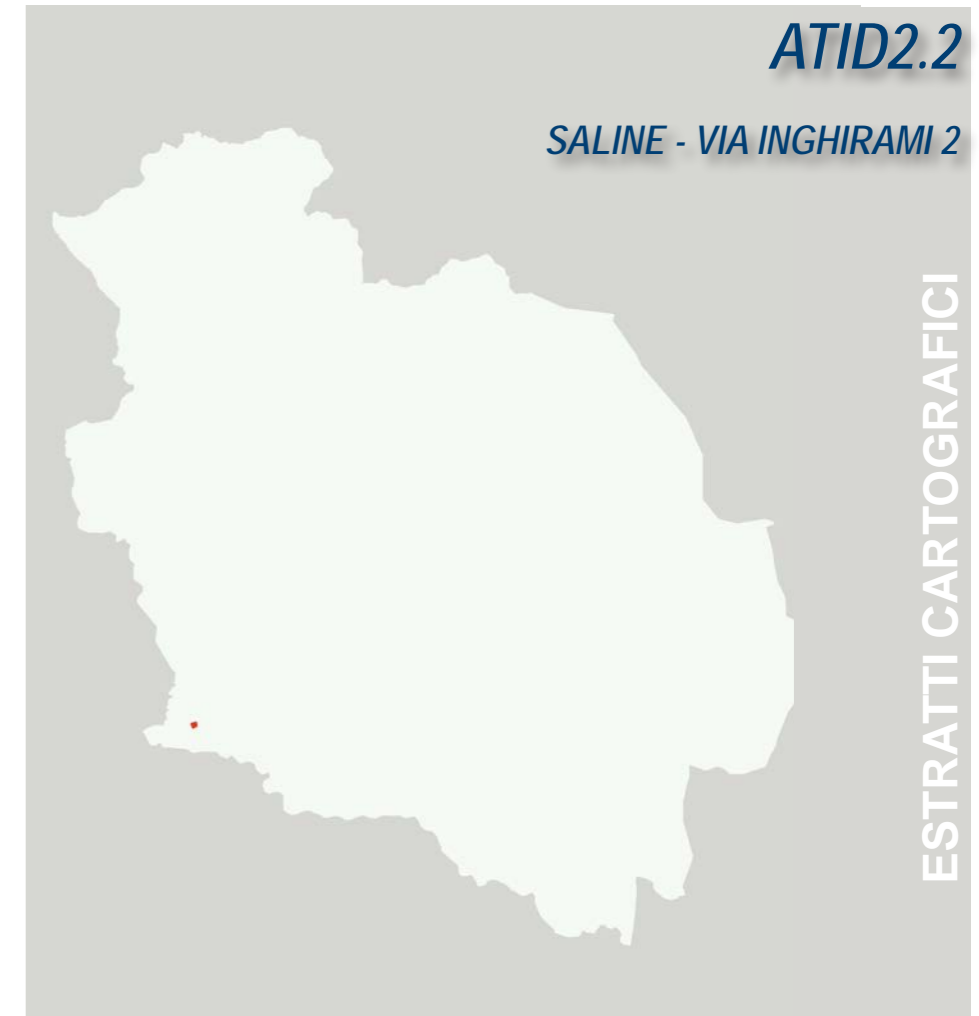
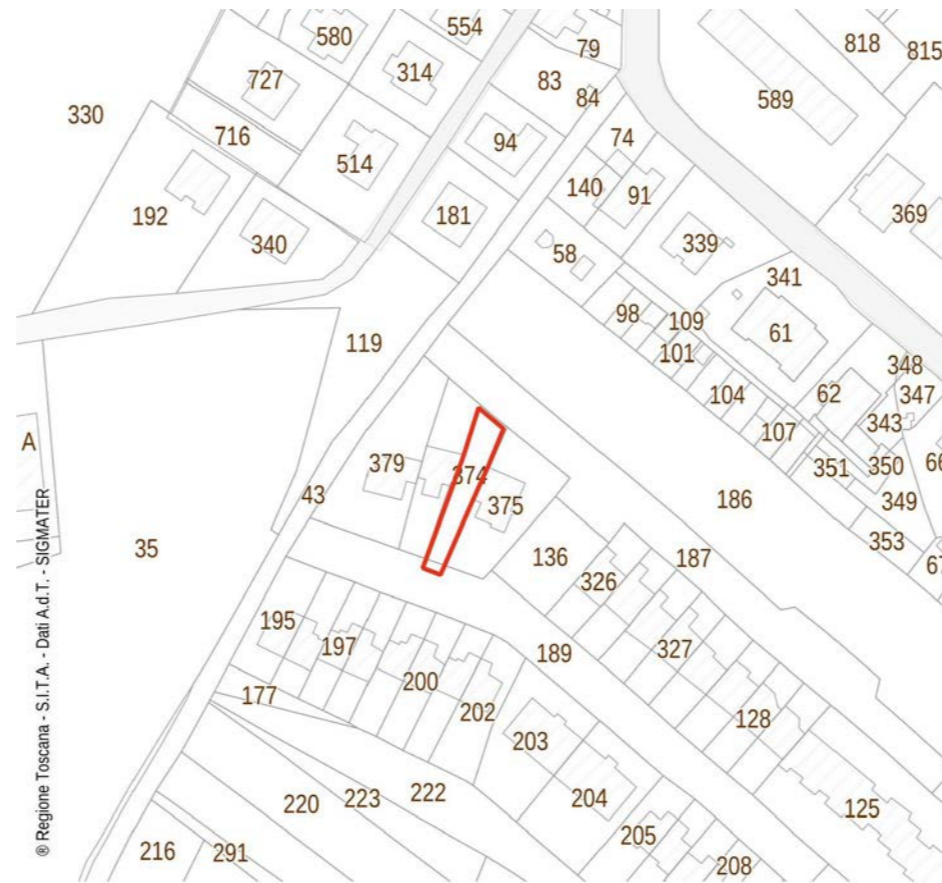
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.



CTR



CATASTO

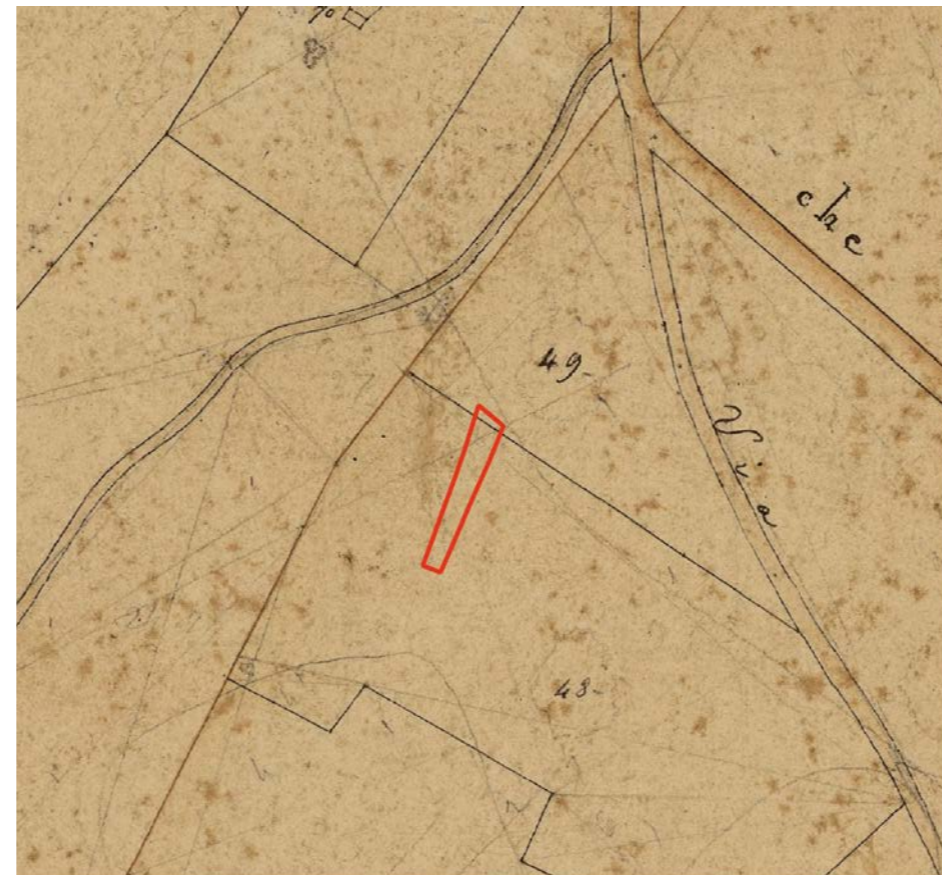


ESTRATTI CARTOGRAFICI

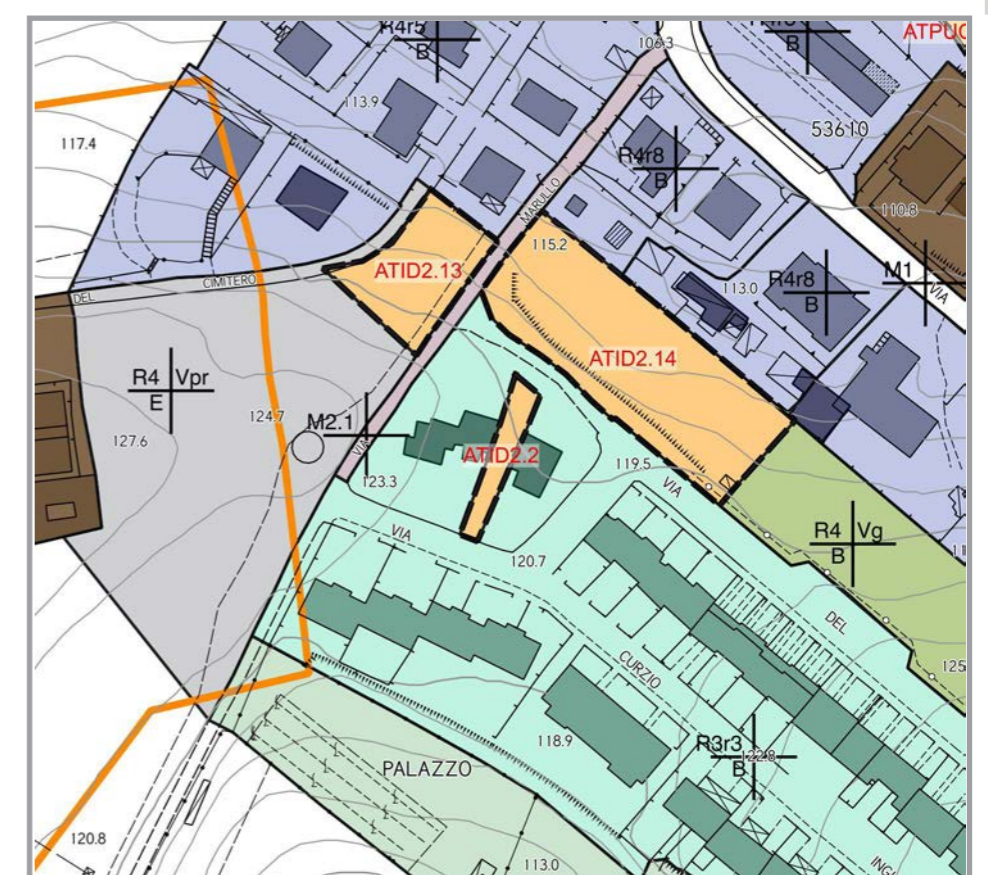
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

## ATID 2.2 - SALINE - VIA INGHIRAMI 2

L'area d'intervento si trova nella zona meridionale della frazione di Saline, oltrepassata la ferrovia, all'interno dell'insediamento residenziale di via del Cavallaro e di via Curzio Inghirami.

Si tratta dell'intervento di completamento di un lotto intercluso appartenente ad un piccolo gruppo residenziale di recente edificazione.

Il nuovo edificio dovrà integrarsi e rispettare allineamenti e tipologia degli edifici esistenti, ponendosi in aderenza ad essi.

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 277 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - Residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 150 mq.

- Numero piani: 2

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno di un lembo di alluvioni terrazzate, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da debole acclività e l'assetto è sostanzialmente stabile.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico.

### Inquadramento sismico

L'intero comparto ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 2b delle colonne MOPS. Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

### Pericolosità geologica da media ad elevata classe G2/G3a

La porzione sud dell'area ricade nella classe di pericolosità media G2. La porzione nord ricade invece all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica classe S2

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei depositi alluvionali terrazzati, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

CTR

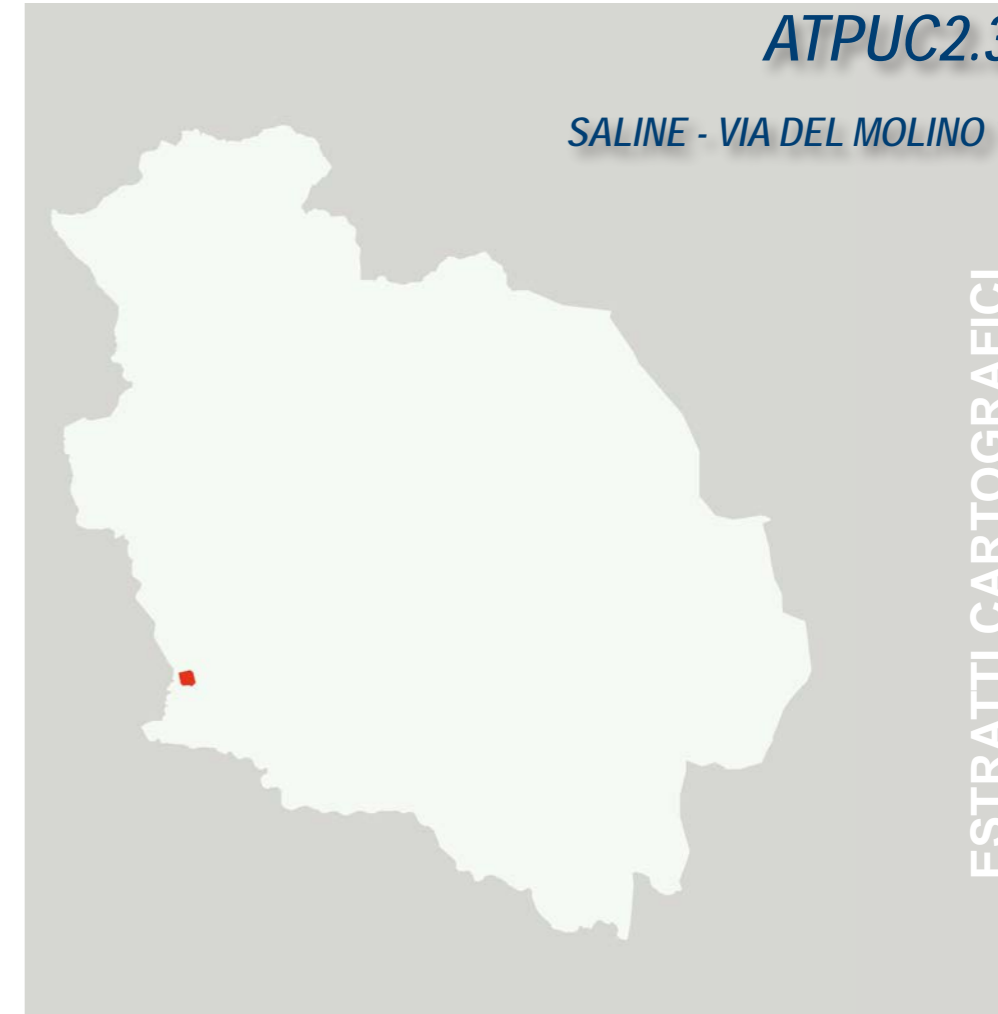


CATASTO



ATPUC2.3

SALINE - VIA DEL MOLINO 1



ESTRATTI CARTOGRAFICI

ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



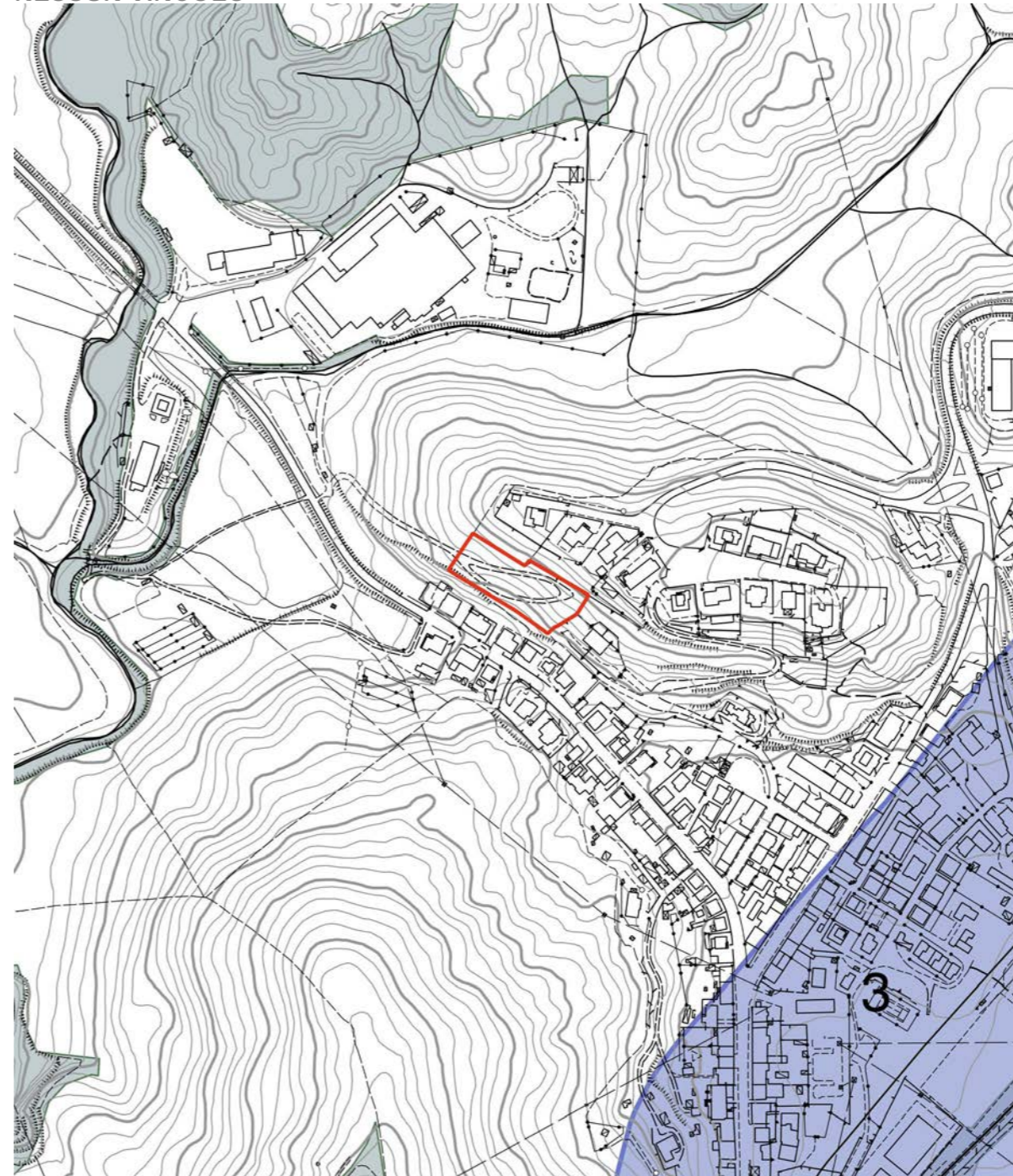
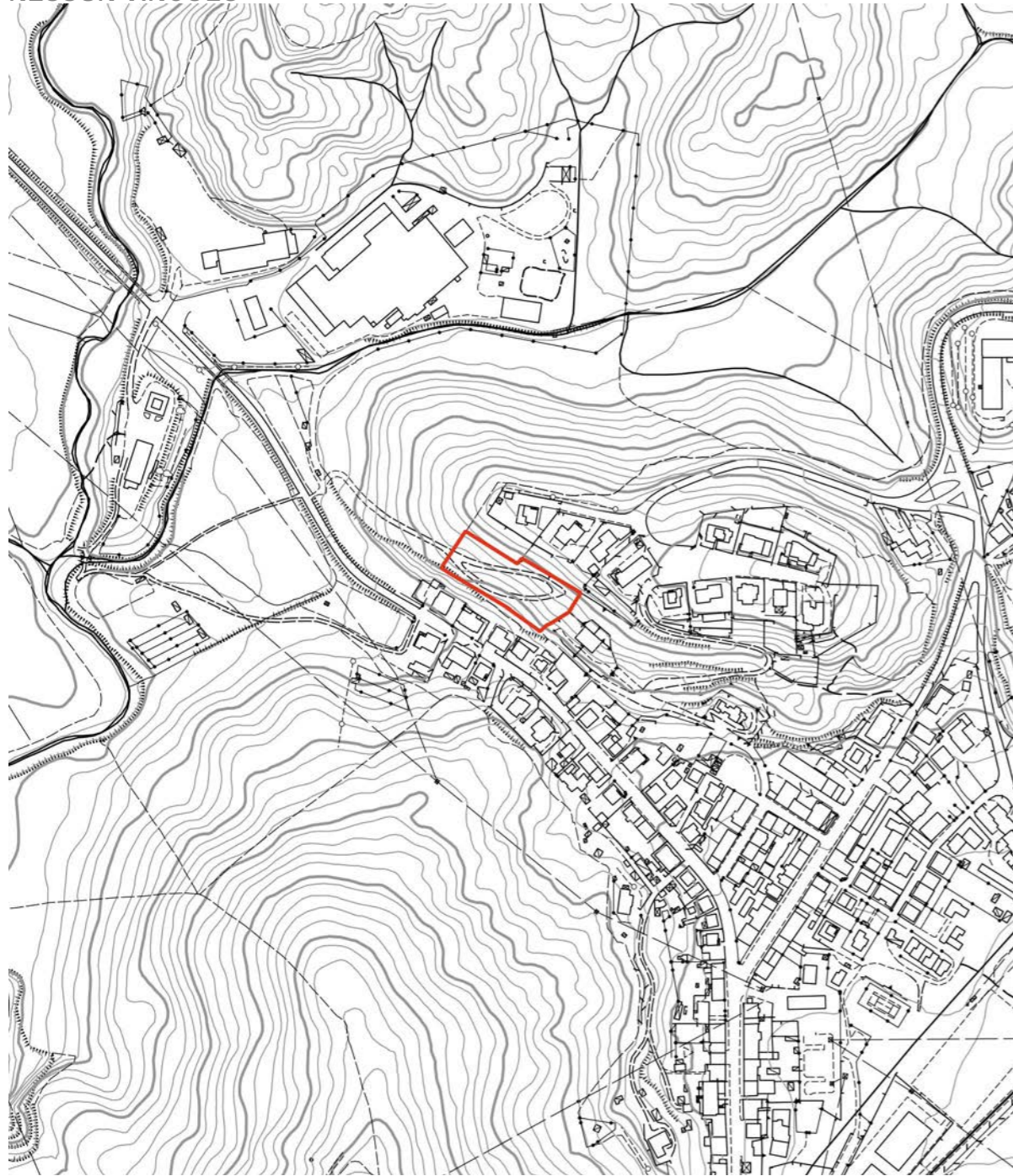
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO








AT - Aree di trasformazione

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
NESSUN VINCOLO

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge  
NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATPUC 2.3 - SALINE - VIA DEL MOLINO 1

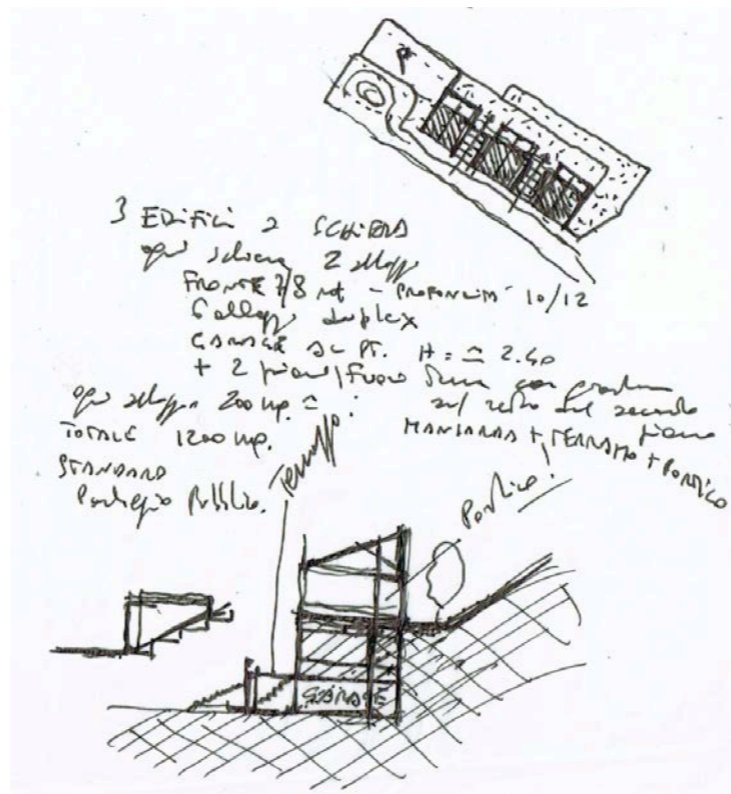
L'area oggetto di intervento è situata si trova a Saline nella strada che parte da via del Molino e va verso nord.

L'intervento prevede la realizzazione di tre nuovi edifici residenziale a schiera che dovranno sfruttare la presenza di un dislivello tra la strada ed il lato nord del lotto di circa 6 metri. In relazione a tale conformazione orografica al piano terra saranno ubicati i garage e gli eventuali locali di servizio mentre la parte abitabile sarà localizzata ai piani superiori mediante la realizzazione di un volume che sia arretrato rispetto al filo facciata del piano sottostante a garage, consentendo così la realizzazione di un terrazzo con affaccio a sud. Nell'ultimo piano, che si costruirà come volume a doppio affaccio, verso la parte nord potrà essere realizzato un giardino privato o un terrazzo con portico. Potrà essere inoltre sfruttata, sempre a fini abitativi e/o accessori, il sottotetto (mansarda più eventuale portico o terrazzo).

L'ultimo piano del fabbricato dovrà consentire la realizzazione, alla quota del giardino a nord, di due percorsi/passaggi così come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo.

La strada di accesso al lotto dovrà costituire il naturale prolungamento della via esistente, prevedendo nella sua parte terminale una racchetta per l'inversione di marcia.

La convenzione dovrà prevedere la contestuale realizzazione della nuova strada di accesso ai lotti, a carico dei proprietari dell'area, necessaria per l'attuazione dell'intervento e la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico.



### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3705 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

### Dimensionamento

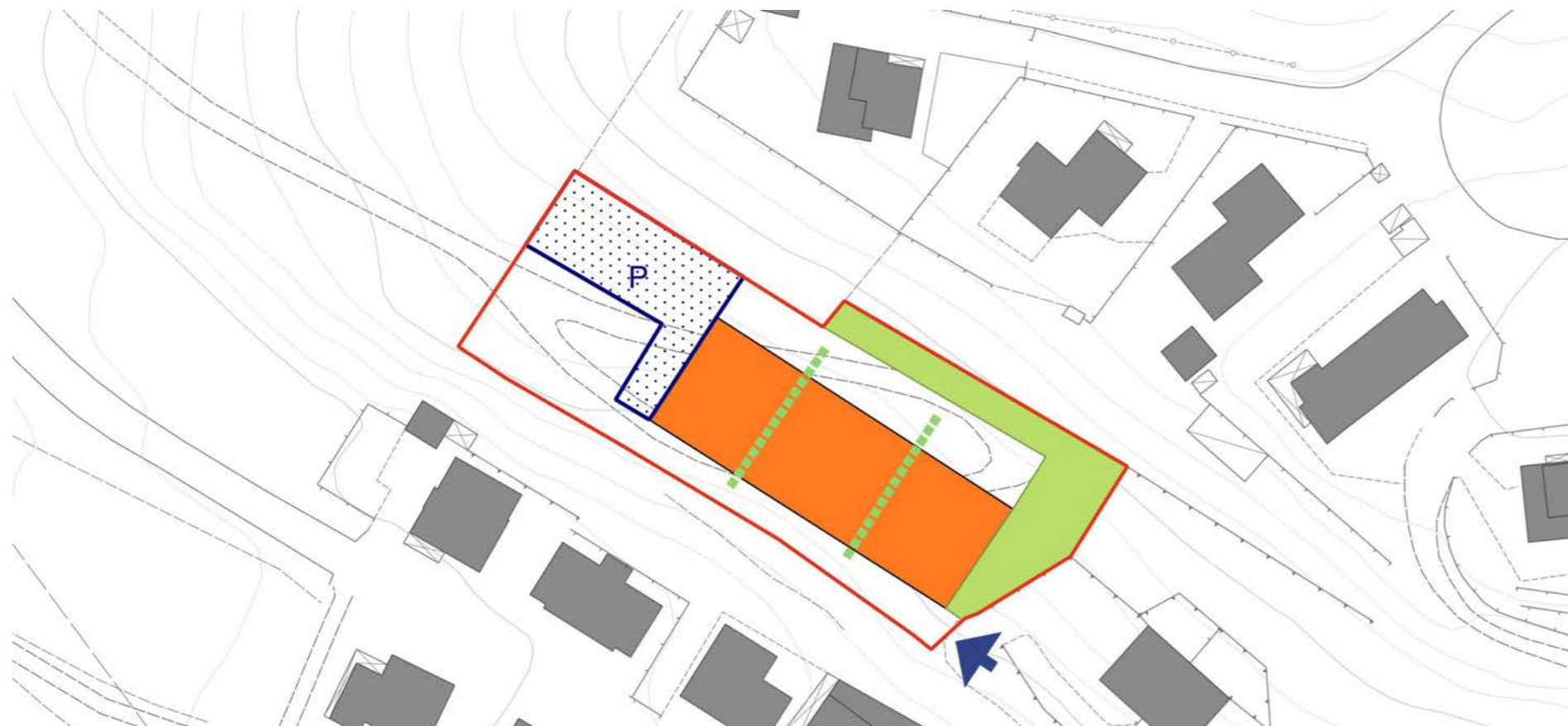
- Superficie Edificabile (SE): 1.200 mq.

- N. piani: 1 a monte/ 2 a valle + piano garage

### Standard:

Parcheggio d'uso pubblico: 450 mq.

### STUDI



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno della formazione delle Argille Azzurre.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da acclività media e l'assetto è sostanzialmente stabile, anche se localmente sono evidenti alcuni piccoli scivolamenti contenuti alla sola coltre superficiale agraria .

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico.

### Inquadramento sismico

L'area ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazione locali, zona 2a delle colonne MOPS, caratterizzata da un primo spessore di argille di bassa consistenza (SFCO), derivate dall'alterazione delle sottostanti formazioni coesive.

Inferiormente la colonna prosegue con le argille azzurre con spessori massimi valutati in circa 20 metri. La colonna si chiude verso il basso con le argilliti appartenenti alla successione evaporitica (ALS).

La misura tromometrica eseguita poco a nord dell'area, nello stesso contesto geologico, ha evidenziato la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica in occasione di eventi sismici, al contatto tra le argille azzurre e la sottostante formazione evaporitica.

### Pericolosità geologica da media ad elevata classe G2/G3a

La gran parte del comparto ricade all'interno della pericolosità elevata G3a, mentre una piccola porzione, relativamente alla zona Nord-Ovest è compresa nella pericolosità media classe G2.

### Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

### Pericolosità sismica classe S3

La pericolosità sismica è dovuta alla possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica.

### Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

### Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori della coltre vegetale alterata e la consistenza delle sottostanti argille, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;

· dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, e con particolare riguardo alla eventuale realizzazione di muri di contenimento;

· considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

Per gli aspetti sismici:

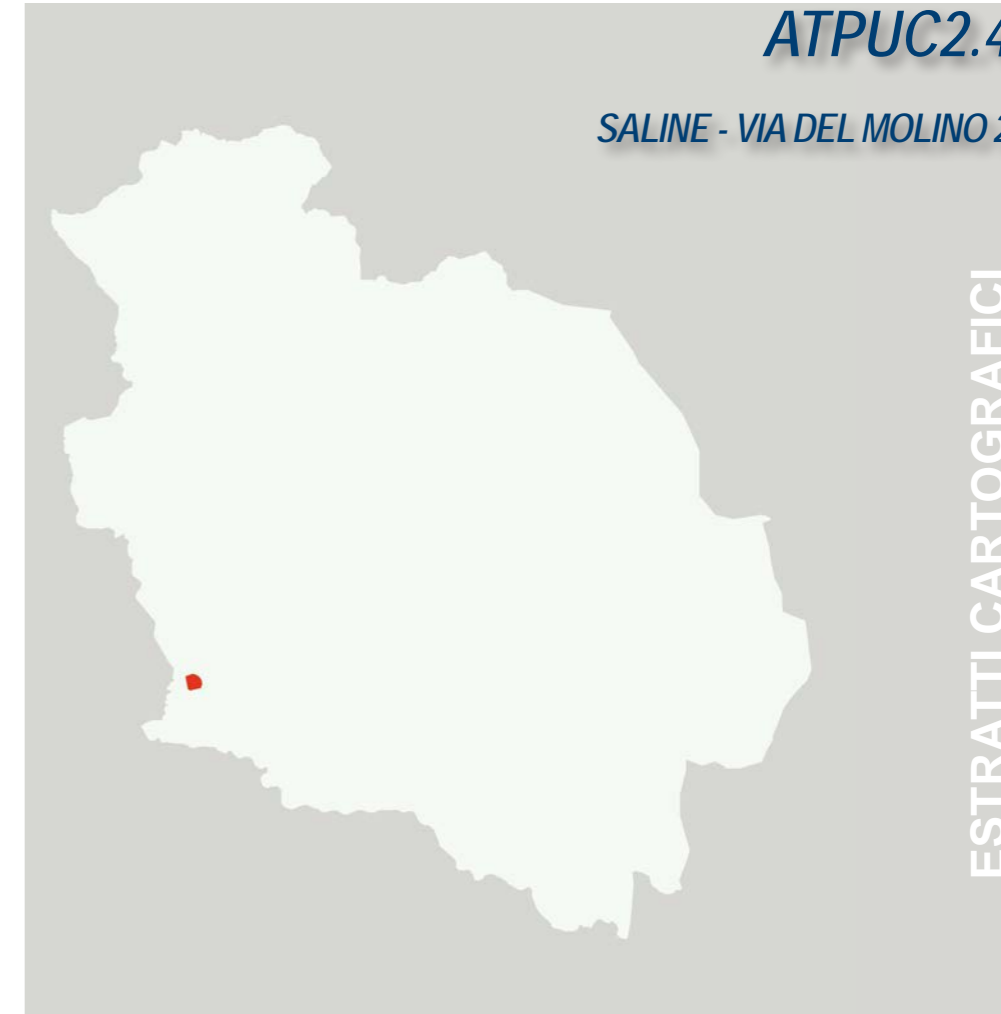
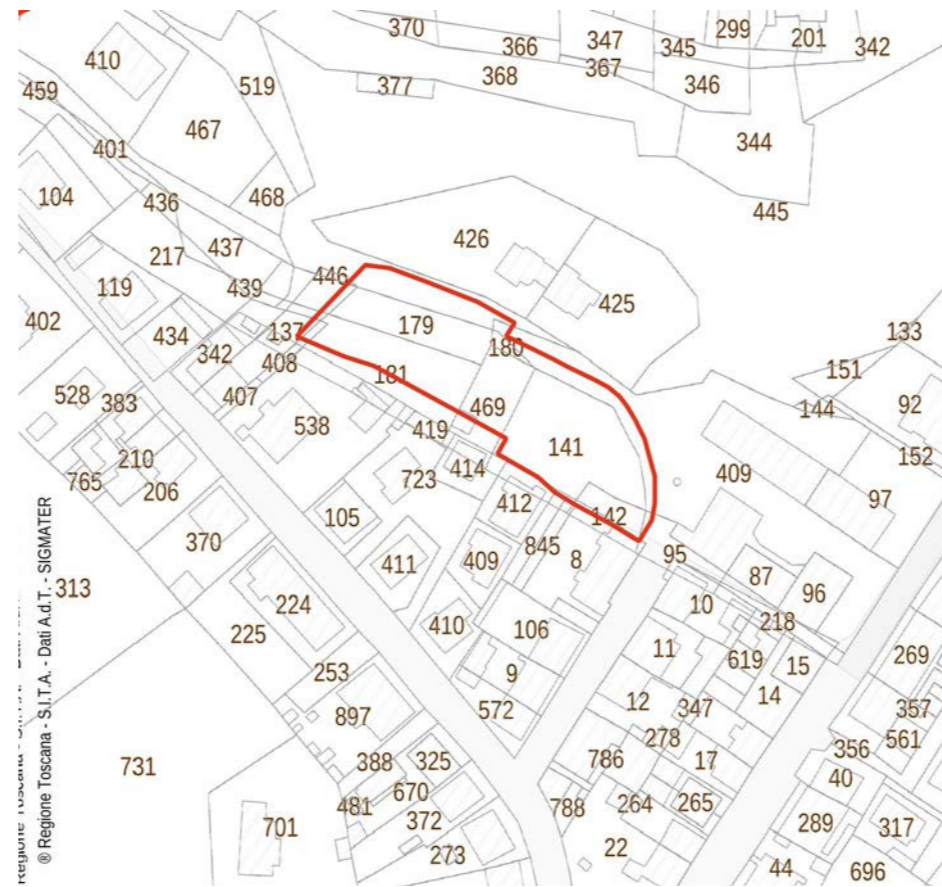
- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.



CTR



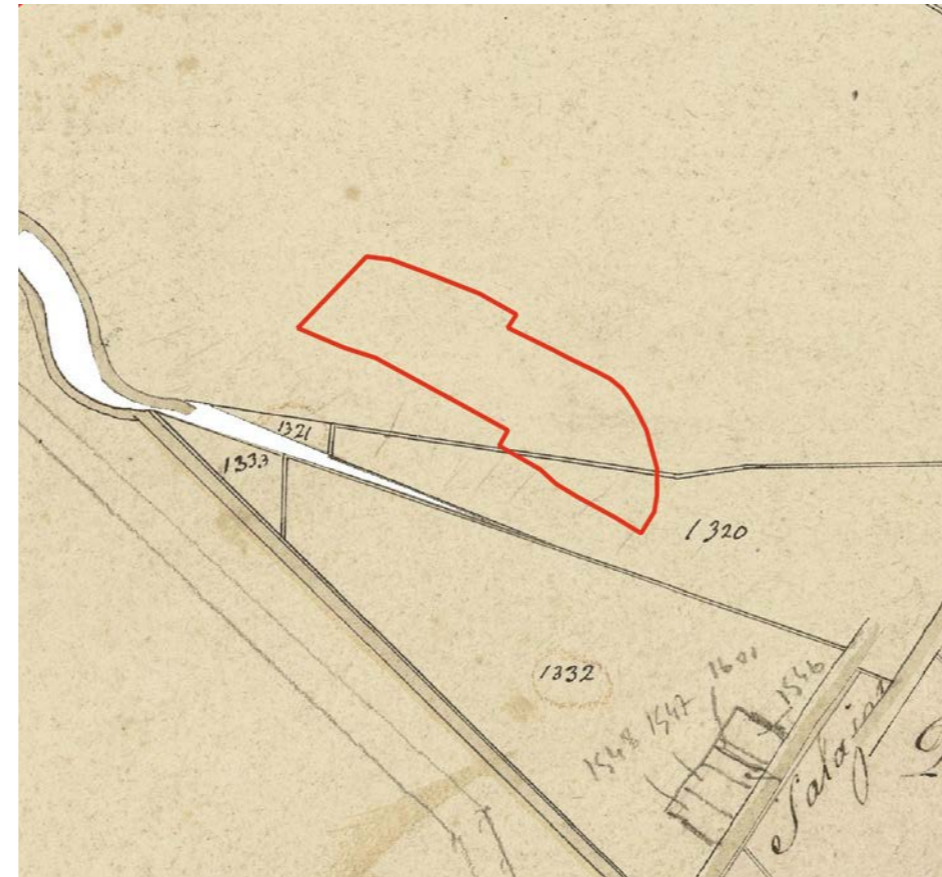
CATASTO



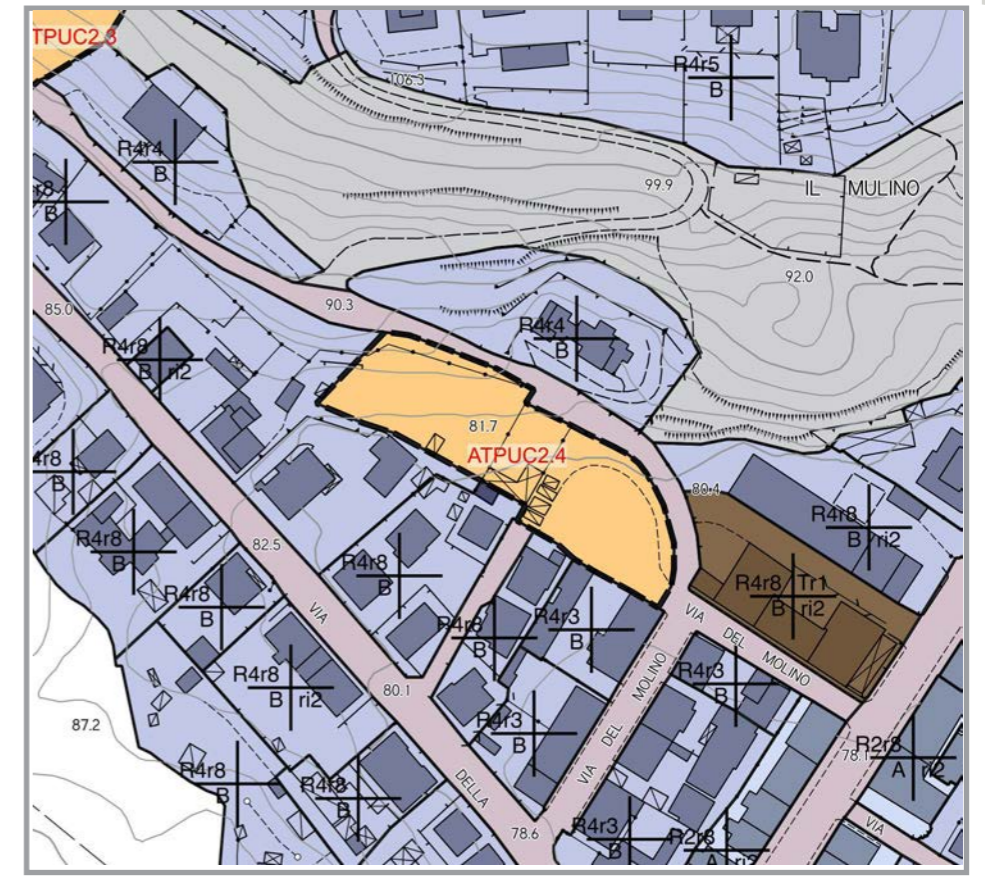
ORTOFOTO 2015



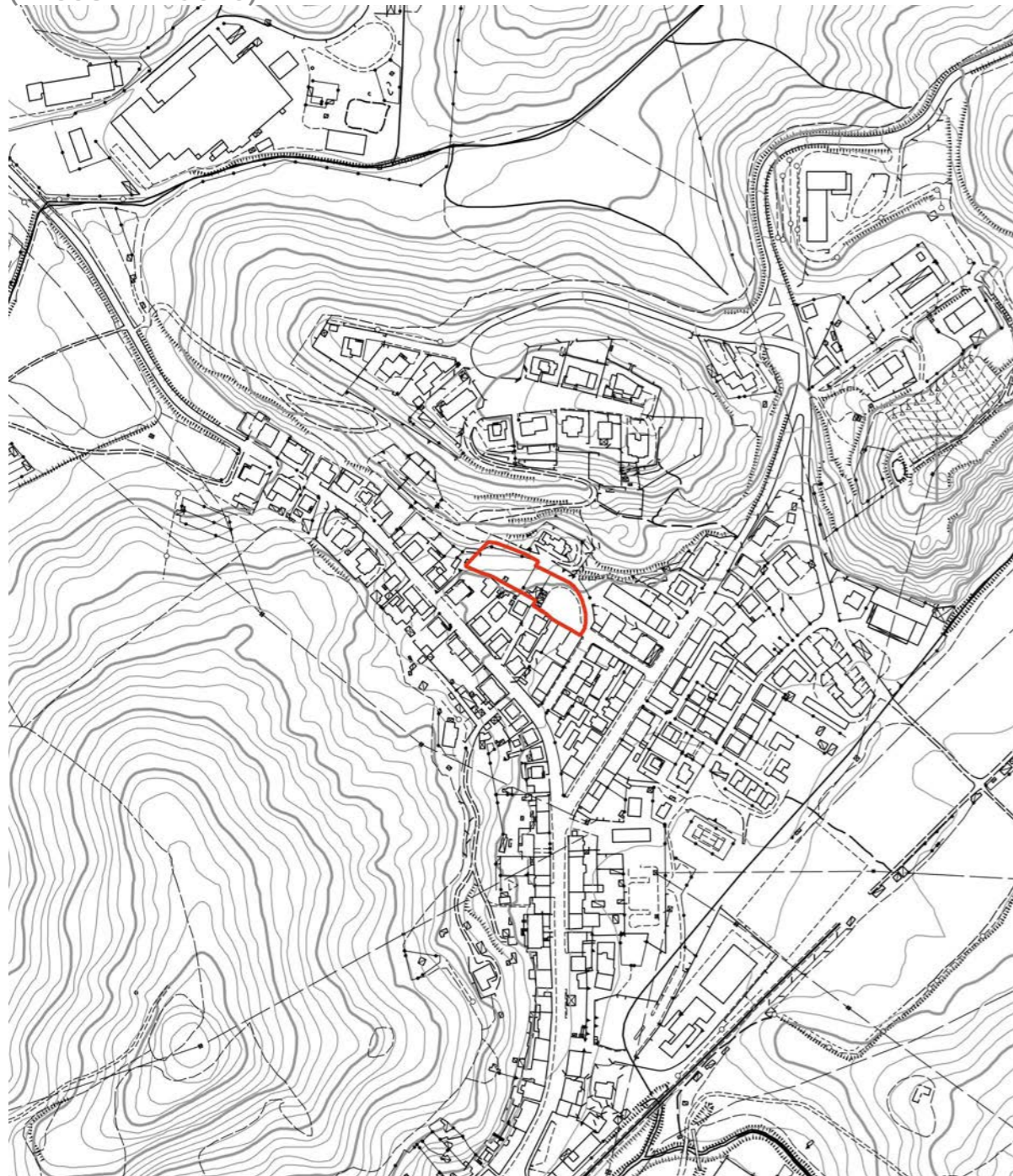
CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO








D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
(NESSUN VINCOLO)



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge  
NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

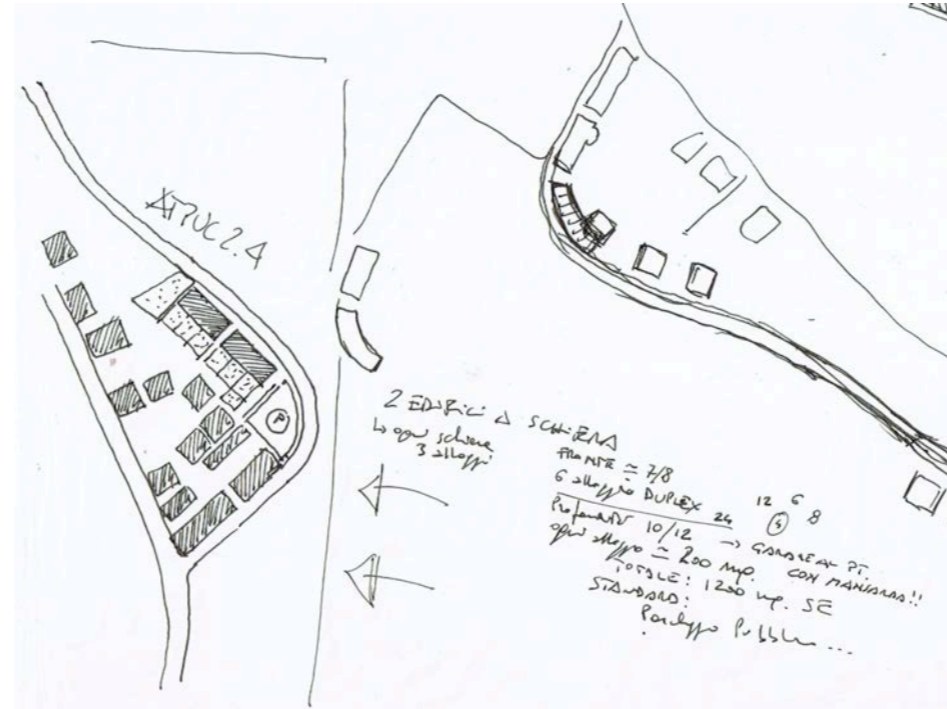
## ATPUC 2.4 - SALINE - VIA DEL MOLINO 2

L'area oggetto di intervento è ubicata a Saline nella strada che parte da via del Molino e va verso nord.

L'intervento previsto è finalizzato al completamento del tessuto insediativo esistente.

Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici a schiera di massimo due piani a monte e due piani a valle più eventuale mansarda. I giardini al piano terra saranno rivolti a sud e lungo il perimetro del lotto dovrà essere impiantato un filare di alberi a protezione e schermatura.

La convenzione dovrà stabilire modalità di realizzazione del nuovo parcheggio pubblico accessibile da via del Molino e la realizzazione di un breve percorso pedonale a servizio del parcheggio.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 2.649 MQ.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenziale

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

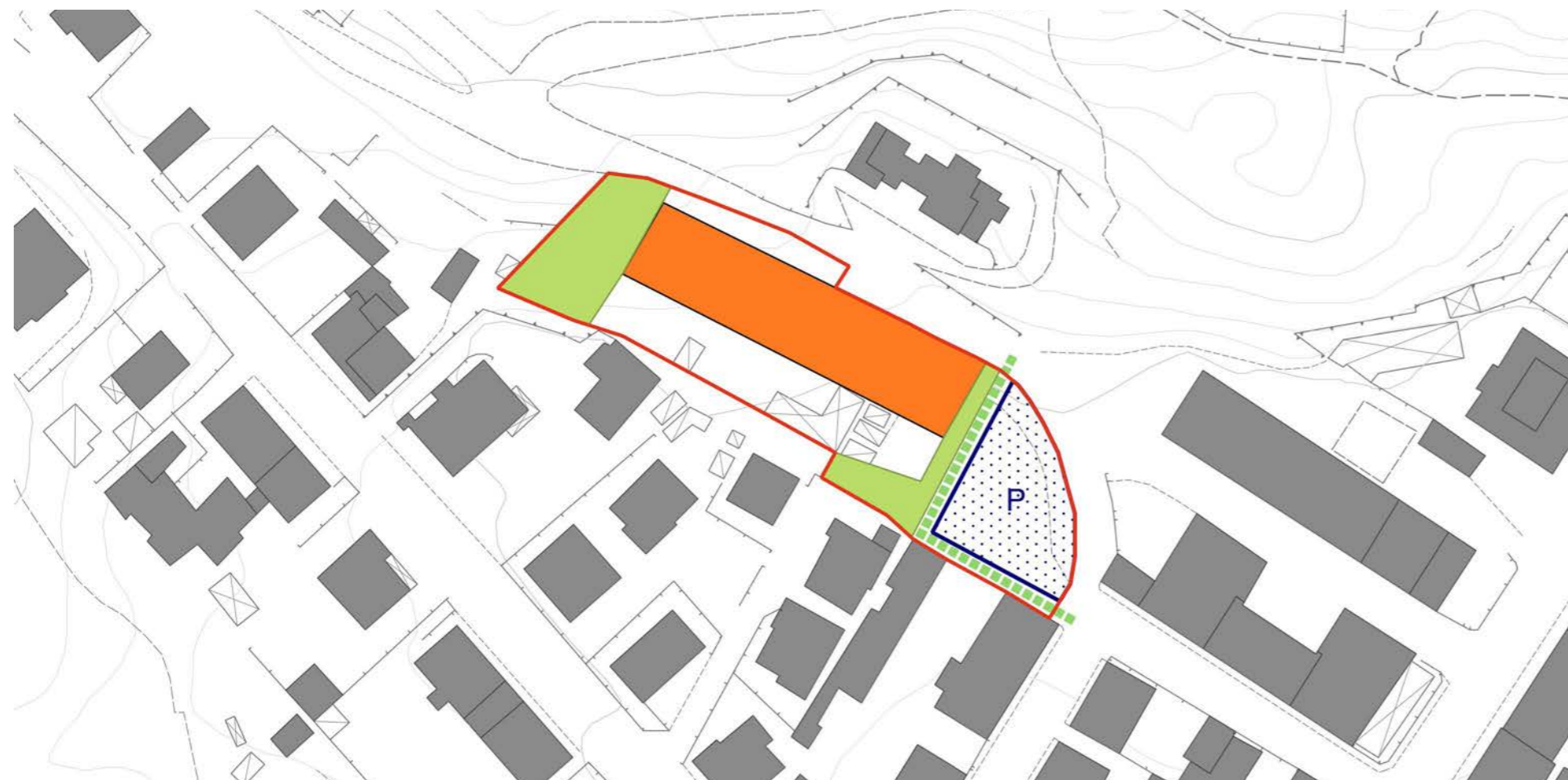
Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 850 mq.

- N. piani: 2 a monte/2 a valle + eventuale mansarda

Standard:

Parcheggio d'uso pubblico: 400 mq.



### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade nella zona di contatto tra le alluvioni terrazzate e l'estremo lembo superiore delle alluvioni recenti, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille Azzurre.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da debole acclività, l'assetto è sostanzialmente stabile e non si rilevano particolari fragilità.

## Inquadramento idraulico

L'area si trova in sostanziale alto morfologico rispetto al fondovalle, per cui non è suscettibile di episodi di esondazione a carico dei corsi d'acqua per tempi di ricorrenza fino a 200 anni.

I depositi alluvionali cartografati rappresentano l'estremo lembo superiore dei depositi alluvionali del Botro Santa Marte e dei suoi affluenti.

## Inquadramento sismico

L'area è ubicata nell'estremo lembo superiore dei depositi alluvionali (CL), che giacciono con esigui spessori al di sopra delle argille azzurre (CO). Queste ultime a loro volta poggiano sui depositi evaporitici (ALS).

La colonna stratigrafica tipo che maggiormente rappresenta l'area è la zona suscettibile di instabilità CD3.

Le misure tromometriche eseguite poco a sud dell'area, all'interno dei depositi alluvionali hanno evidenziato picchi di amplificazione molto elevati, presumibilmente al contatto tra i depositi alluvionali ed i sottostanti depositi coesivi, siano essi le argille azzurre o i depositi evaporitici.

## Pericolosità geologica da media ad elevata classe G2/G3a

La porzione nord-ovest del comparto ricade all'interno della pericolosità elevata G3a, mentre la porzione sud-est è compresa nella pericolosità media classe G2.

## Pericolosità idraulica da irrilevante a media classe I1/I2

## Pericolosità sismica classe S3

L'intero comparto è inserito tra le zone soggette ad amplificazione stratigrafica in occasione di eventi sismici. Inoltre la porzione del comparto ricadente all'interno dei depositi alluvionali recenti è inserita tra le zone suscettibili di instabilità per possibili cedimenti differenziali

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

## Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori e la consistenza dei depositi alluvionali e delle sottostanti argille, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- le indagini geognostiche dovranno prevedere sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati e caratterizzazione dei livelli granulari con prove SPT in foro;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, con particolare riguardo alla eventuale realizzazione di muri di contenimento;
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

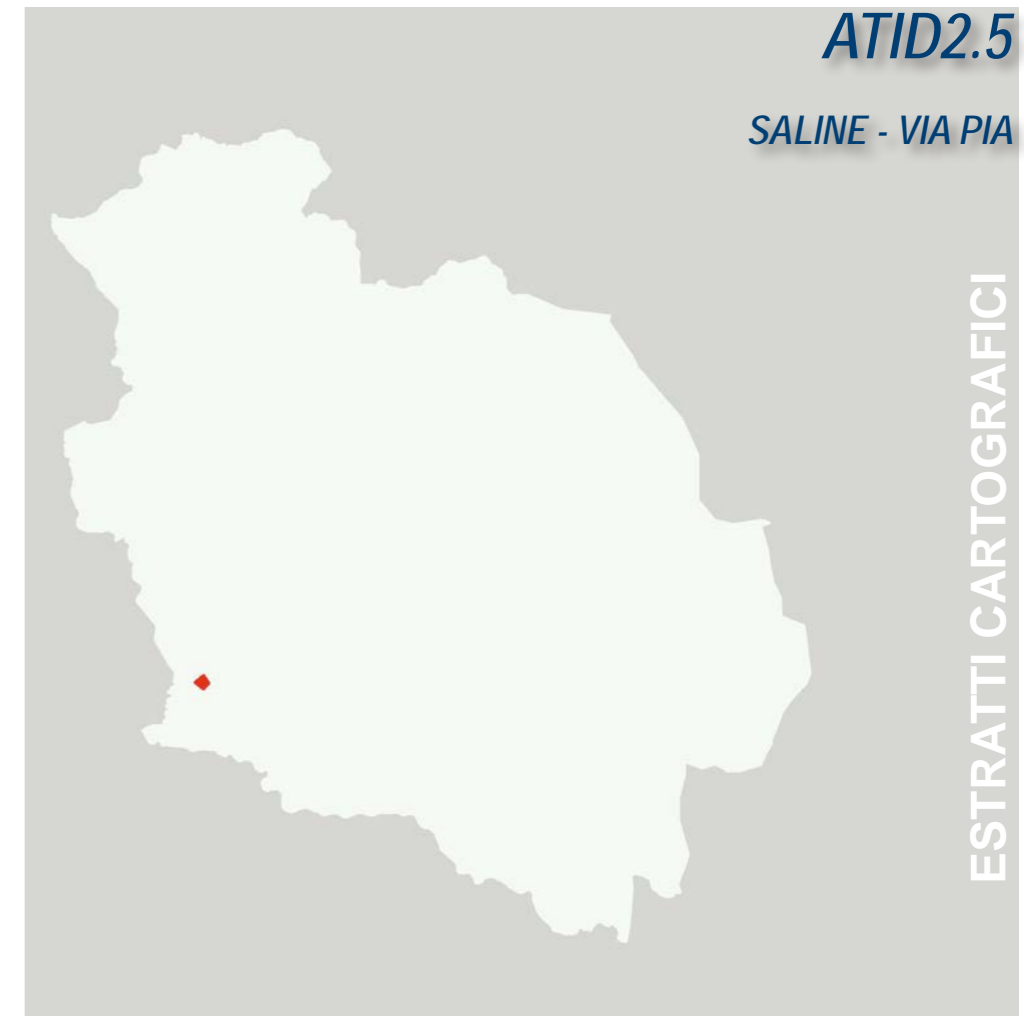
## Per gli aspetti sismici:

- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture;
- per valutare la variazione laterale degli spessori di coltre detritica, e ricostruire correttamente le geometrie del substrato, oltre ad indagine geognostiche dovranno essere eseguiti profili sismici e/o geoelettrici.

CTR



CATASTO

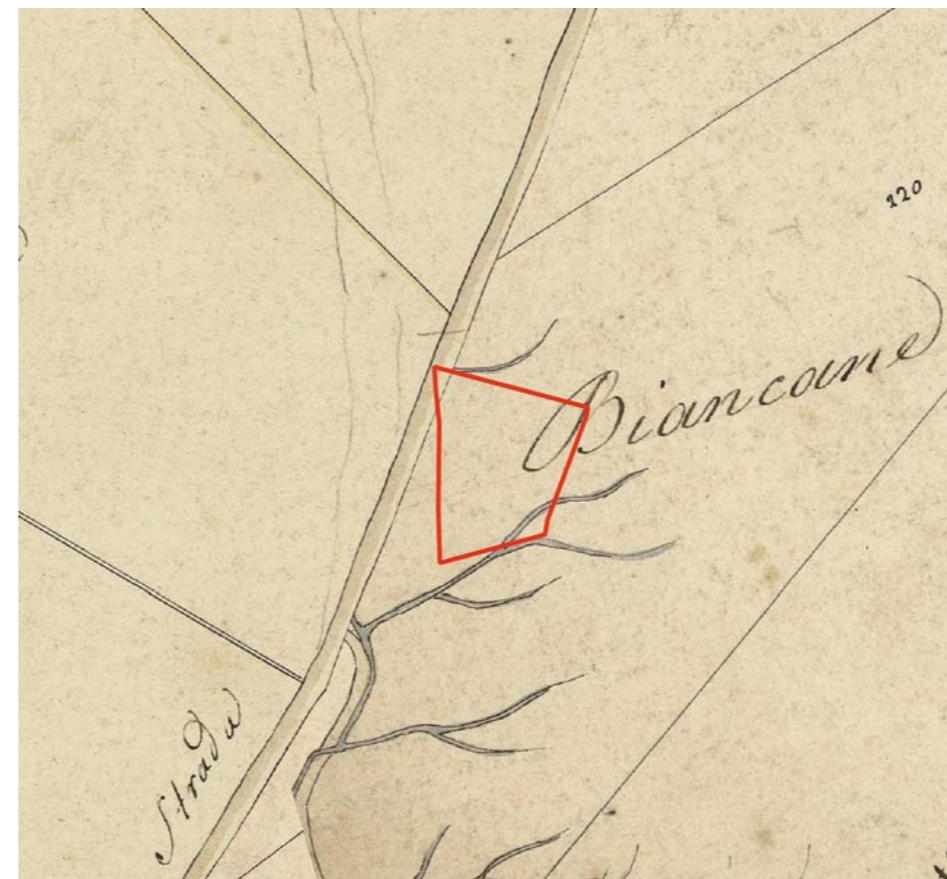


ESTRATTI CARTOGRAFICI

ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



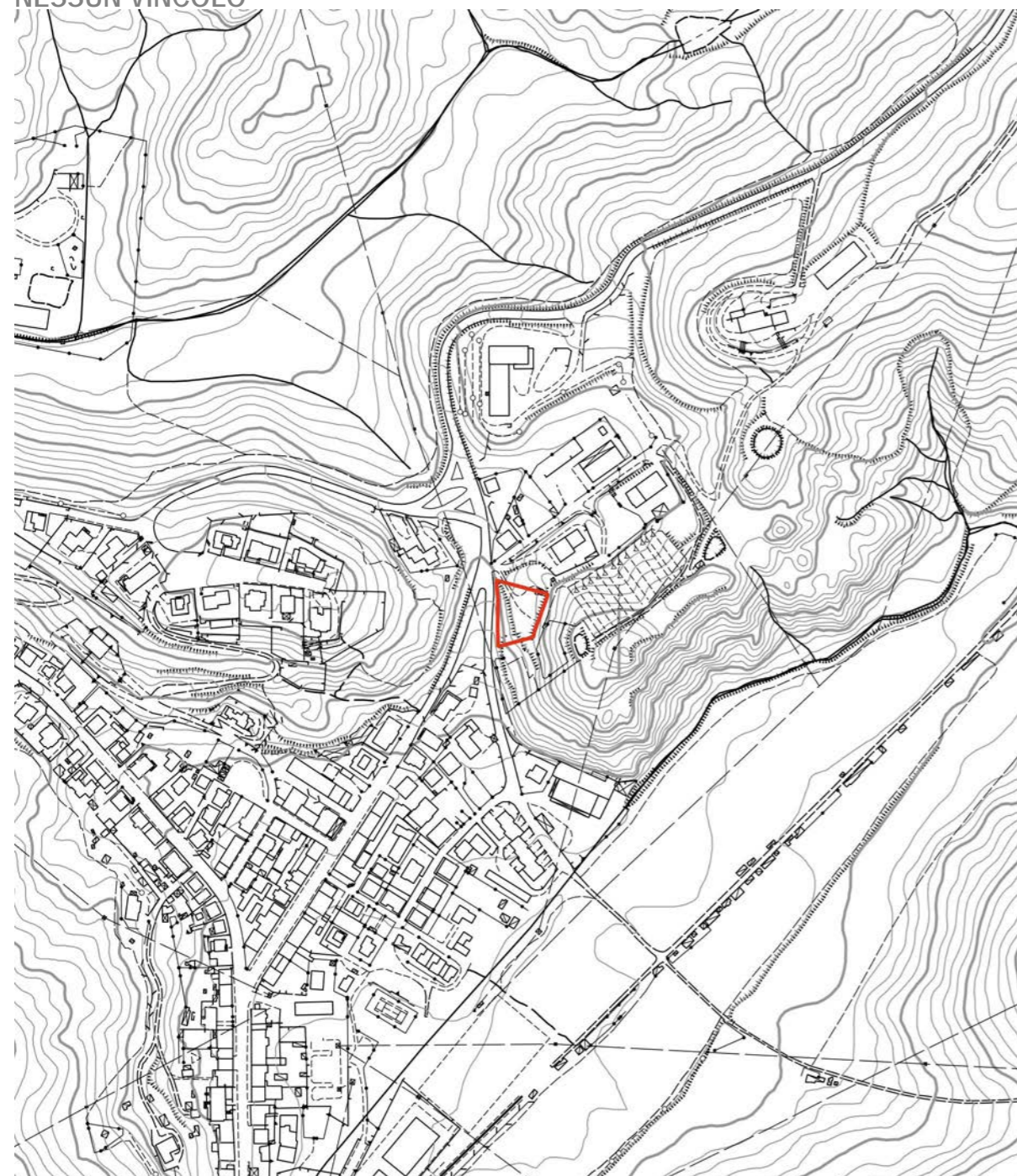
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



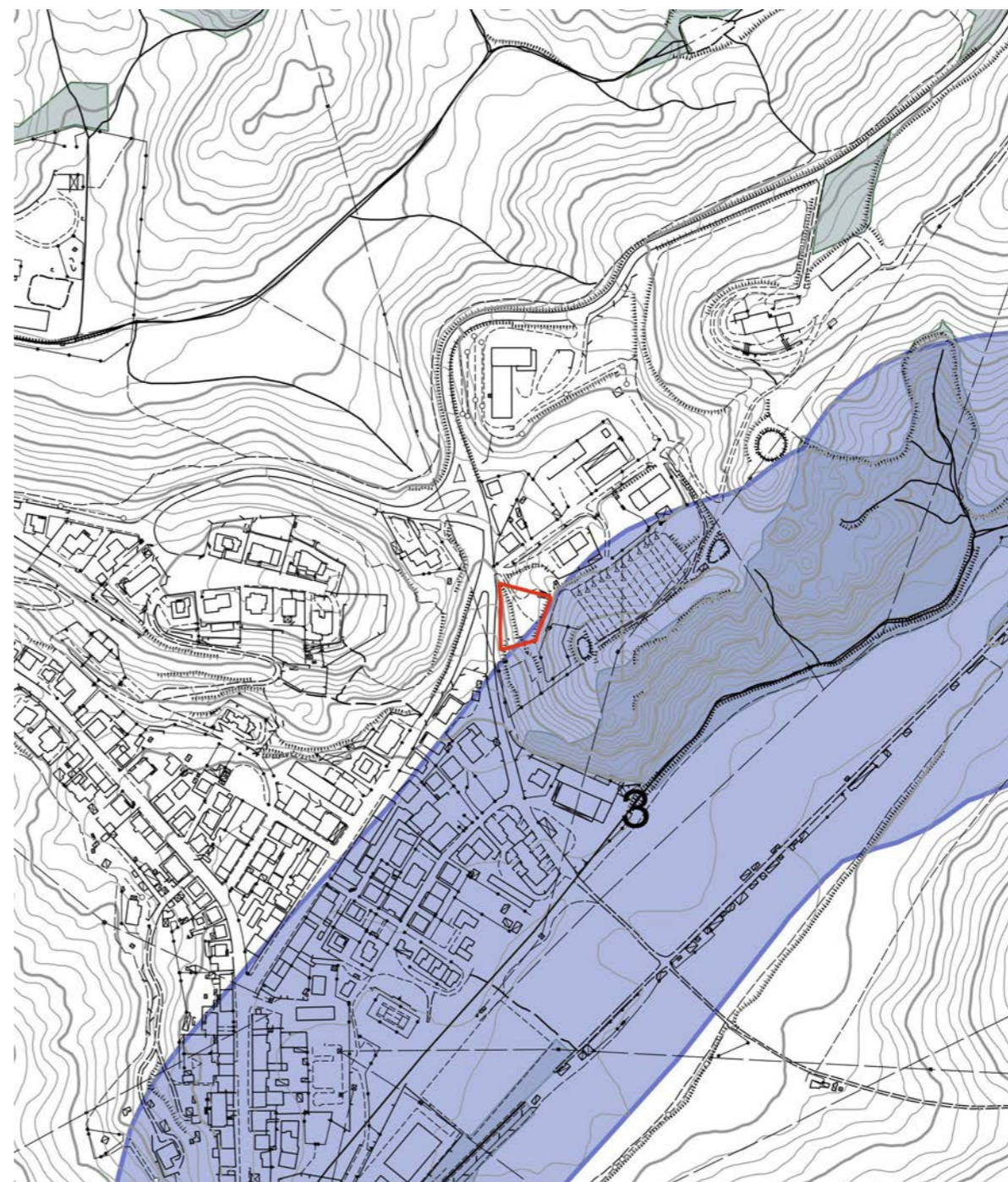
AT - Aree di trasformazione






D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATID 2.5 - SALINE - VIA PIA

L'area di intervento è situata a destra della S.S. val di Cecina subito all'uscita di Saline in direzione di Volterra in una zona alquanto vasta sulla quale insistono edifici di diverso tipo (residenze, officine..) non correlati tra loro ed in generale di scarsa qualità, così come gli spazi aperti.

L'intervento è correlato alle altre due aree di trasformazione ATID 2.6 e 2.7 con le quali condivide la scelta di una contenuta densificazione della zona ed il suo disegno il più possibile unitario e con una idonea progettazione degli spazi aperti.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale di massimo 2 piani con accesso carrabile da via Pia come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo.



### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.438 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 450 mq.

- N. piani: 2



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### STUDI

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno della formazione delle Argille azzurre, nelle immediate vicinanze del contatto con le sovrastanti alluvioni terrazzate, che in parte si ritrovano anche nella porzione più bassa del comparto, con sottili spessori.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da acclività medio-elevata per la porzione immediatamente a ridosso della Via Pia Toscana, dove è presente una scarpata morfologica che genera dislivelli massimi pari a 6 metri. Il resto del comparto è subpianeggiante e si sviluppa alla quota di circa 95 m.s.l.m.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico.

### Inquadramento sismico

L'area ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 2a delle colonne MOPS, caratterizzata da un primo spessore di argille di bassa consistenza (SFCO), derivate dall'alterazione delle sottostanti formazioni coesive.

Inferiormente la colonna prosegue con le argille azzurre con spessori massimi valutati in circa 20 metri. La colonna si chiude verso il basso con le argilliti appartenenti alla successione evaporitica (ALS).

Il contesto stratigrafico, e la misura tromometrica eseguita poco ad ovest nello stesso contesto stratigrafico, evidenziano la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica in occasione di eventi sismici, al contatto tra le argille azzurre e la sottostante formazione evaporitica.

### Pericolosità geologica elevata classe G3a

L'area è esterna alle zone in frana, ma ricade all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica elevata classe S3

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

### Per gli aspetti geologici:

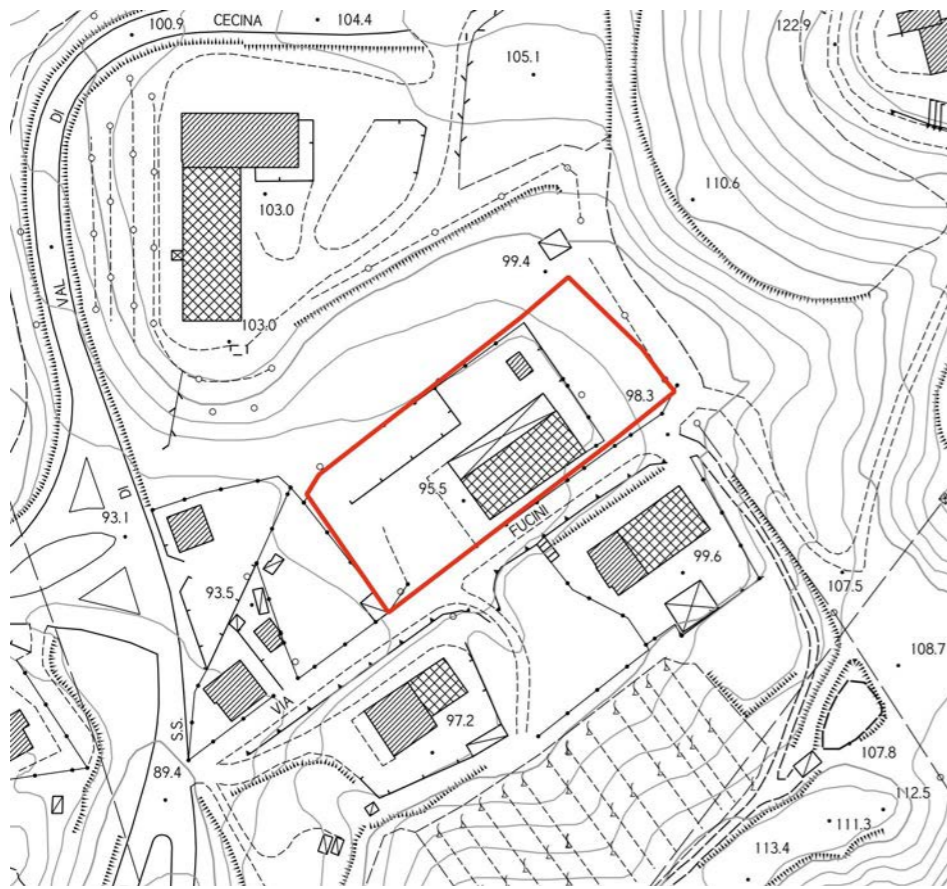
- si esclude la possibilità che la nuova edificazione possa interessare la scarpata presente al margine della Via Pia Toscana, che dovrà essere riservata a verde;
- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificandone in più punti gli spessori e le variazioni laterali, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, e con particolare riguardo alla eventuale realizzazione di muri di contenimento;
- dovrà essere valutata, mediante specifiche analisi la stabilità della scarpata al margine della Via Pia Toscana ed in base agli esiti dovrà essere valutata la necessità di porre in opera interventi di difesa e di stabilizzazione del fronte.

### Per gli aspetti sismici:

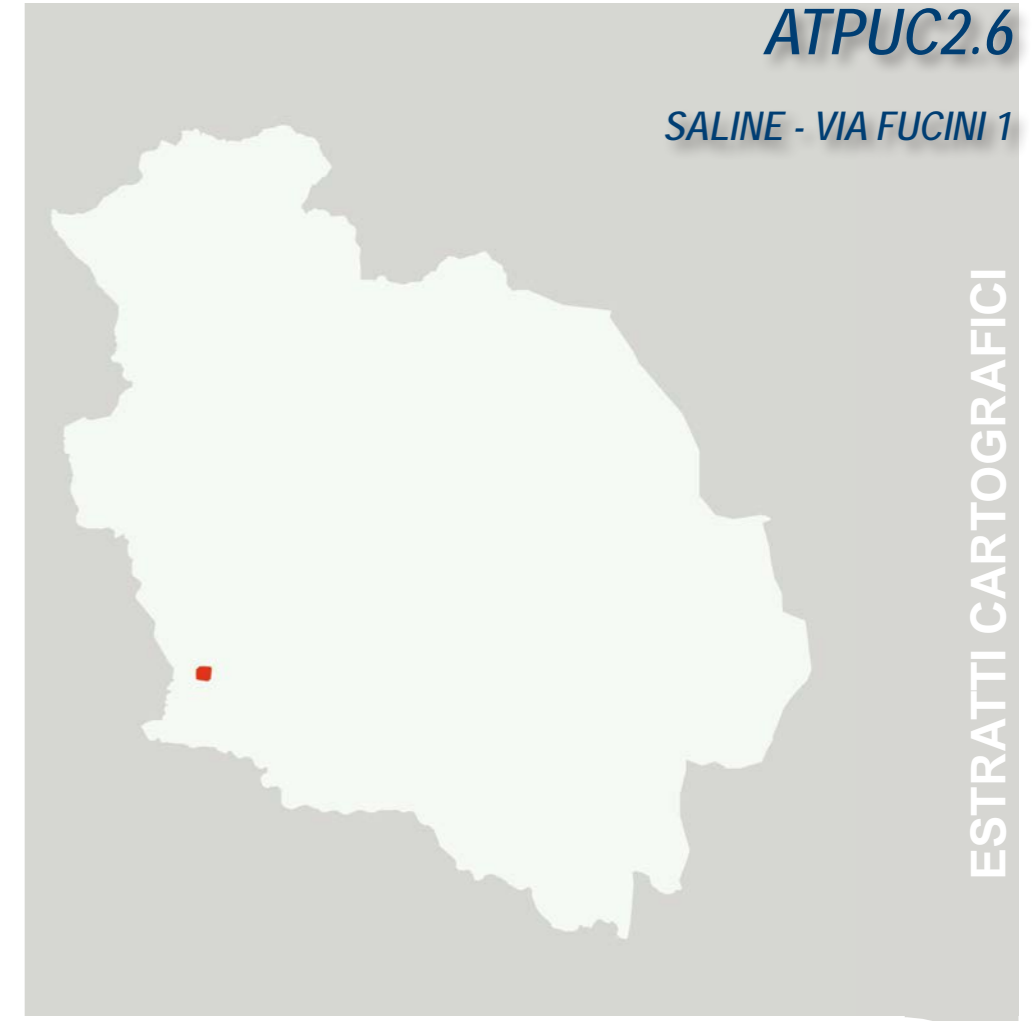
- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.



CTR



CATASTO

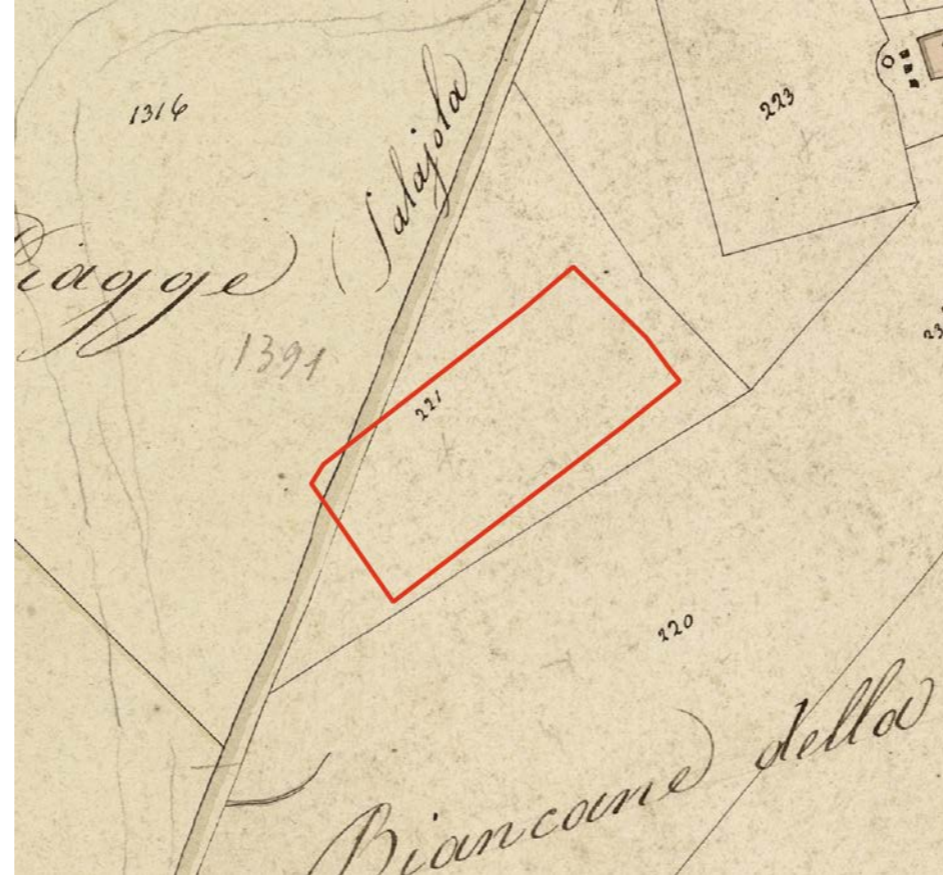


ESTRATTI CARTOGRAFICI

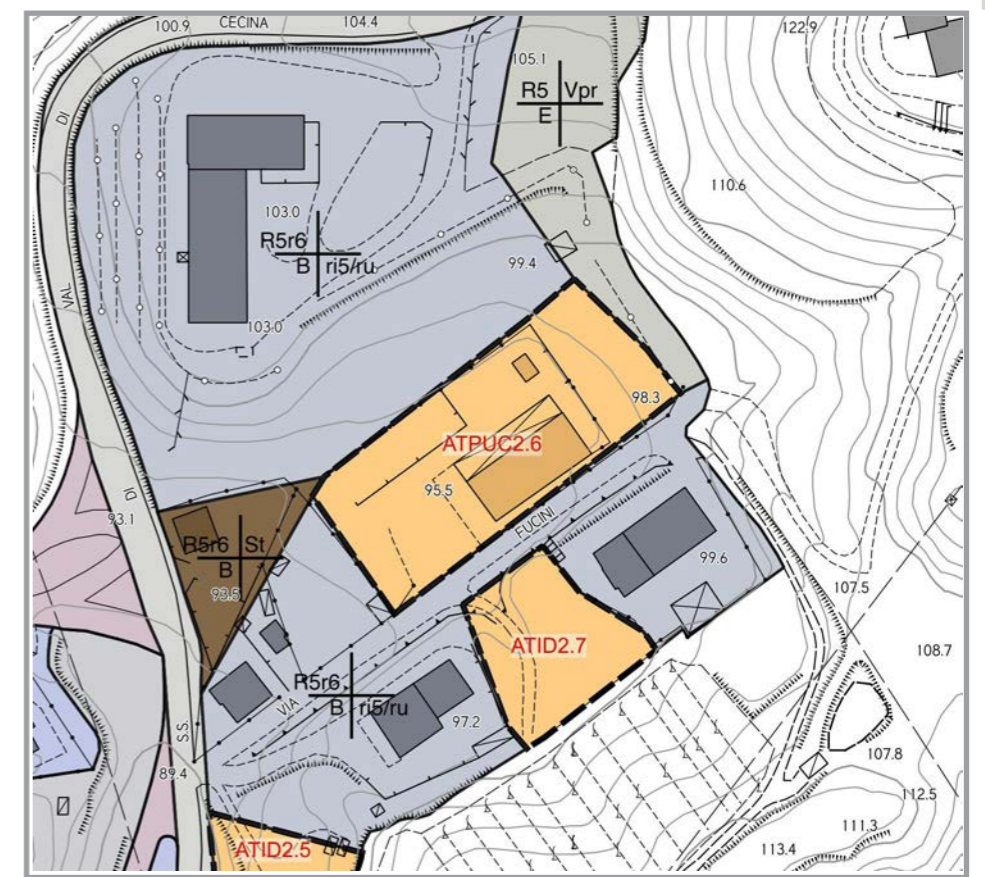
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

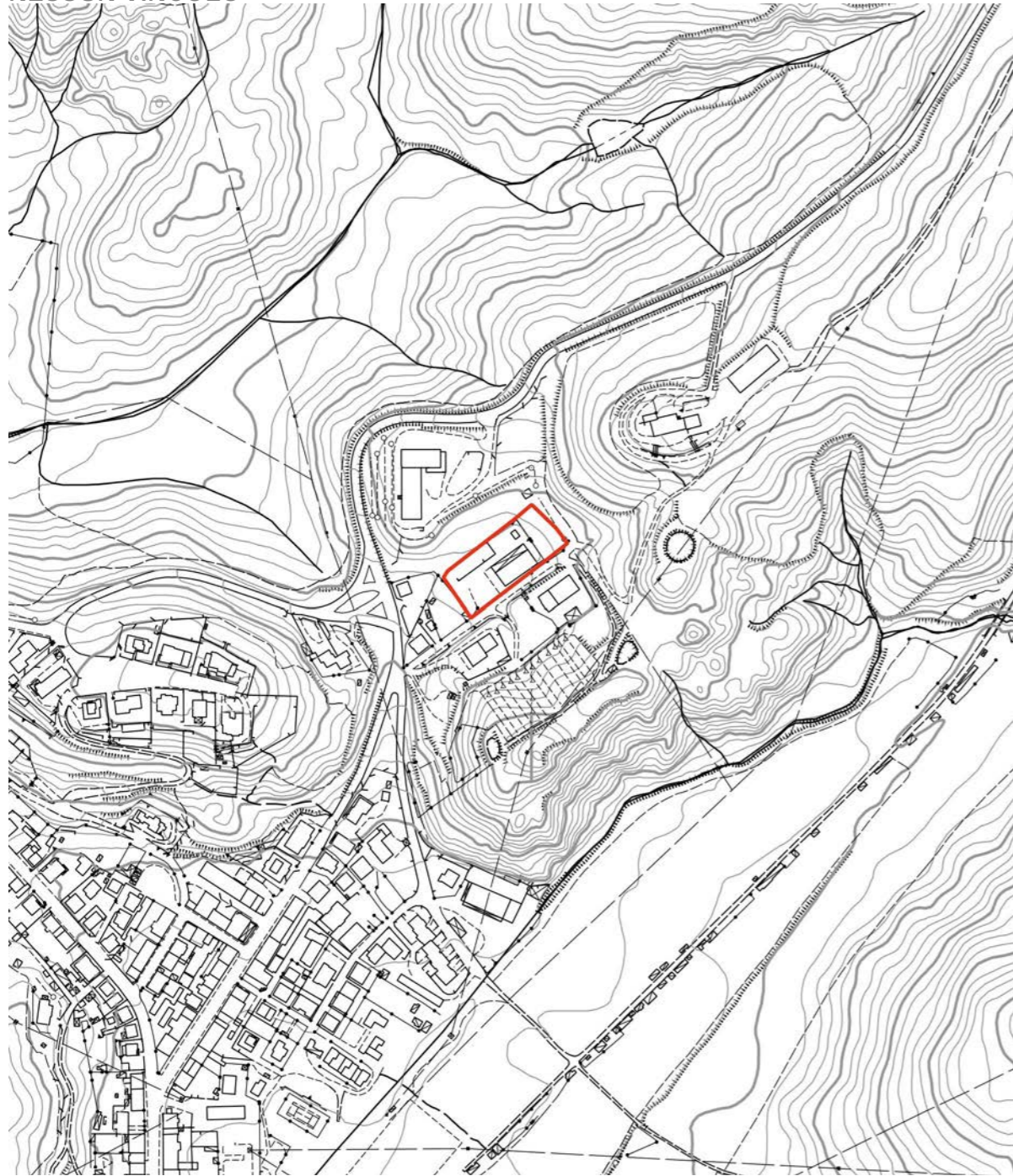


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

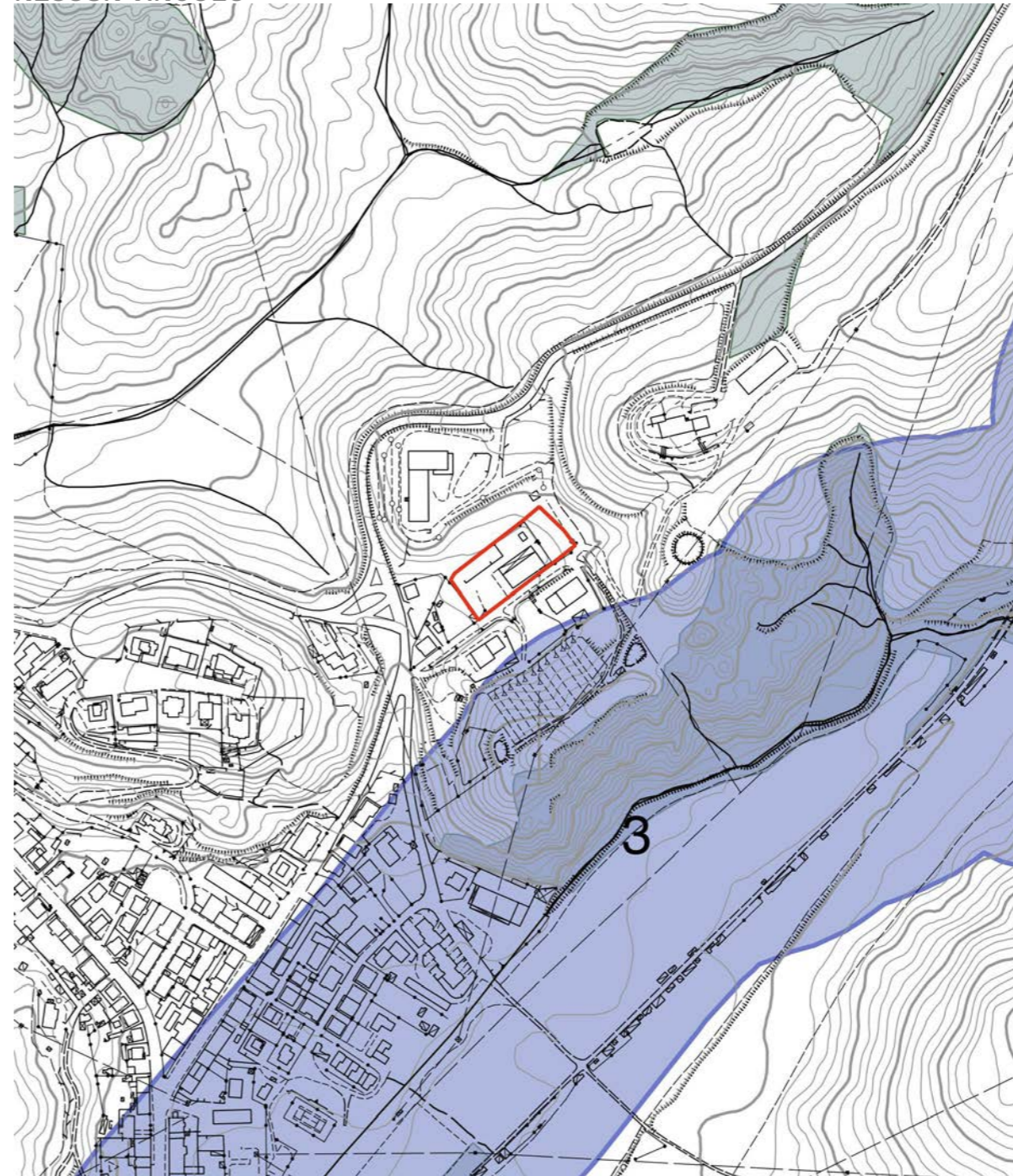







AT - Aree di trasformazione

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge  
NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

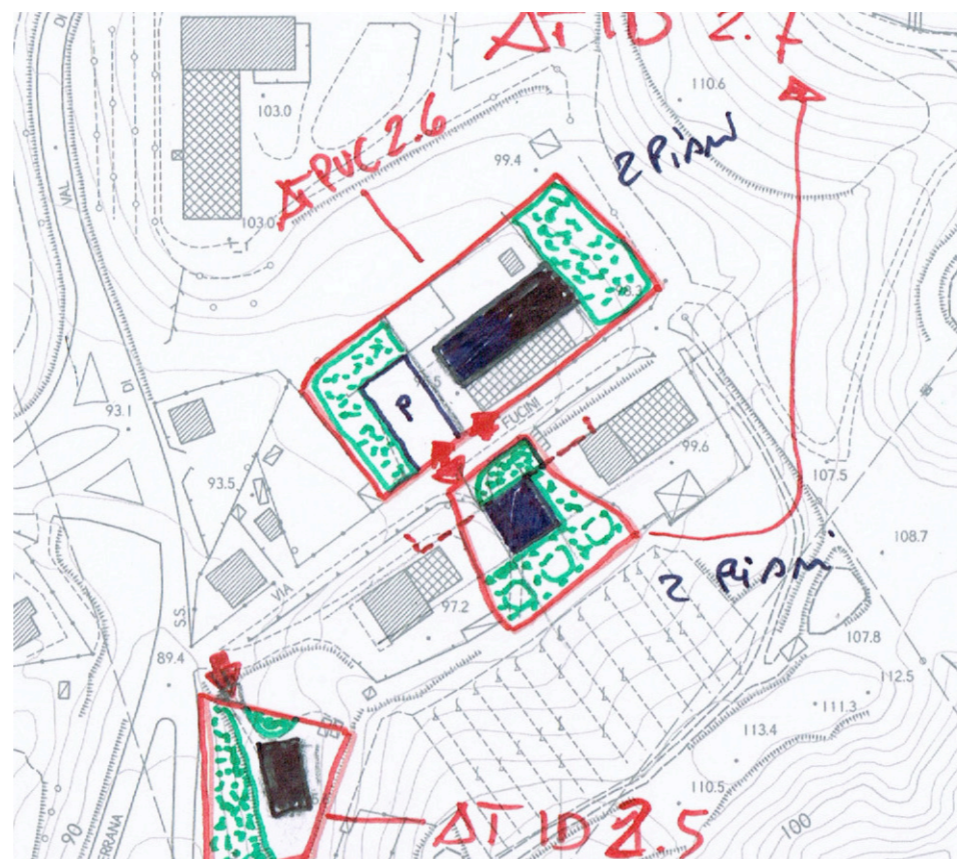
## ATPUC 2.6 - SALINE - VIA FUCINI 1

L'area di intervento è situata a destra della S.S. val di Cecina e posta lungo via Fucini, in una zona alquanto vasta sulla quale insistono edifici di diverso tipo (residenze, officine..) non correlati tra loro ed in generale di scarsa qualità, così come gli spazi aperti.

L'intervento è correlato alle altre due aree di trasformazione ATID 2.5 e 2.7 con le quali condivide la scelta di una contenuta densificazione della zona ed il suo disegno il più possibile unitario e con una idonea progettazione degli spazi aperti.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale di massimo 2 piani disposto con il proprio asse longitudinale parallelo a via Fucini, come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo.

La convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 10/12 posti auto.



### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.773 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - Residenza

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

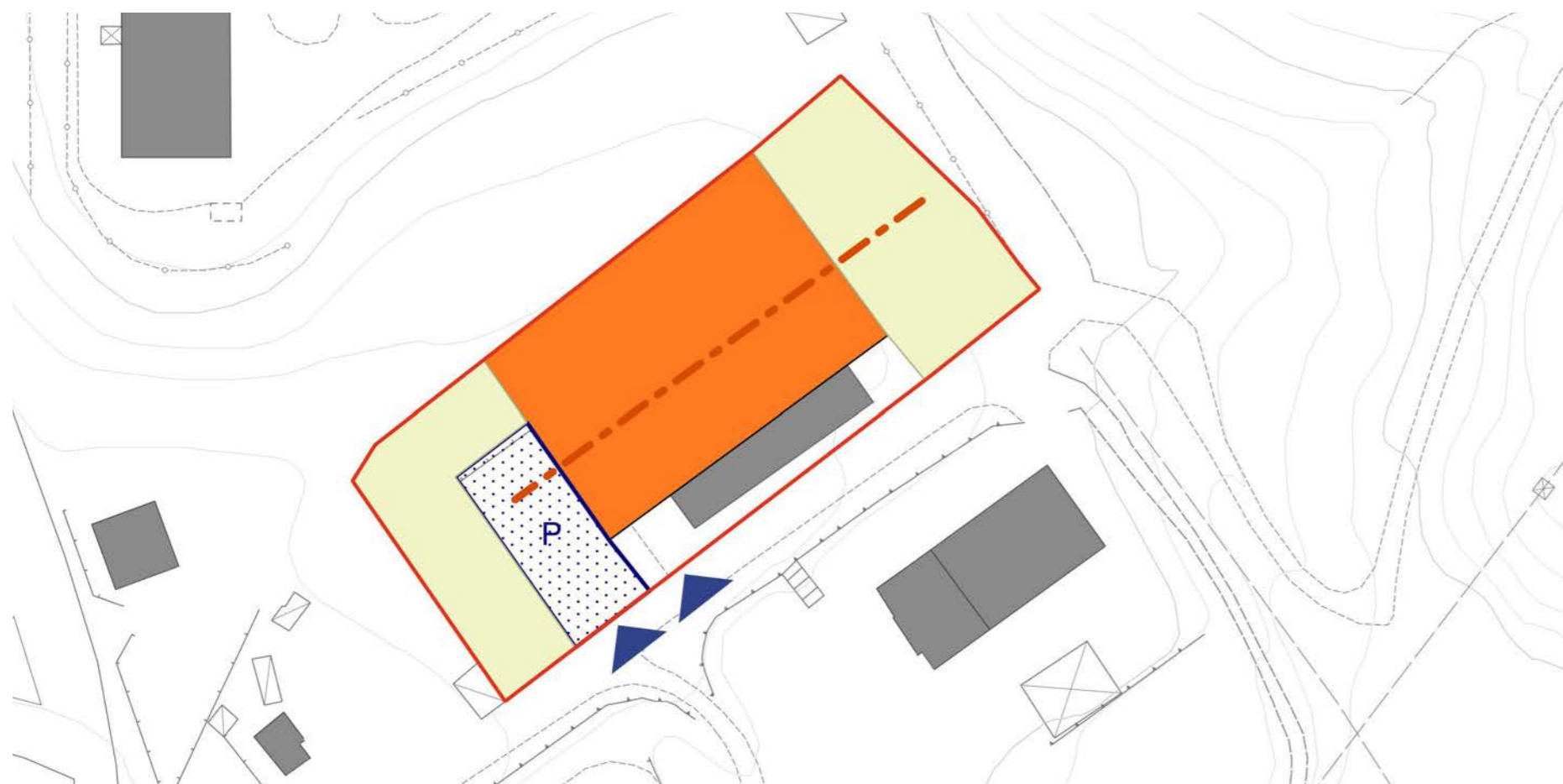
Dimensionamento: 1.100 mq.

- Superficie Edificabile (SE):

- N. piani: 2 piani

Standard:

Parcheggio pubblico: 320 mq.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### STUDI

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno di un lembo di alluvioni terrazzate, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille azzurre.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da debole acclività e l'assetto è sostanzialmente stabile.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico.

### Inquadramento sismico

Il comparto è ricompreso nella zona 2b, caratterizzata da un primo spessore di depositi alluvionali terrazzati (CL), che sormonta le argille azzurre (CO).

Il contesto stratigrafico, e la misura tromometrica eseguita poco ad ovest nello stesso contesto stratigrafico, evidenziano la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica in occasione di eventi sismici, presumibilmente al contatto tra i depositi alluvionali ed i sottostanti depositi coesivi, siano essi le argille azzurre o i depositi evaporitici.

Pericolosità geologica media classe G2

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica classe S3

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

### Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori e la consistenza dei depositi alluvionali e delle sottostanti argille, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;

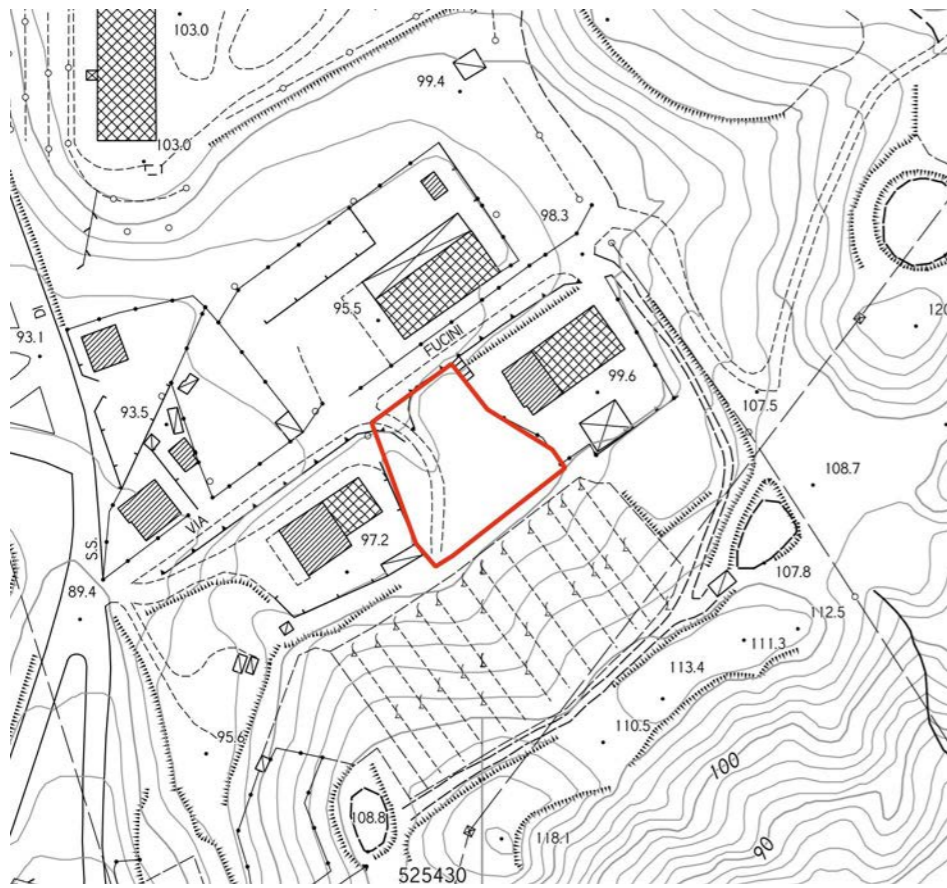
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

### Per gli aspetti sismici:

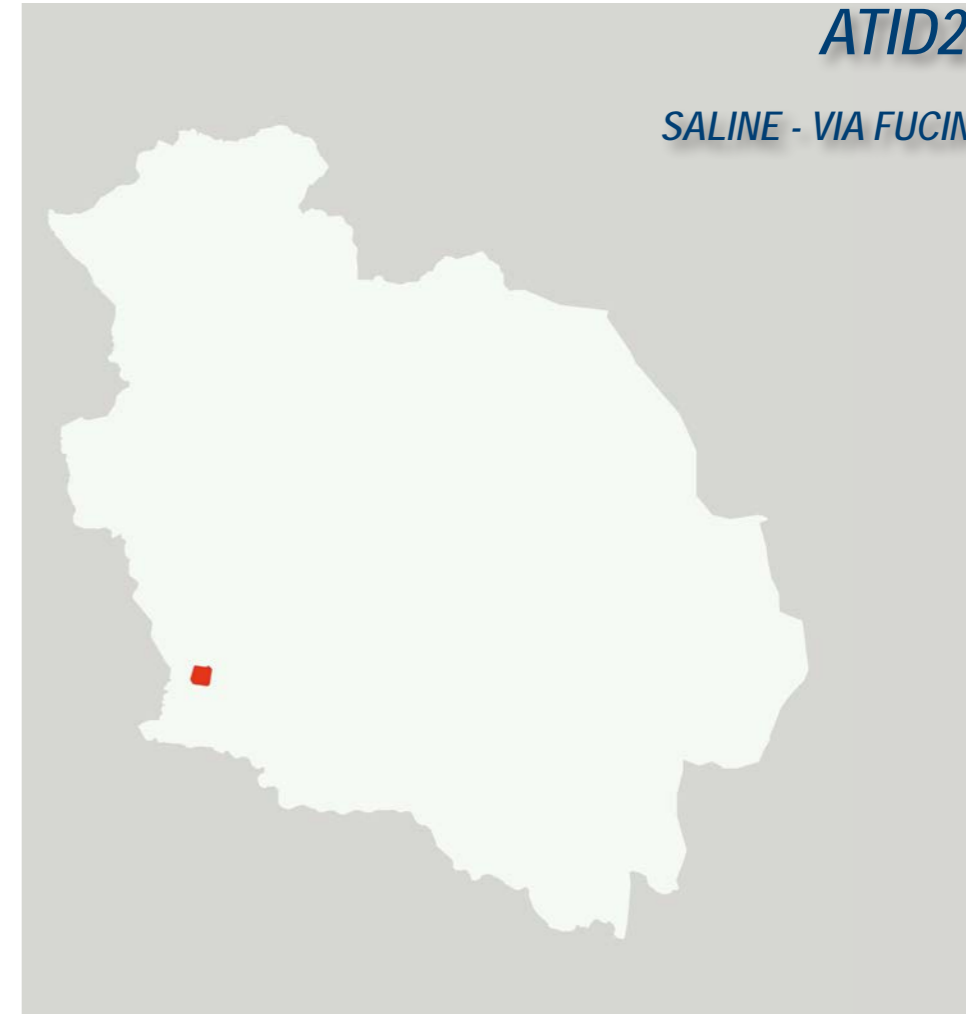
- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture;

- per valutare la variazione laterale degli spessori di coltre detritica, e ricostruire correttamente le geometrie del substrato, oltre ad indagine geognostiche potranno essere eseguiti profili sismici e/o geoelettrici.

CTR



CATASTO



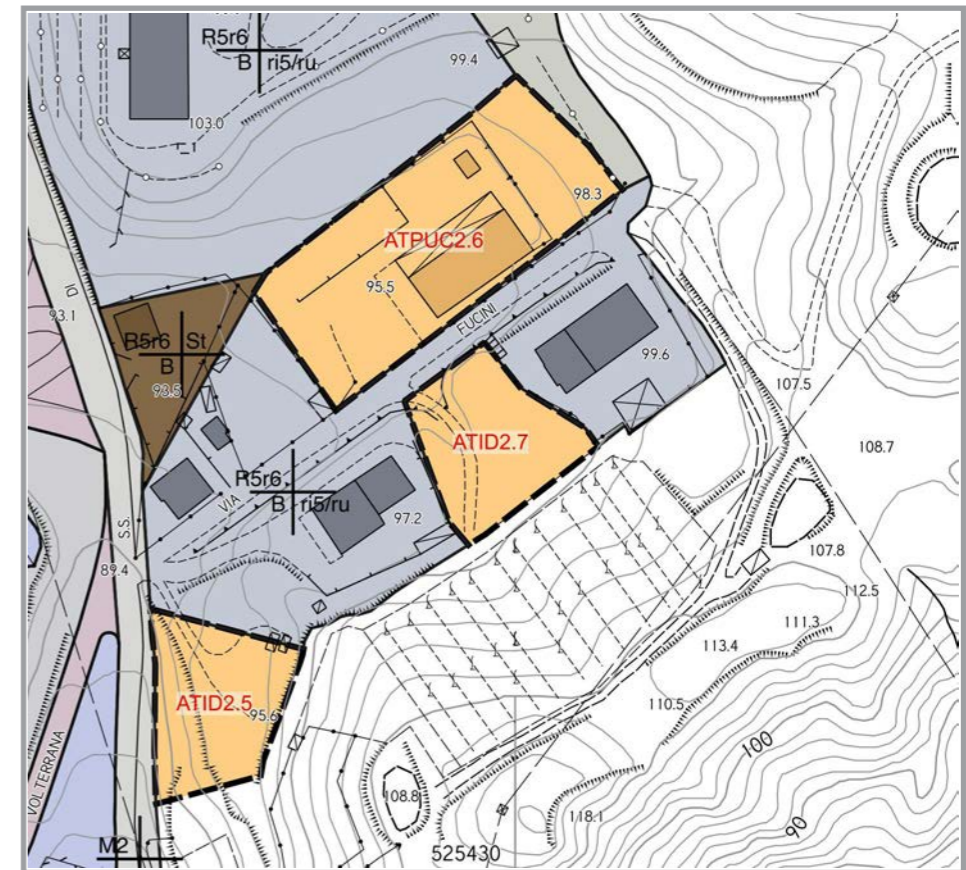
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

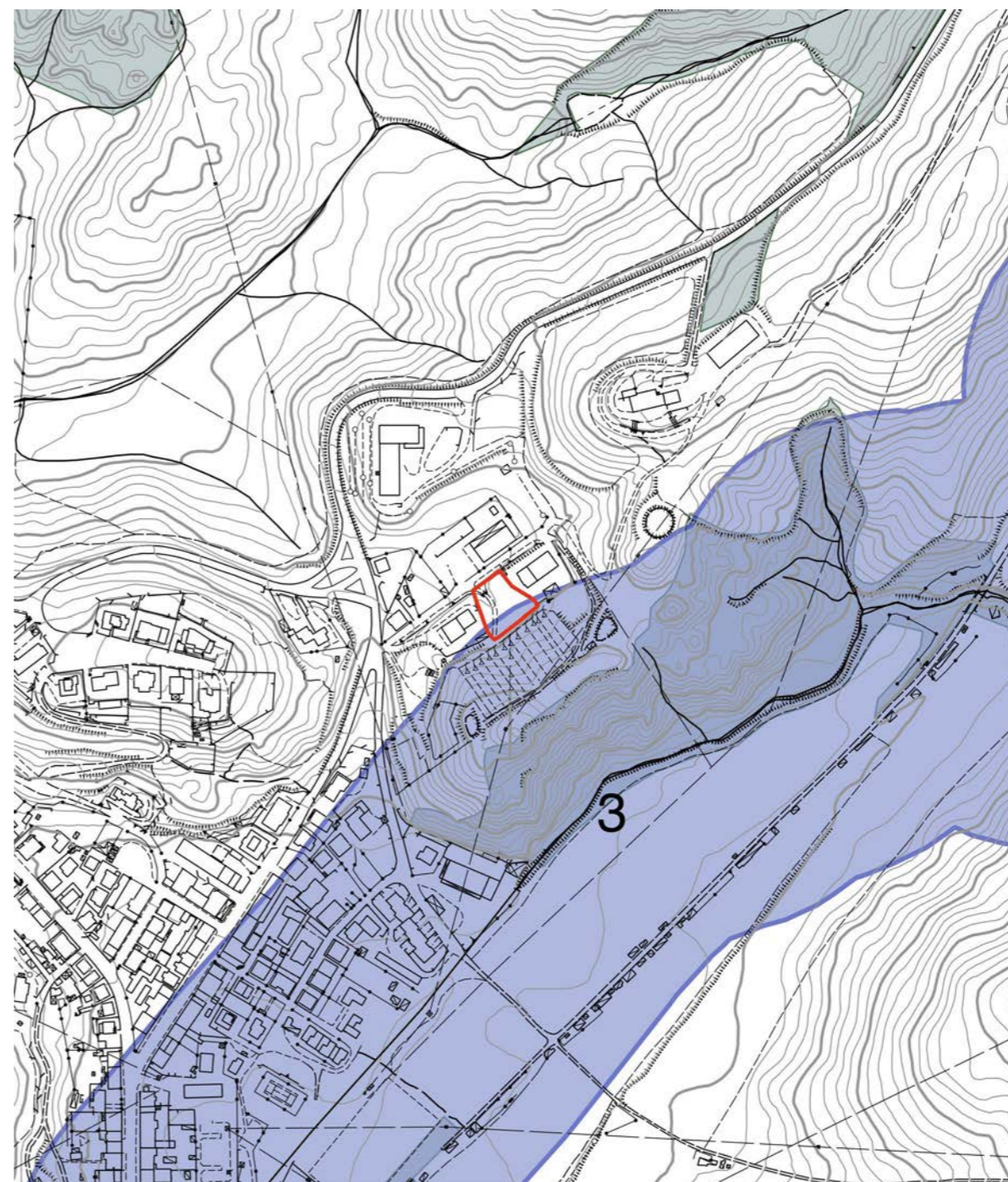







D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

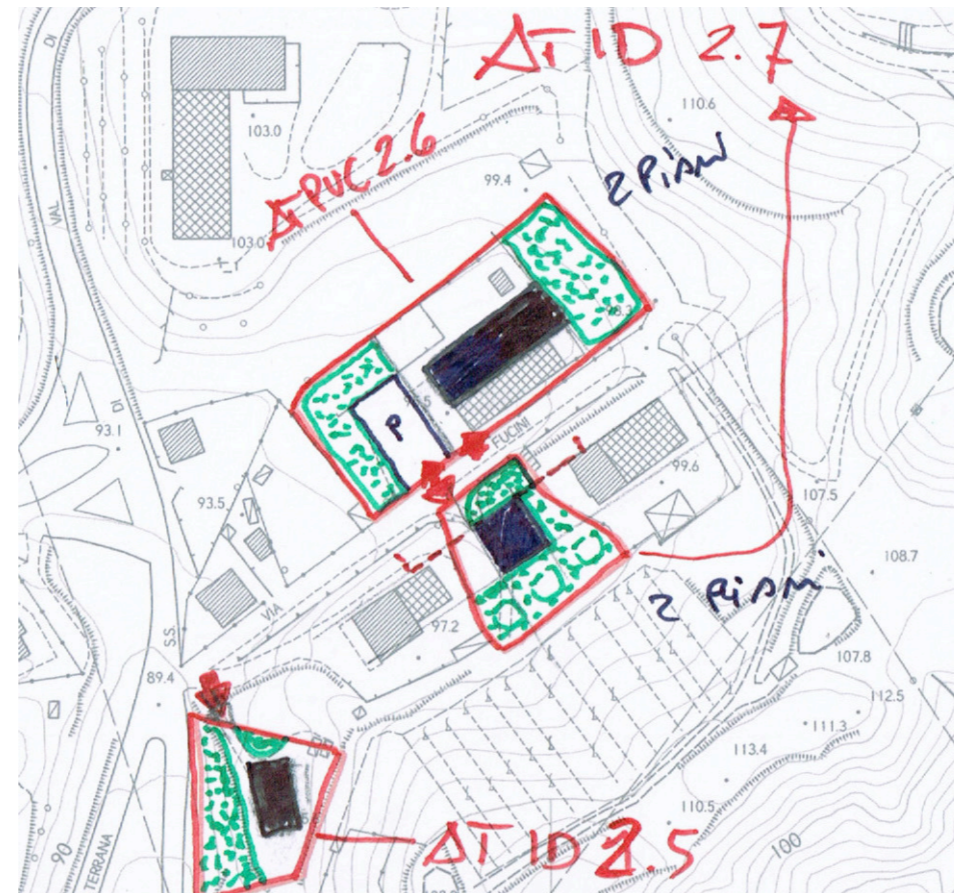
# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATID 2.7 - SALINE - VIA FUCINI 2

L'area di intervento è situata a destra della S.S. val di Cecina e posta lungo Via Fucini, in una zona alquanto vasta sulla quale insistono edifici di diverso tipo (residenze, officine..) non correlati tra loro ed in generale di scarsa qualità, così come gli spazi aperti.

L'intervento è correlato alle altre due aree di trasformazione ATID 2.5 e 2.6 con le quali condivide la scelta di una contenuta densificazione della zona ed il suo disegno il più possibile unitario e con una idonea progettazione degli spazi aperti.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale di massimo 2 piani con accesso carrabile da via Fucini come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo.



### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.429 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - Residenza

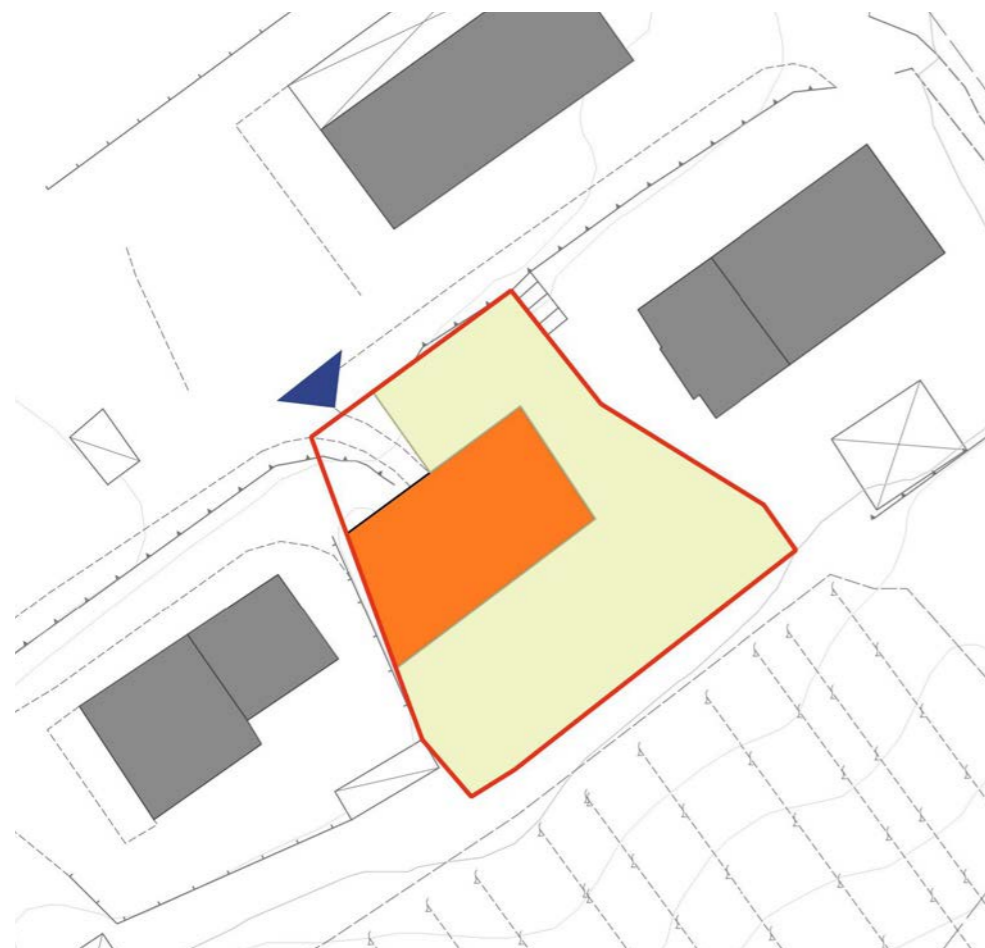
Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 350 mq.

- N. piani: 2

### STUDI



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno di un lembo di alluvioni terrazzate, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille azzurre.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da debole acclività e l'assetto è sostanzialmente stabile.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico.

### Inquadramento sismico

Il comparto è ricompreso nella zona 2b, caratterizzata da un primo spessore di depositi alluvionali terrazzati (CL), che sormonta le argille azzurre (CO).

Il contesto stratigrafico, e la misura tromometrica eseguita poco ad ovest nello stesso contesto stratigrafico, evidenziano la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica in occasione di eventi sismici, presumibilmente al contatto tra i depositi alluvionali ed i sottostanti depositi coesivi, siano essi le argille azzurre o i depositi evaporitici.

Pericolosità geologica media classe G2

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica classe S3

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

### Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori e la consistenza dei depositi alluvionali e delle sottostanti argille, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;

- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

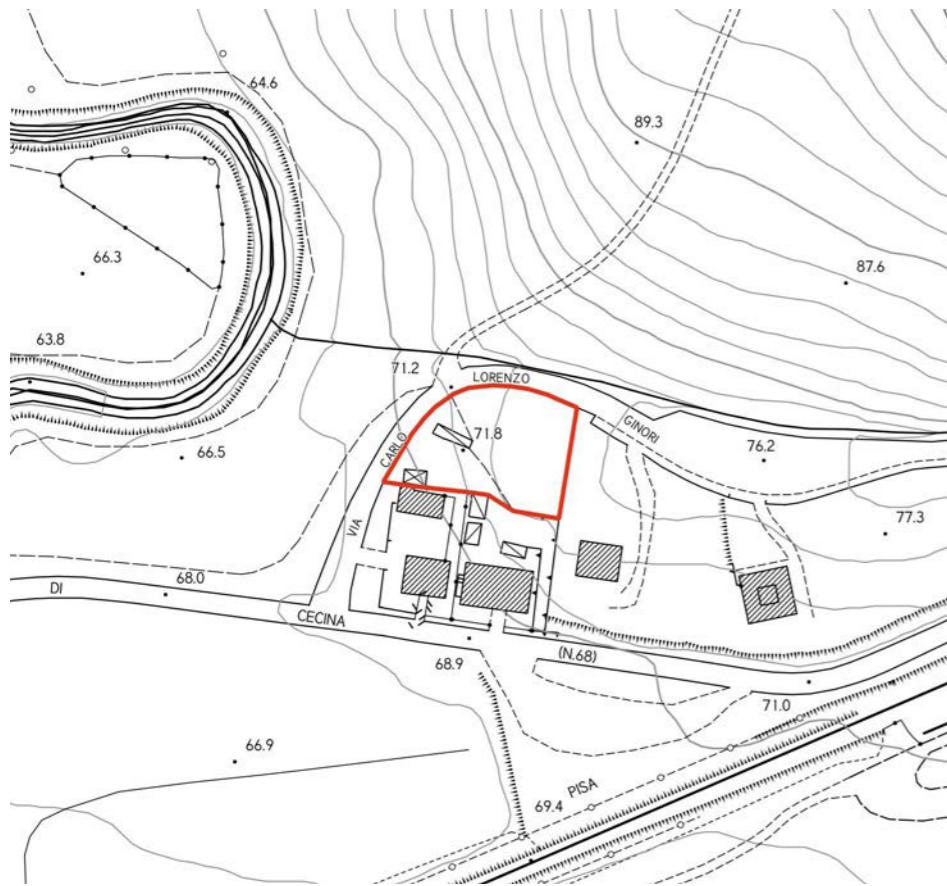
### Per gli aspetti sismici:

- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture;

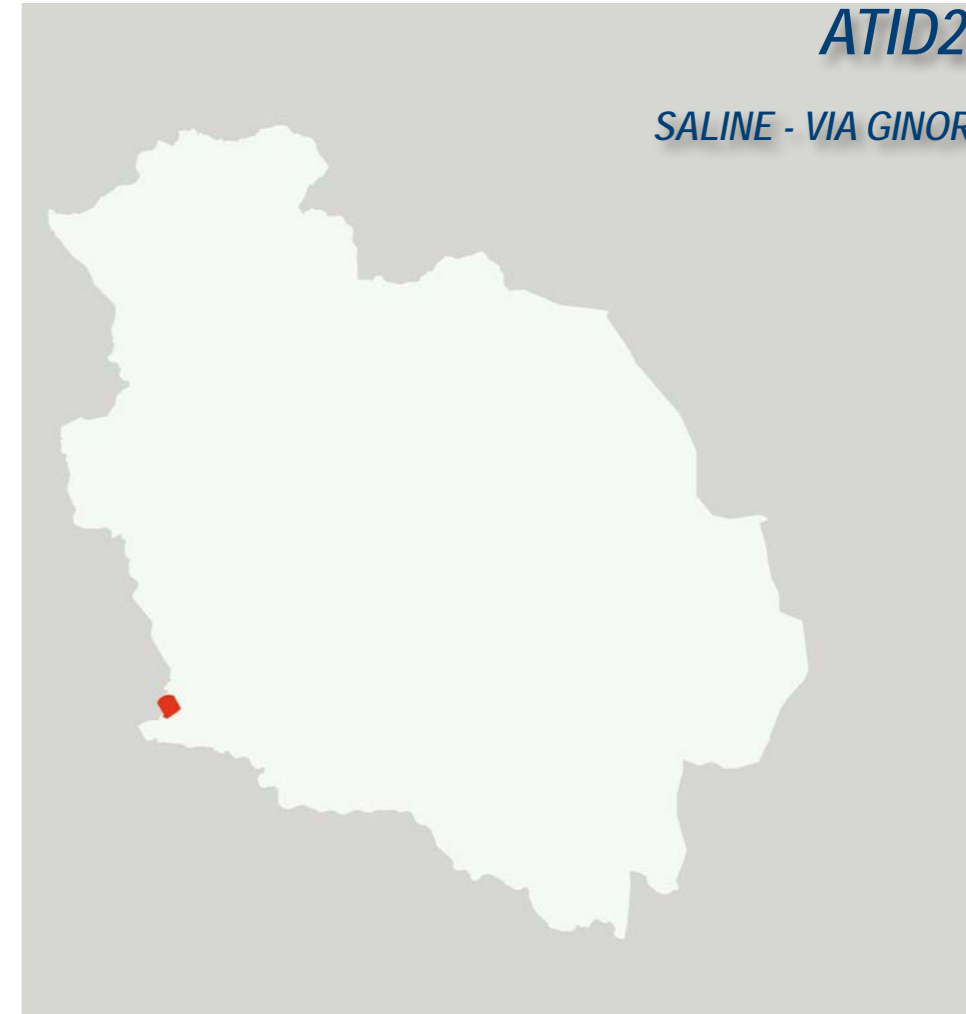
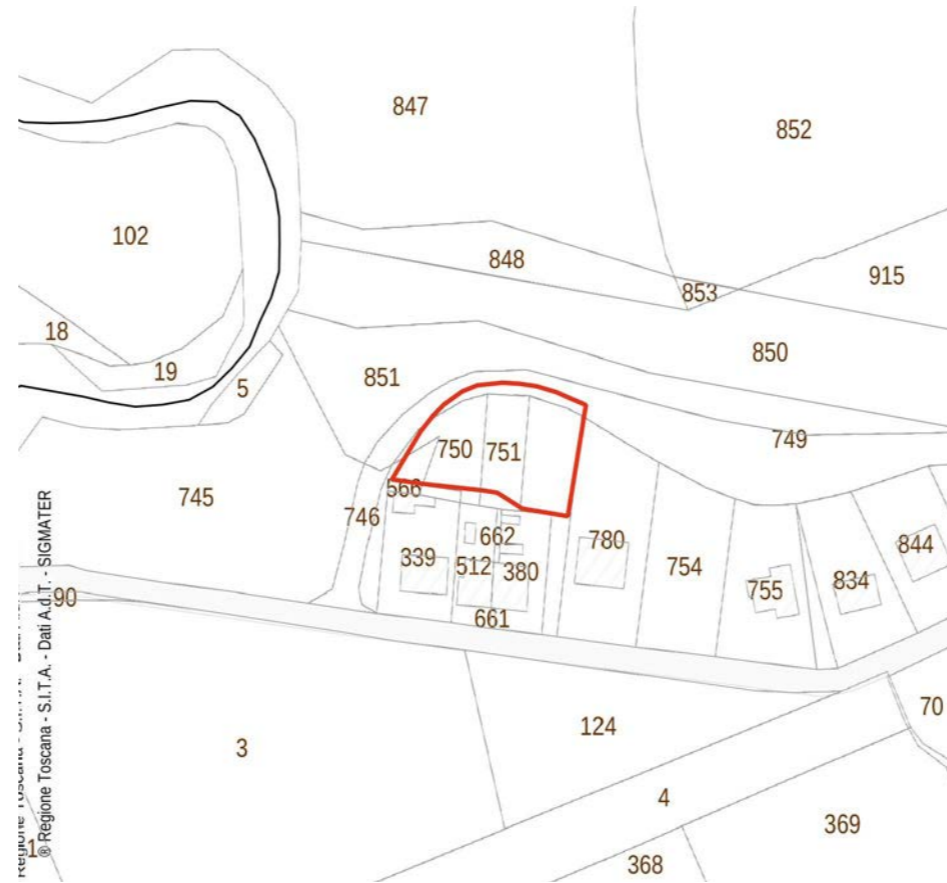
- per valutare la variazione laterale degli spessori di coltre detritica, e ricostruire correttamente le geometrie del substrato, oltre ad indagine geognostiche potranno essere eseguiti profili sismici e/o geoelettrici.



CTR



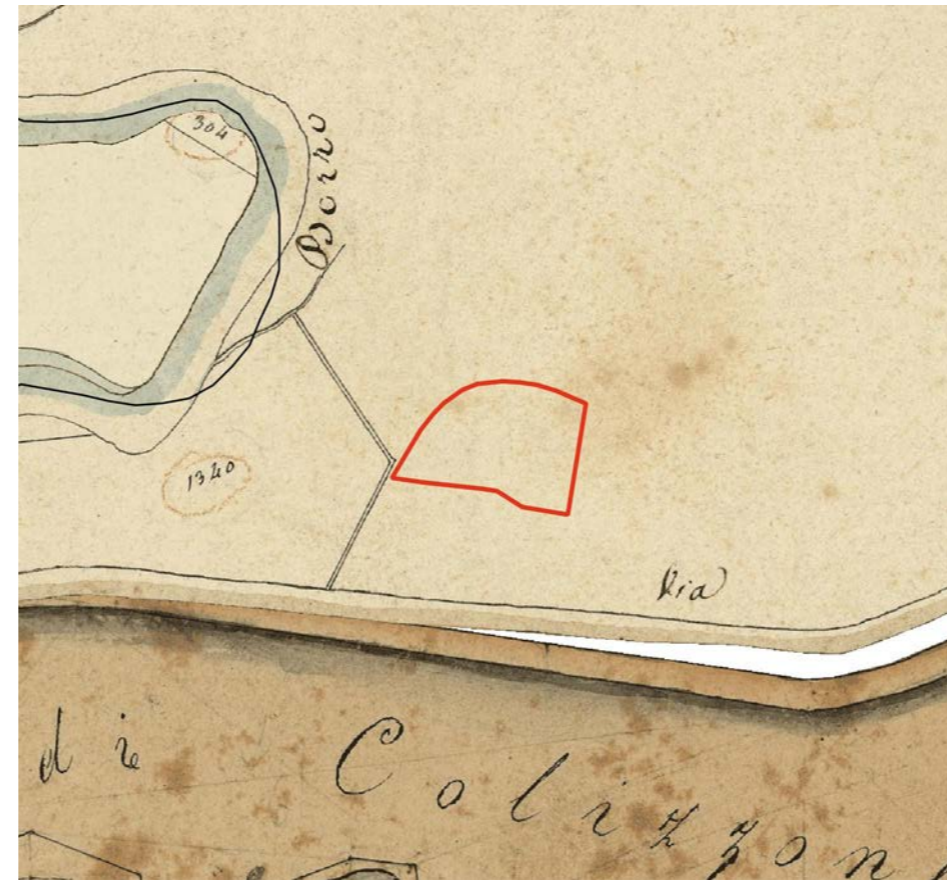
CATASTO



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

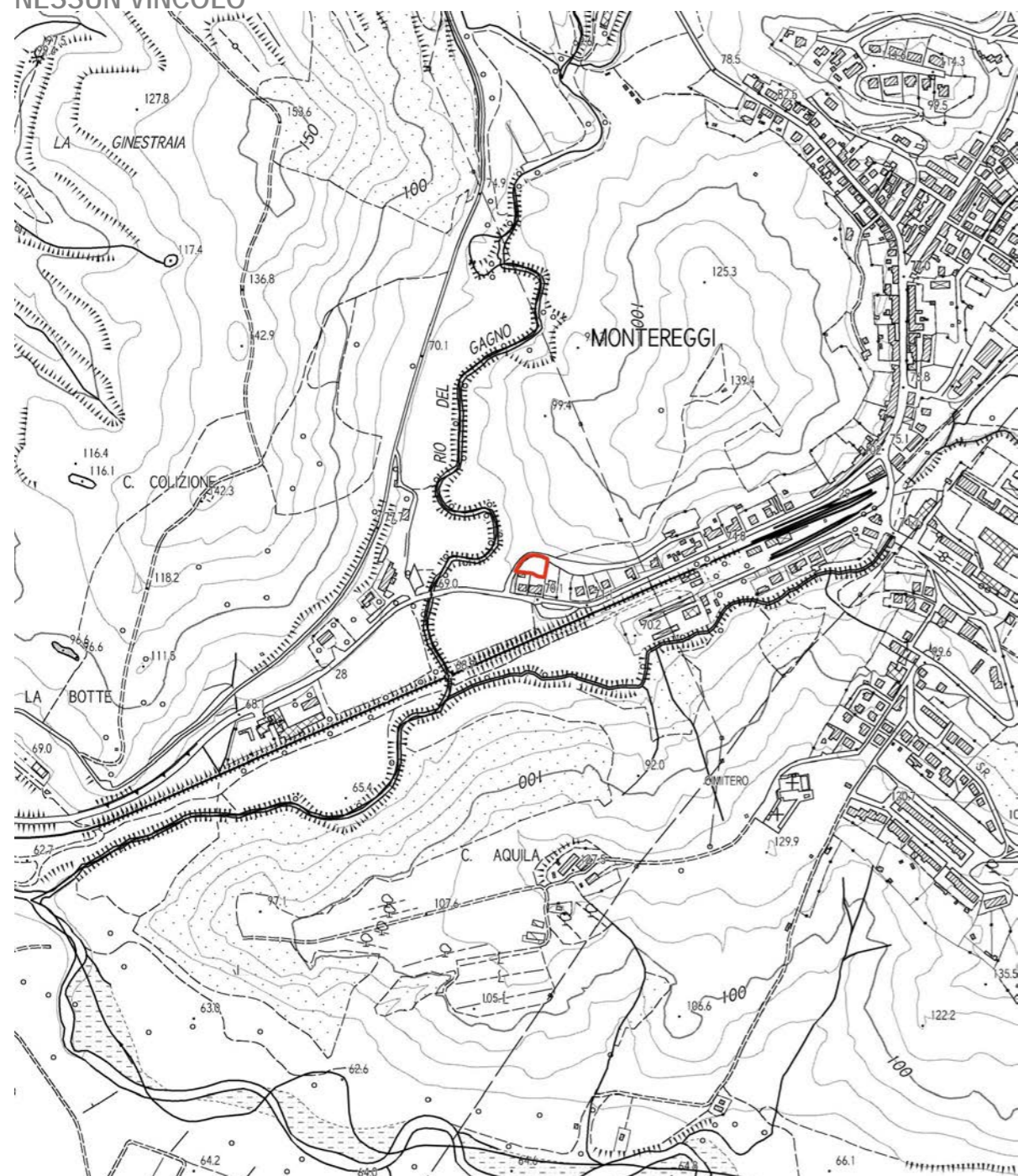


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



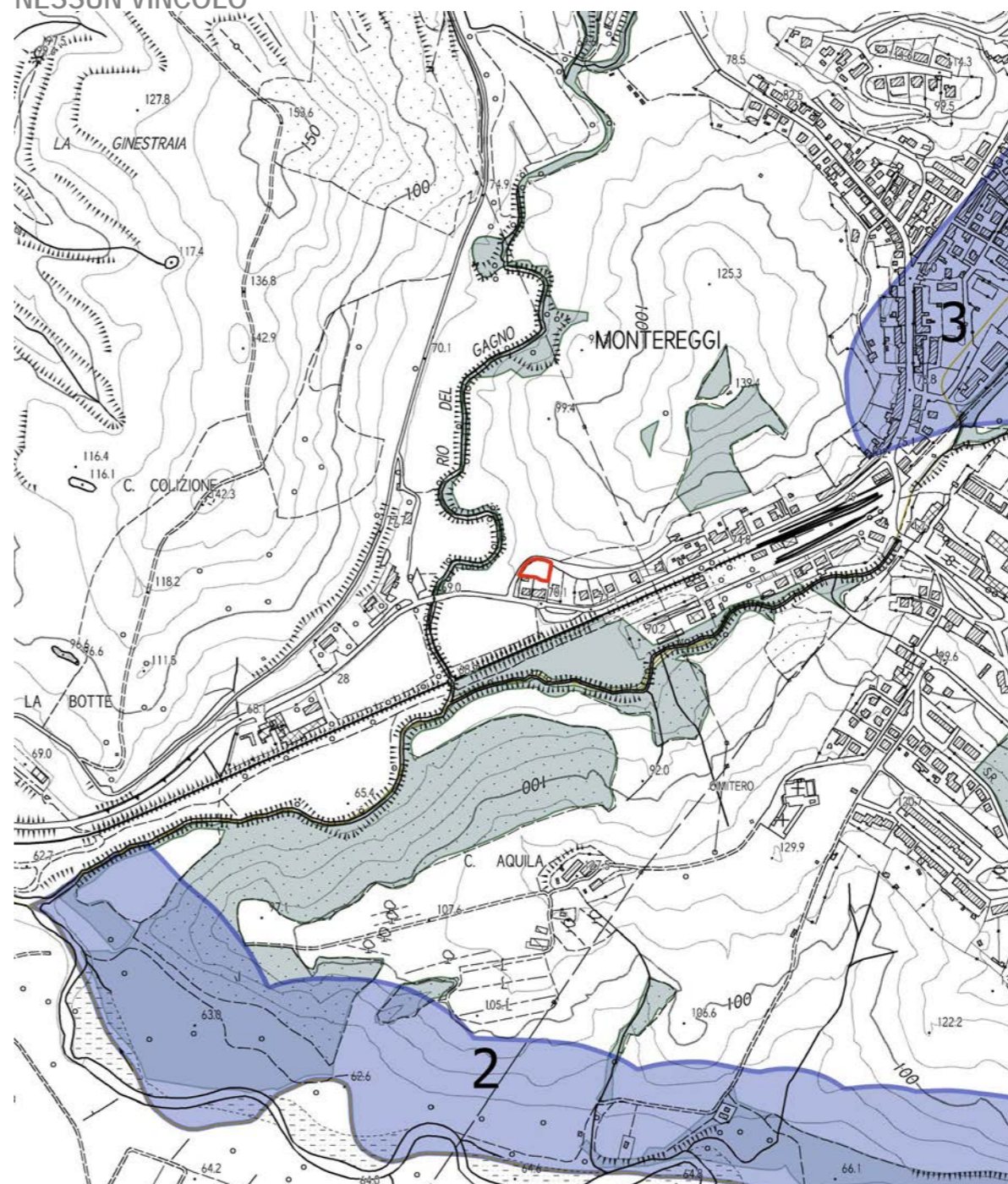
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



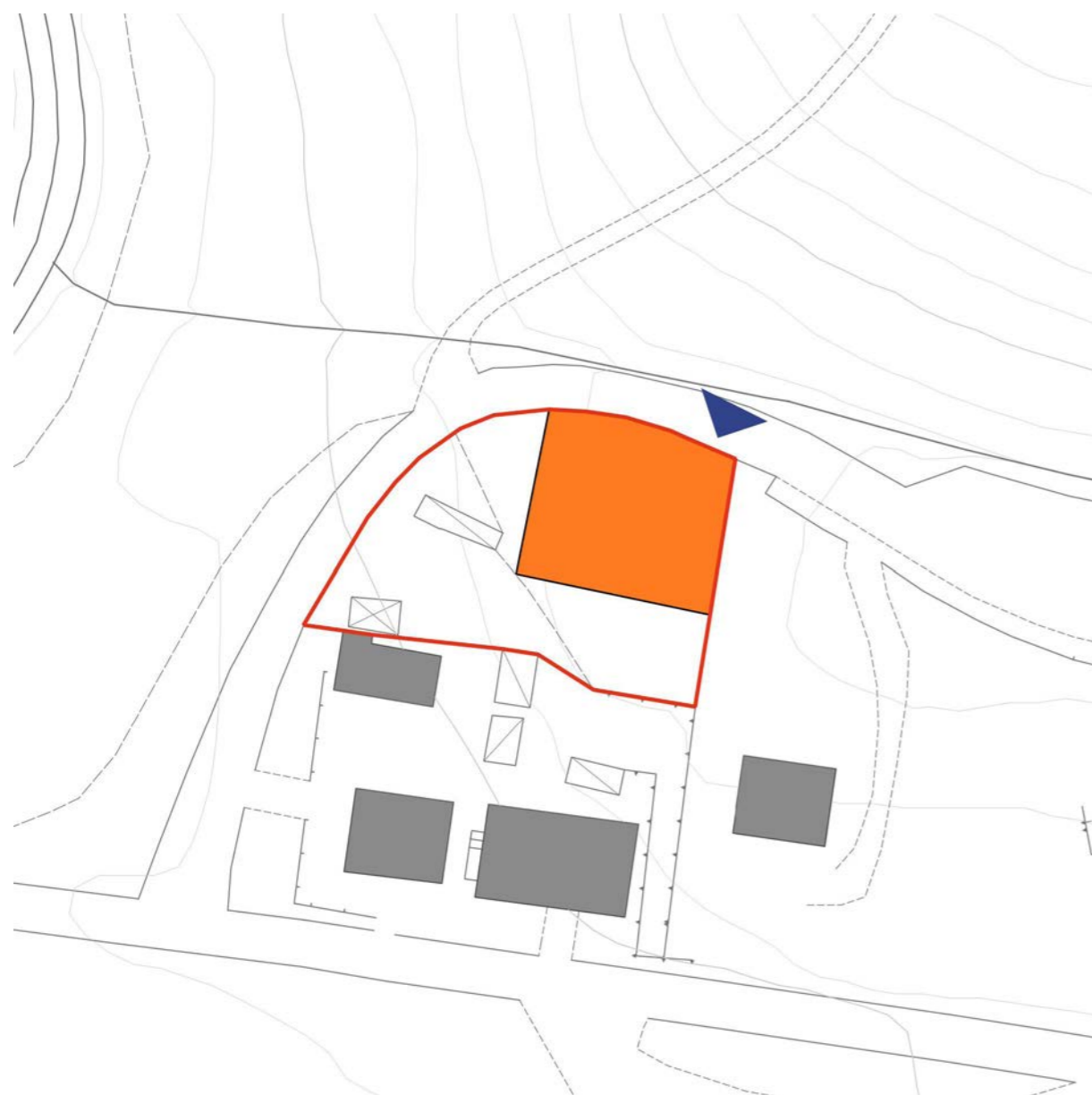
-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

## ATID 2.8 - SALINE - VIA GINORI 1

L'area di intervento si trova in via Carlo Lorenzo Ginori nella parte terminale a sud ovest della frazione di Saline.

L'intervento si configura, al pari delle altre aree di trasformazione ATID1.9 e 1.10 quale completamento di un tessuto edilizio residenziale di margine attraverso la realizzazione di nuovi volumi in lotti interclusi.

Il progetto in questo caso prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale isolato su lotto di massimo due piani con accesso carrabile da Via Ginori come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.193 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 400 mq.

- N. piani: 2

### LEGENDA

-  area edificabile
-  parcheggio
-  piazza
-  verde pubblico
-  area permeabile
-  verde privato
-  edificio da sottoporre a recupero
-  allineamento fronte edificato
-  percorso pedonale
-  visuali libere
-  schermo vegetazionale
-  asse orientamento edificio
-  accesso carrabile
-  tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

Nell'area affiora la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta caratterizzata da livelli francamente argillosi ai quali si intercalano lenti e bancate di gessi. Un affioramento tipico di tale formazione è ben esposto sulla scarpata realizzata di recente al bordo della viabilità comunale ed al margine del nuovo canale di scolo. Dal punto di vista geomorfologico non si rileva alcuna fragilità.

### Inquadramento idraulico

L'area si pone in sostanziale alto morfologico rispetto al fondovalle, per cui non è suscettibile di episodi di esondazione a carico dei corsi d'acqua per tempi di ricorrenza fino a 200 anni. La recente realizzazione del canale di scolo a monte dell'area, mette al sicuro la zona anche da eventuali fenomeni di allagamenti con tempi di ricorrenza fino a 200 anni, dovuti al ruscellamento delle acque lungo il versante di Montereggi.

### Inquadramento sismico

L'area ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 6 delle colonne MOPS. Questa colonna è caratterizzata da un primo spessore di sedimenti coesivi (SFCO) di alterazione dei sottostanti depositi argillitici (ALS). Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo ed la misura tromometrica HVSR15 (Allegato 7) eseguita poco distante dall'area, nello stesso contesto geologico, si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

Pericolosità geologica media classe G2.

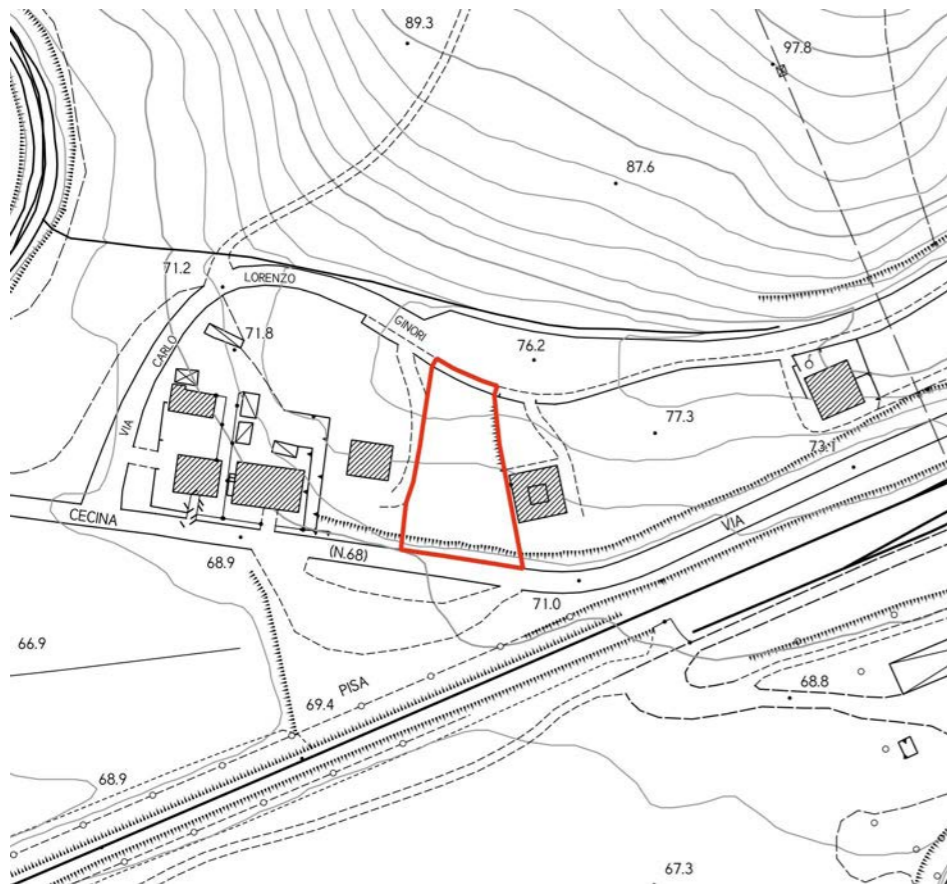
Pericolosità idraulica da irrilevante a media classe I1/I2

Pericolosità sismica classe S2

Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

La fattibilità dell'area è con normali limitazioni dettate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alla classe di Fattibilità F2.

CTR



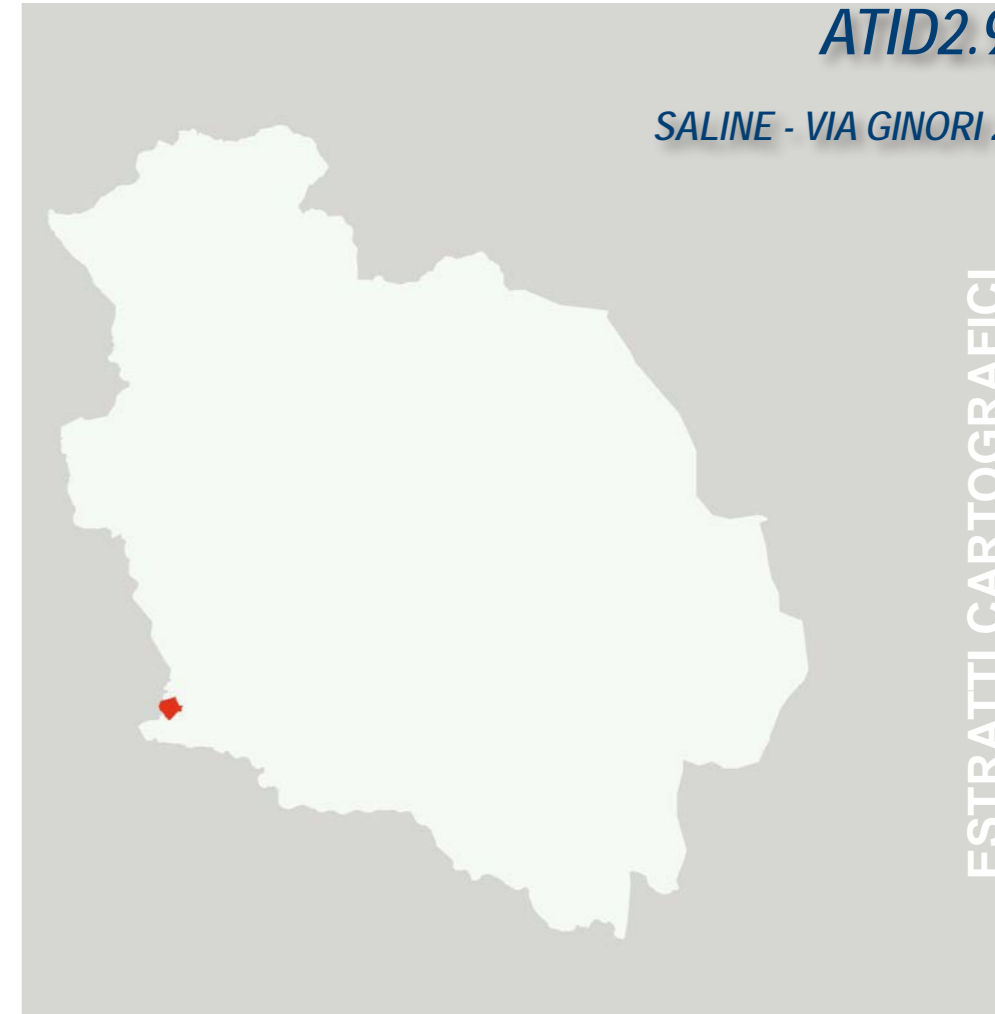
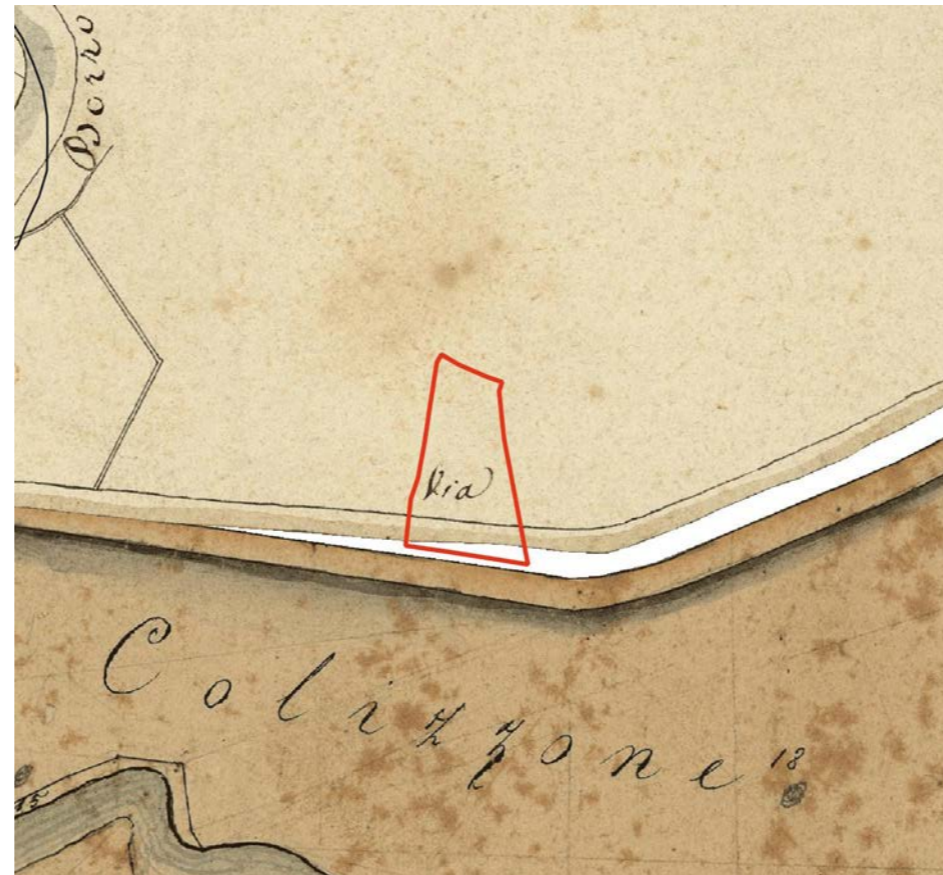
ORTOFOTO 2015



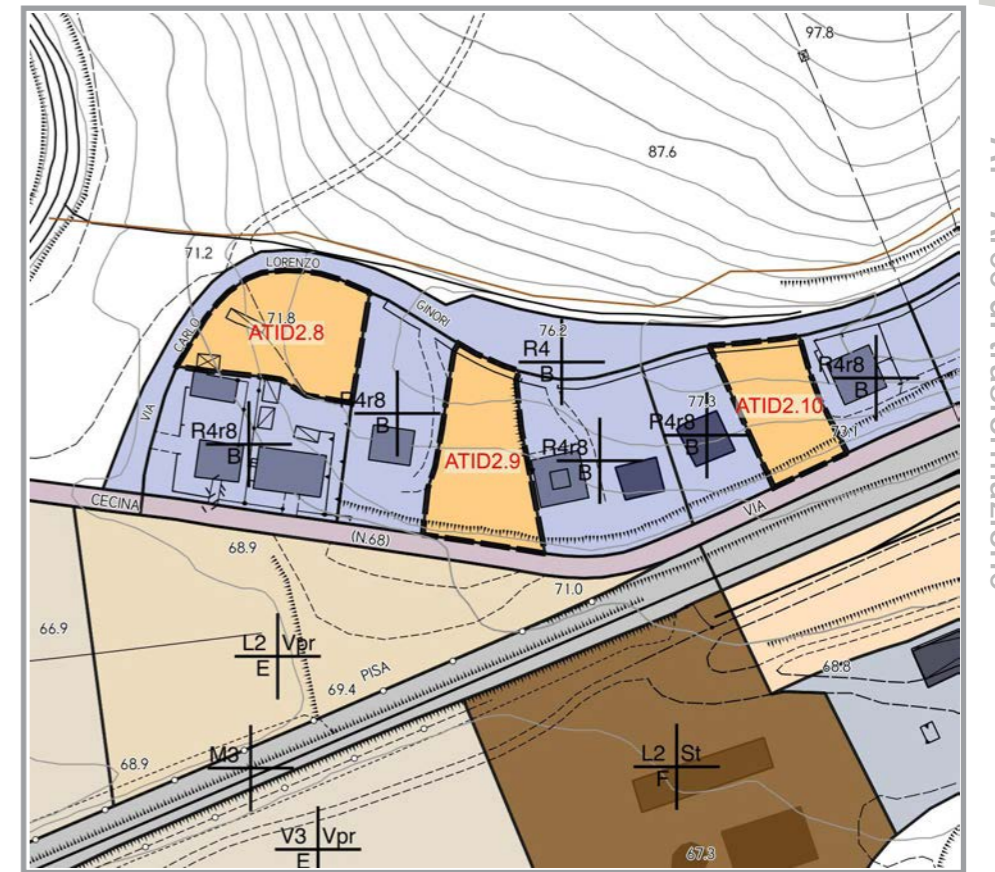
CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

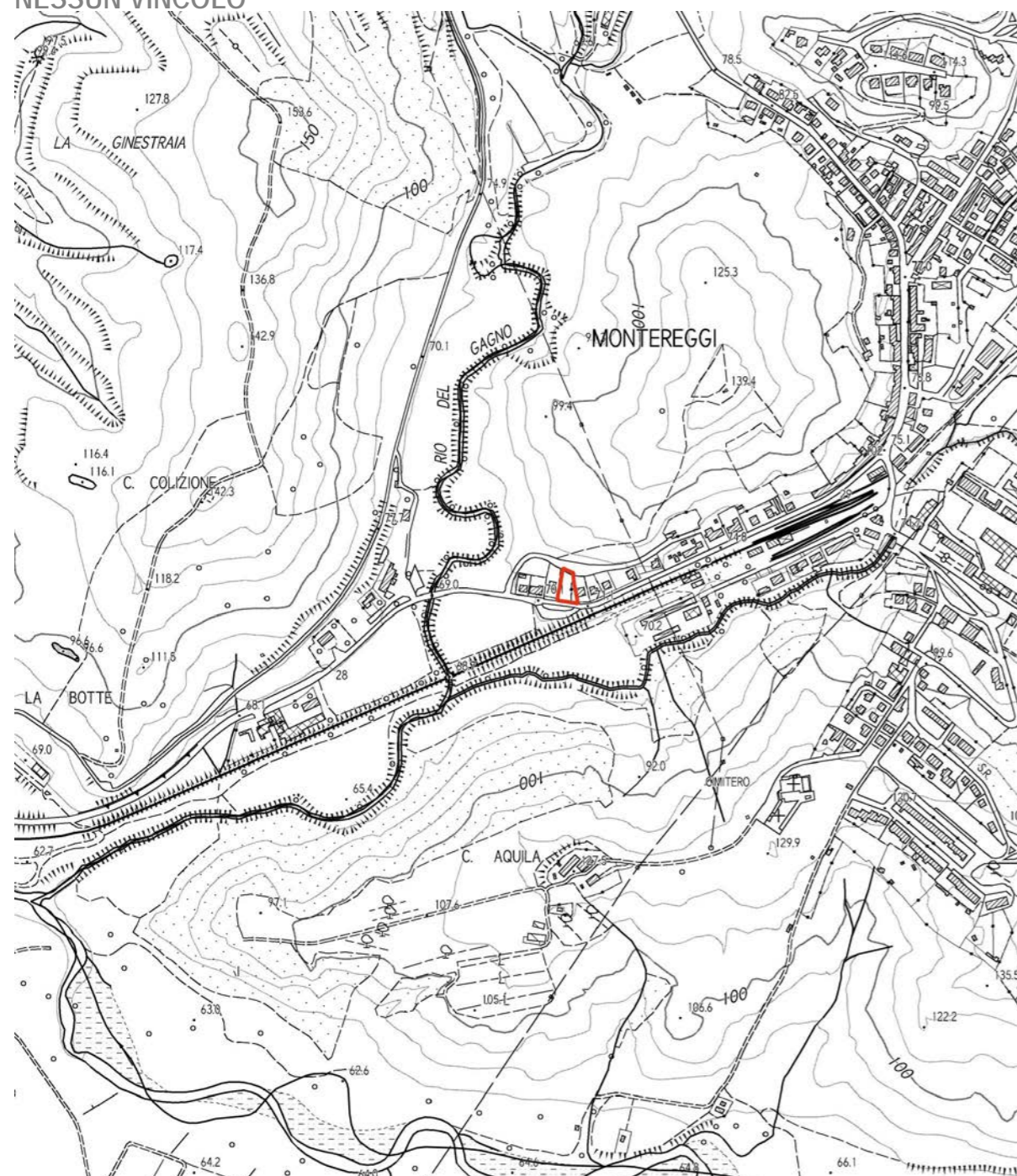


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



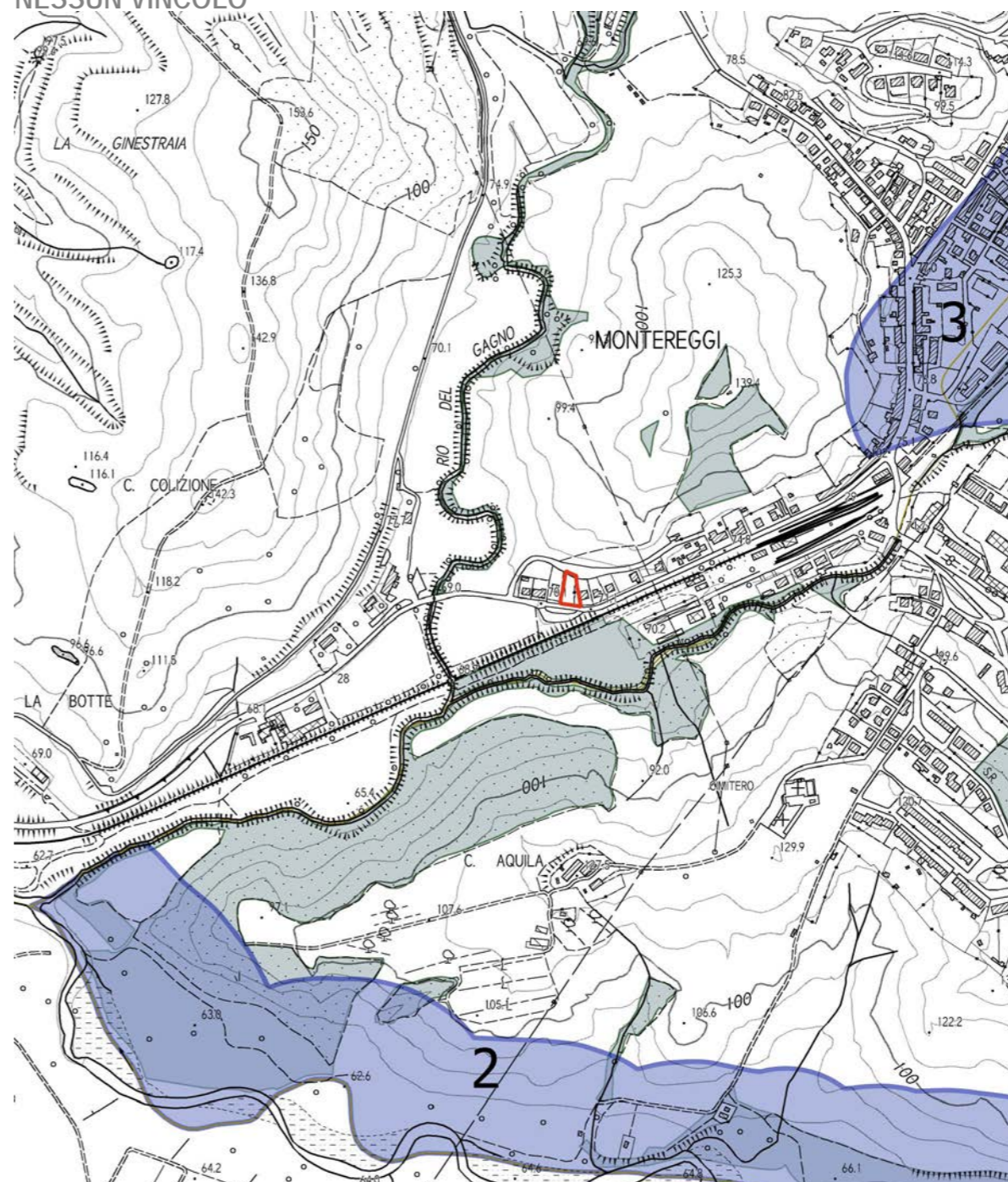
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



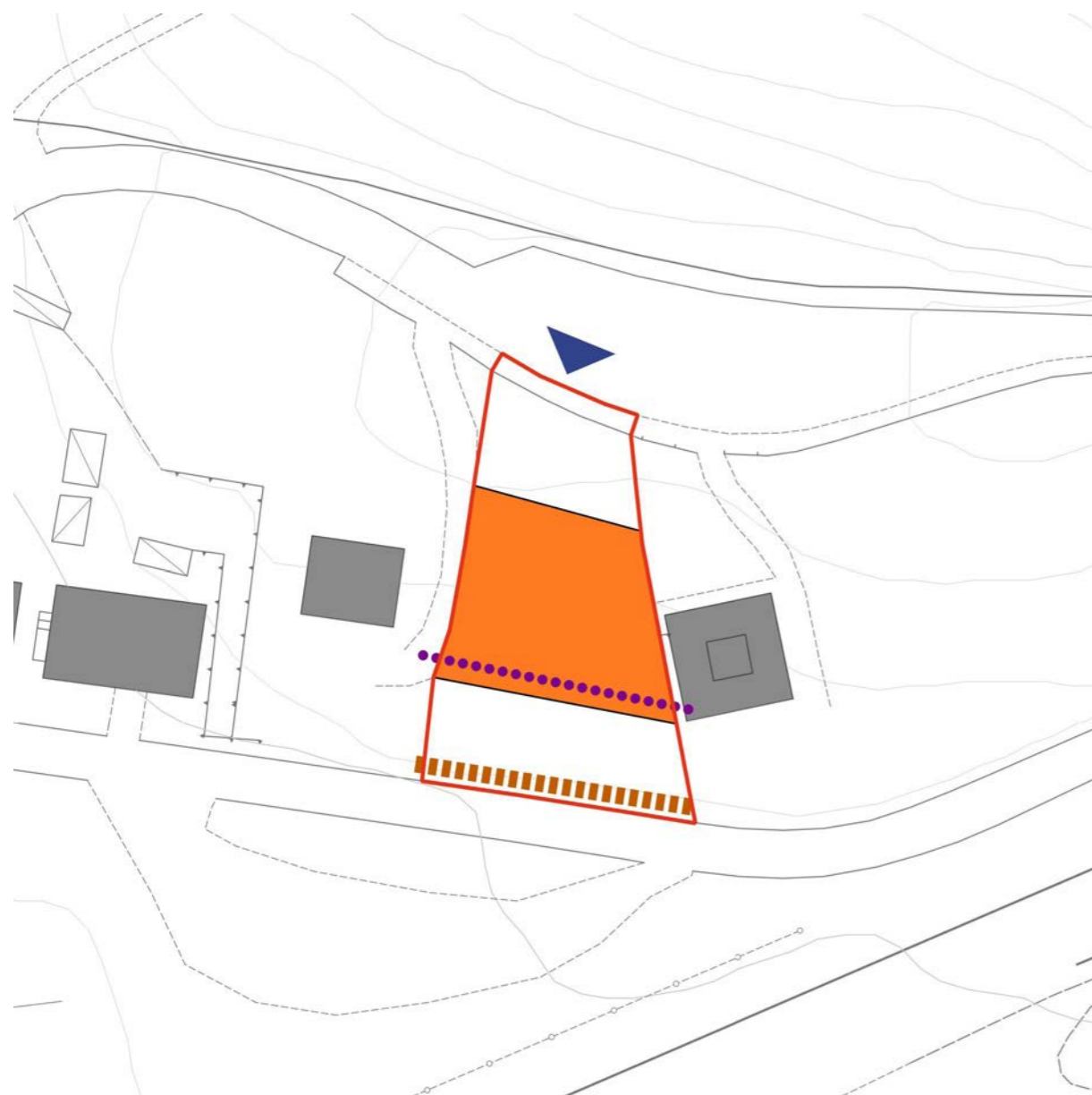
- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Parchi, riserve nazionali, regionali
- Territori coperti da foreste e boschi
- Zone di interesse archeologico

## ATID 2.9 - SALINE - VIA GINORI 2

L'area d'intervento si trova compresa tra via Carlo Lorenzo Ginori e via Borgo Lisci a Saline.

L'intervento si configura, al pari delle altre aree di trasformazione ATID1.8 e 1.10 quale completamento di un tessuto edilizio residenziale di margine attraverso la realizzazione di nuovi volumi in lotti interclusi.

Il progetto in questo caso prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale isolato su lotto di massimo due piani con accesso carrabile da Via Ginori e con allineamento del fronte sul lato strada, come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo. E' prevista la realizzazione di una schermatura vegetazionale lungo il lato del lotto verso via Ginori.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.170 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 400 mq.

- N. piani: 2

### LEGENDA

-  area edificabile
-  parcheggio
-  piazza
-  verde pubblico
-  area permeabile
-  verde privato
-  edificio da sottoporre a recupero
-  allineamento fronte edificato
-  percorso pedonale
-  visuali libere
-  schermo vegetazionale
-  asse orientamento edificio
-  accesso carrabile
-  tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

Nell'area affiora la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta caratterizzata da livelli francamente argillosi ai quali si intercalano lenti e bancate di gessi. Un affioramento tipico di tale formazione è ben esposto sulla scarpata realizzata di recente al bordo della viabilità comunale ed al margine del nuovo canale di scolo. Dal punto di vista geomorfologico non si rileva alcuna fragilità.

### Inquadramento idraulico

L'area si pone in sostanziale alto morfologico rispetto al fondovalle, per cui non è suscettibile di episodi di esondazione a carico dei corsi d'acqua per tempi di ricorrenza fino a 200 anni. La recente realizzazione del canale di scolo a monte dell'area, mette al sicuro la zona anche da eventuali fenomeni di allagamenti con tempi di ricorrenza fino a 200 anni, dovuti al ruscellamento delle acque lungo il versante di Montereggi.

### Inquadramento sismico

L'area ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 6 delle colonne MOPS. Questa colonna è caratterizzata da un primo spessore di sedimenti coesivi (SFCO) di alterazione dei sottostanti depositi argillitici (ALS). Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo ed la misura tromometrica HVSR15 (Allegato 7) eseguita poco distante dall'area, nello stesso contesto geologico, si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

Pericolosità geologica media classe G2.

Pericolosità idraulica da irrilevante a media classe I1/I2

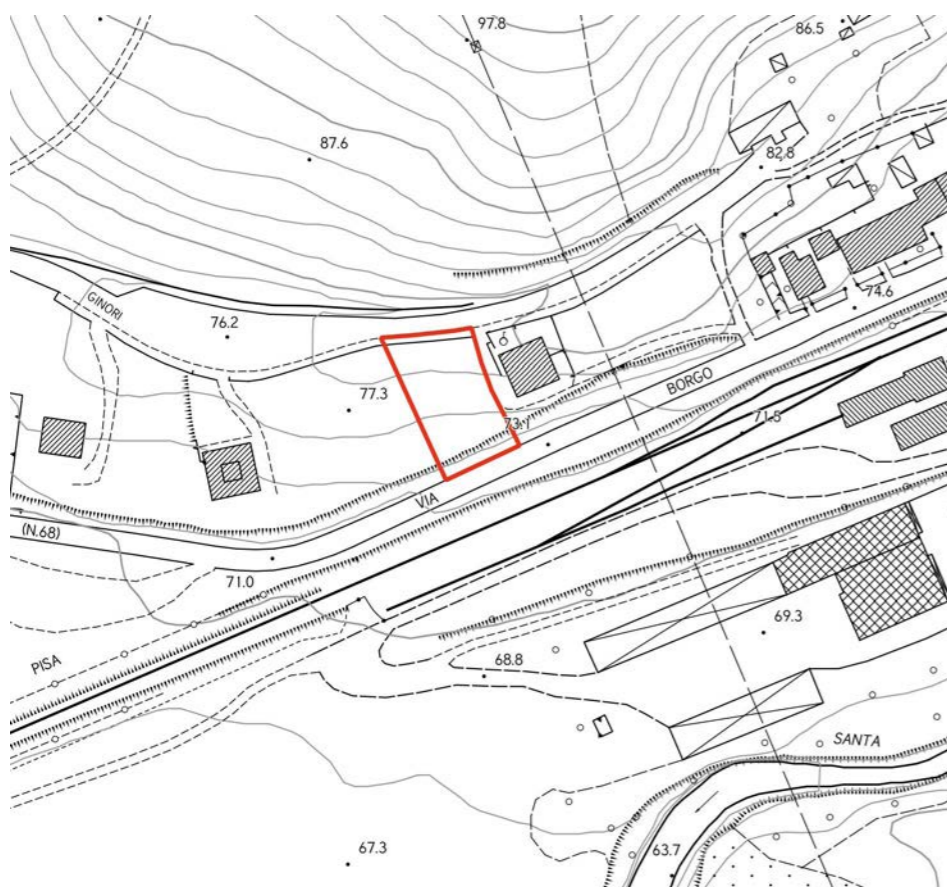
Pericolosità sismica classe S2

Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

La fattibilità dell'area è con normali limitazioni dettate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alla classe di Fattibilità F2.



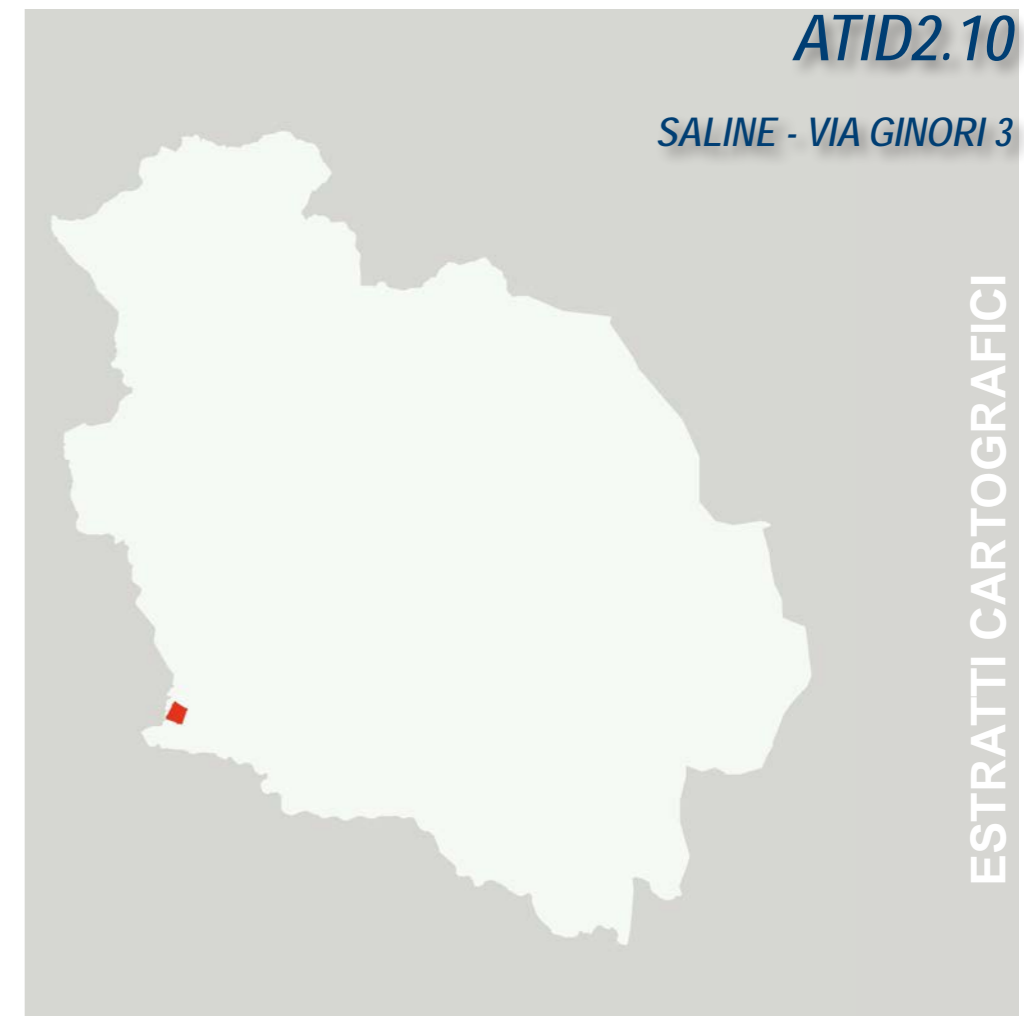
CTR



CATASTO



Regione Toscana - S.I.T.A. - Dati A.d.T. - SIGMATER



ATID2.10

SALINE - VIA GINORI 3

ESTRATTI CARTOGRAFICI

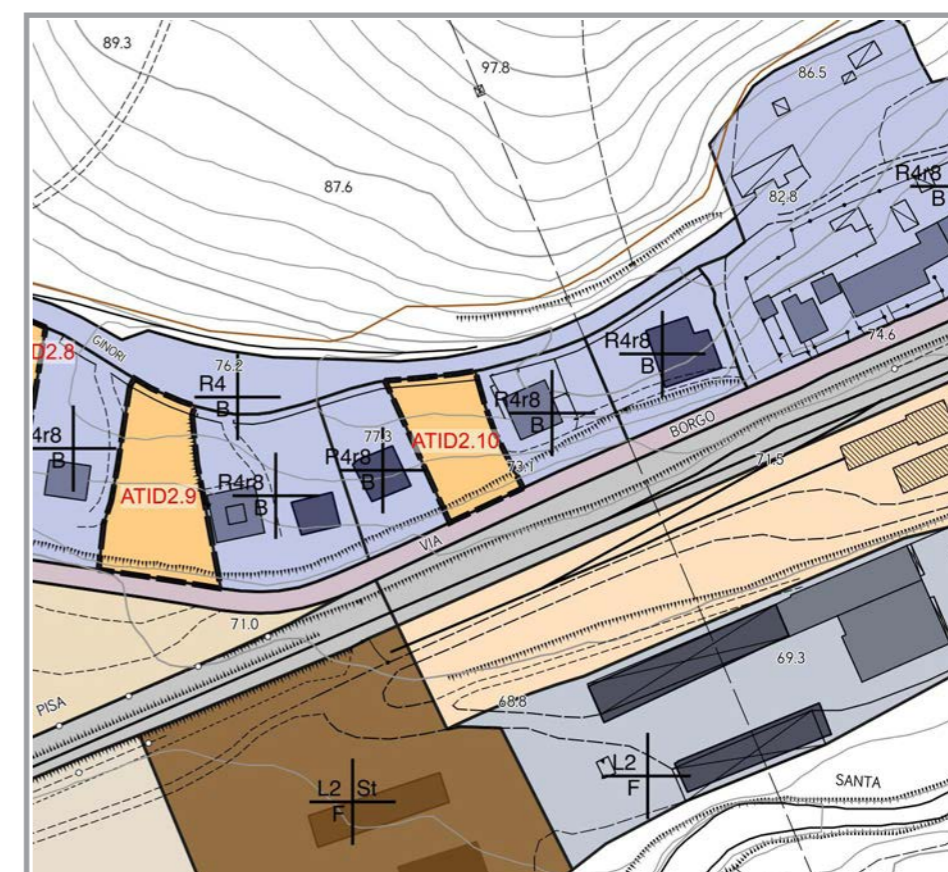
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



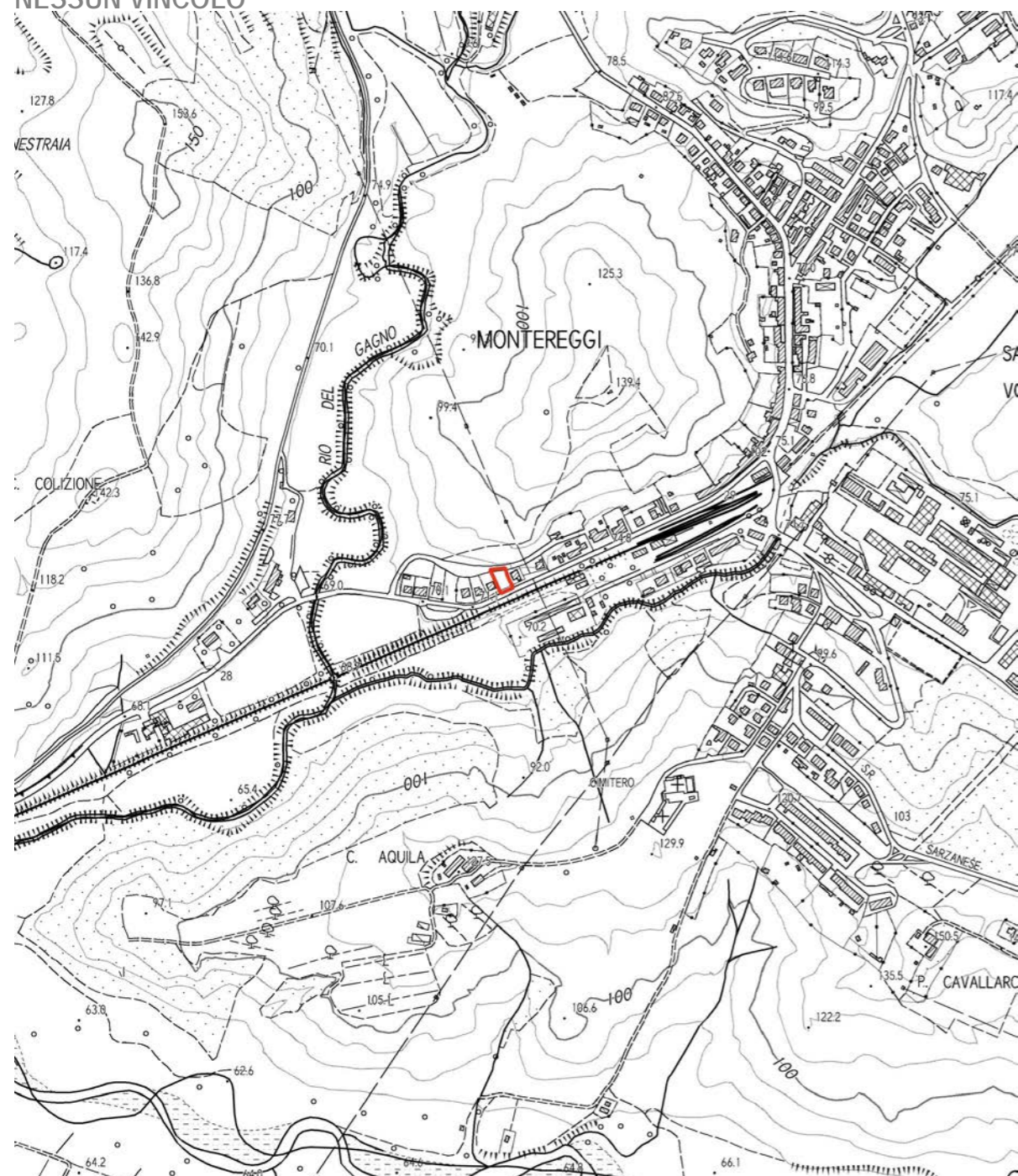
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

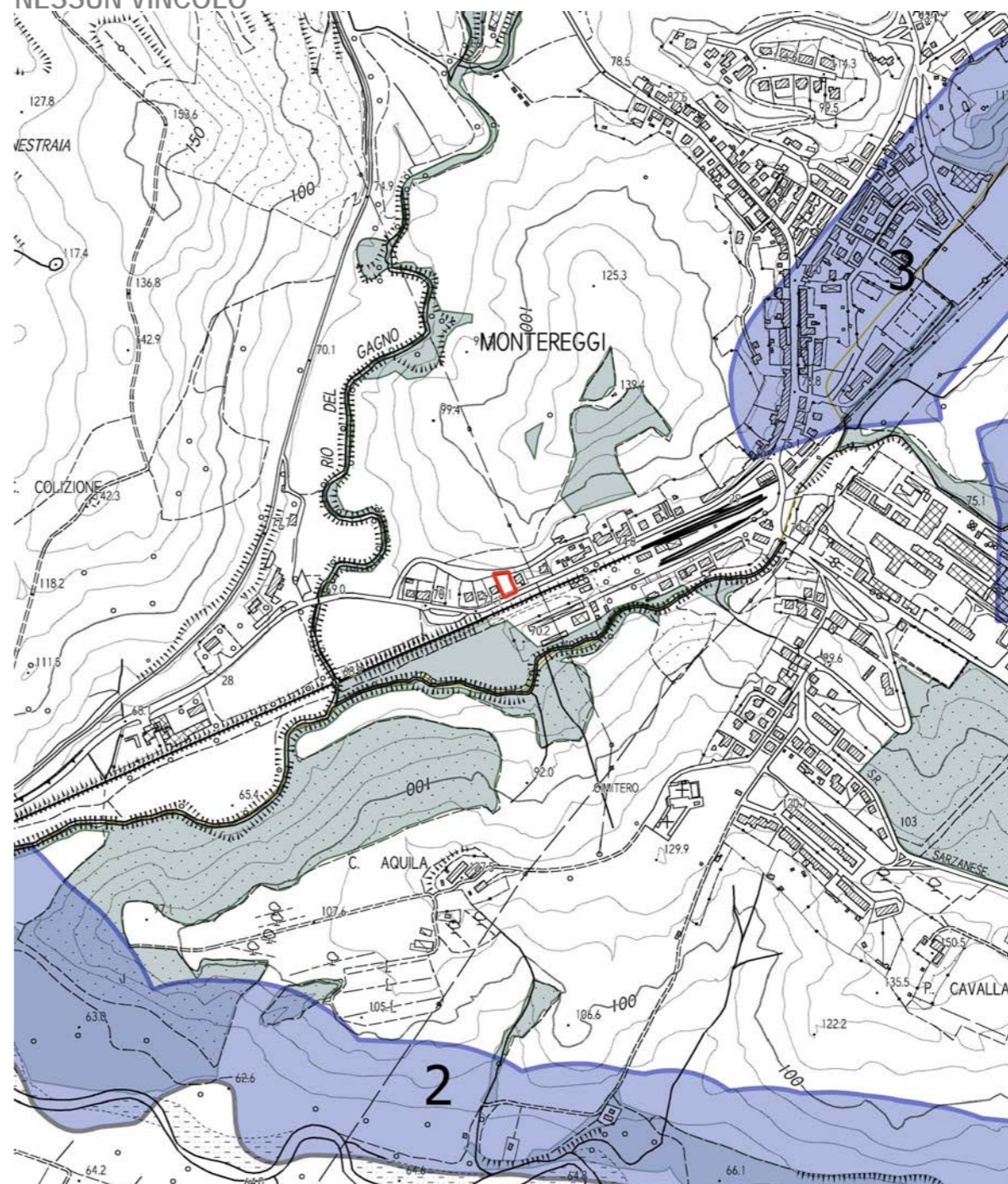
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



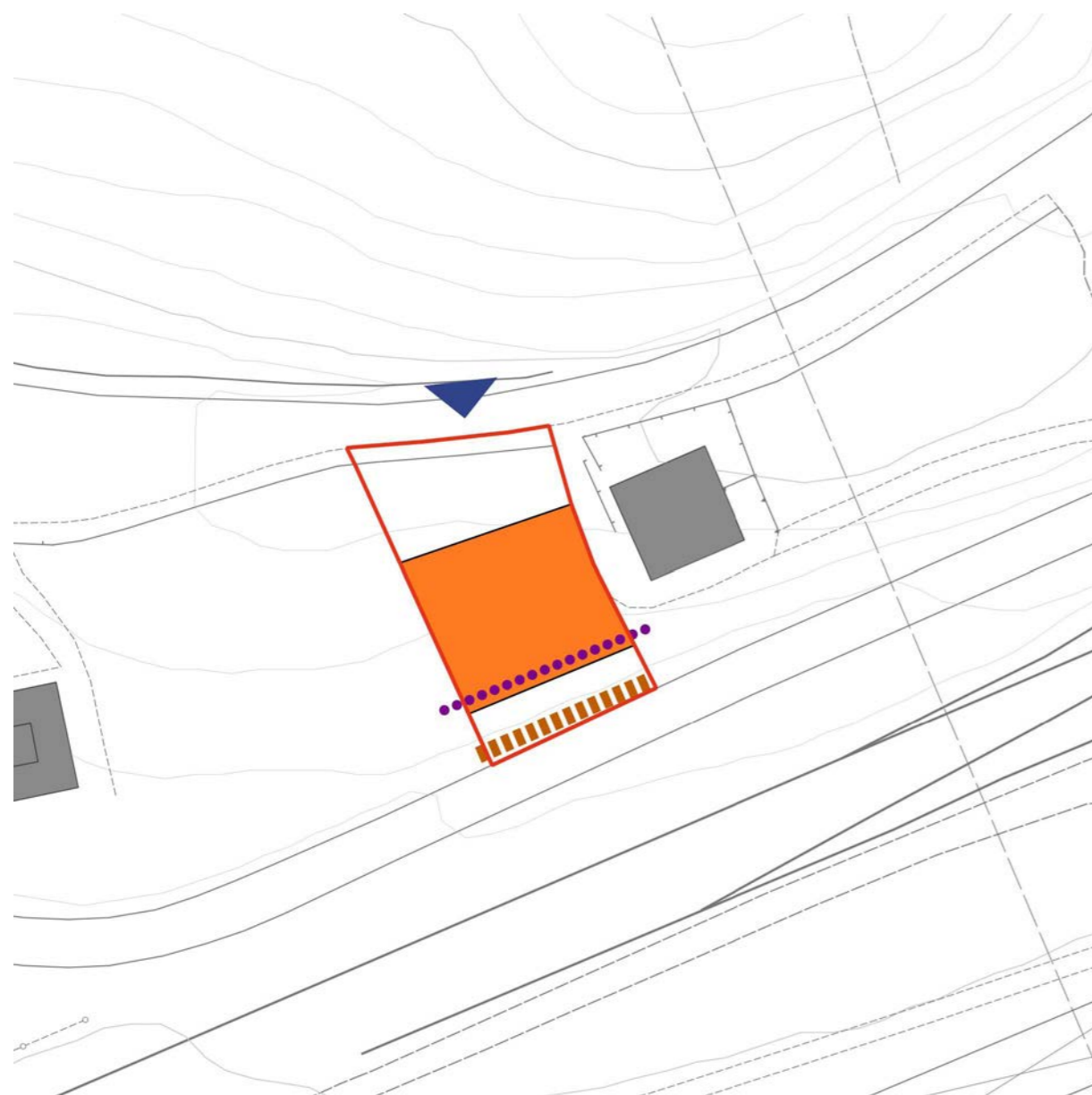
-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

## ATID 2.10 - SALINE - VIA GINORI 3

L'area d'intervento si trova compresa tra via Carlo Lorenzo Ginori e via Borgo Lisci a Saline.

L'intervento si configura, al pari delle altre aree di trasformazione ATID1.8 e 1.9 quale completamento di un tessuto edilizio residenziale di margine attraverso la realizzazione di nuovi volumi in lotti interclusi.

Il progetto in questo caso prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale isolato su lotto di massimo due piani con accesso carrabile da Via Ginori e con allineamento del fronte sul lato strada, come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo. E' prevista la realizzazione di una schermatura vegetazionale lungo il lato del lotto verso via Ginori.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 798

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 300 mq.

- N. piani: 2

### LEGENDA

-  area edificabile
-  parcheggio
-  piazza
-  verde pubblico
-  area permeabile
-  verde privato
-  edificio da sottoporre a recupero
-  allineamento fronte edificato
-  percorso pedonale
-  visuali libere
-  schermo vegetazionale
-  asse orientamento edificio
-  accesso carrabile
-  tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

Nell'area affiora la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta caratterizzata da livelli francamente argillosi ai quali si intercalano lenti e bancate di gessi. Un affioramento tipico di tale formazione è ben esposto sulla scarpata realizzata di recente al bordo della viabilità comunale ed al margine del nuovo canale di scolo. Dal punto di vista geomorfologico non si rileva alcuna fragilità.

### Inquadramento idraulico

L'area si pone in sostanziale alto morfologico rispetto al fondovalle, per cui non è suscettibile di episodi di esondazione a carico dei corsi d'acqua per tempi di ricorrenza fino a 200 anni. La recente realizzazione del canale di scolo a monte dell'area, mette al sicuro la zona anche da eventuali fenomeni di allagamenti con tempi di ricorrenza fino a 200 anni, dovuti al ruscellamento delle acque lungo il versante di Montereggi.

### Inquadramento sismico

L'area ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 6 delle colonne MOPS. Questa colonna è caratterizzata da un primo spessore di sedimenti coesivi (SFCO) di alterazione dei sottostanti depositi argillitici (ALS). Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo ed la misura tromometrica HVSR15 (Allegato 7) eseguita poco distante dall'area, nello stesso contesto geologico, si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

Pericolosità geologica media classe G2.

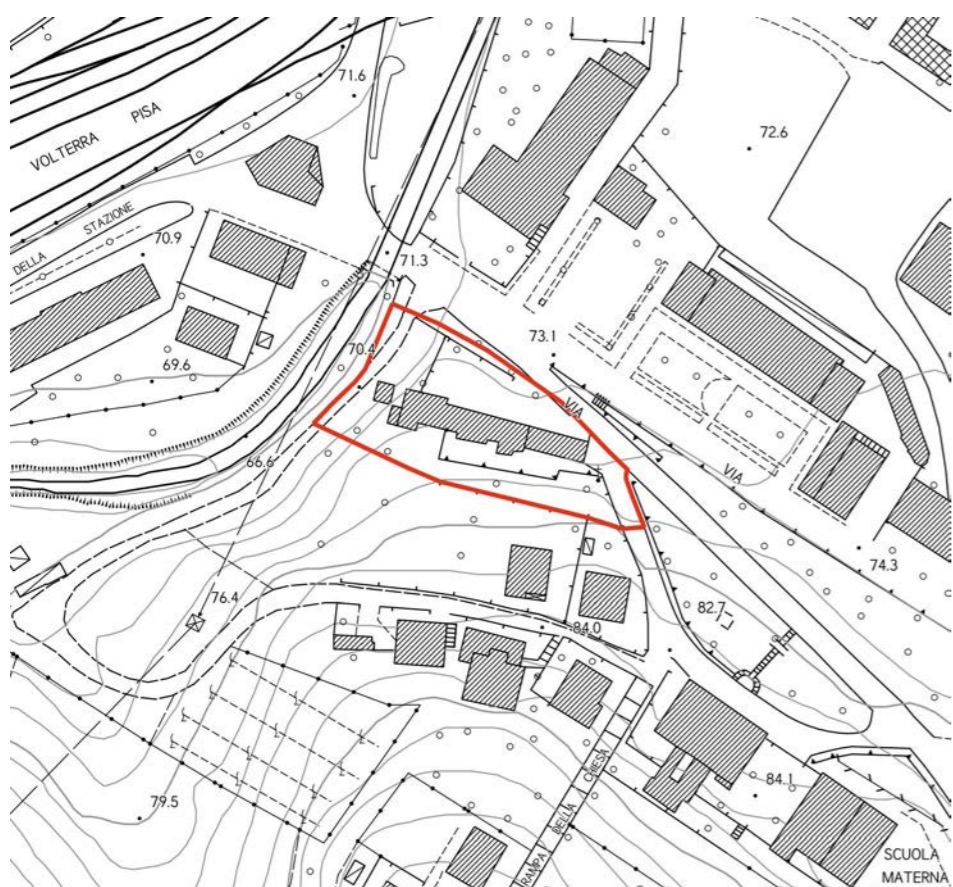
Pericolosità idraulica da irrilevante a media classe I1/I2

Pericolosità sismica classe S2

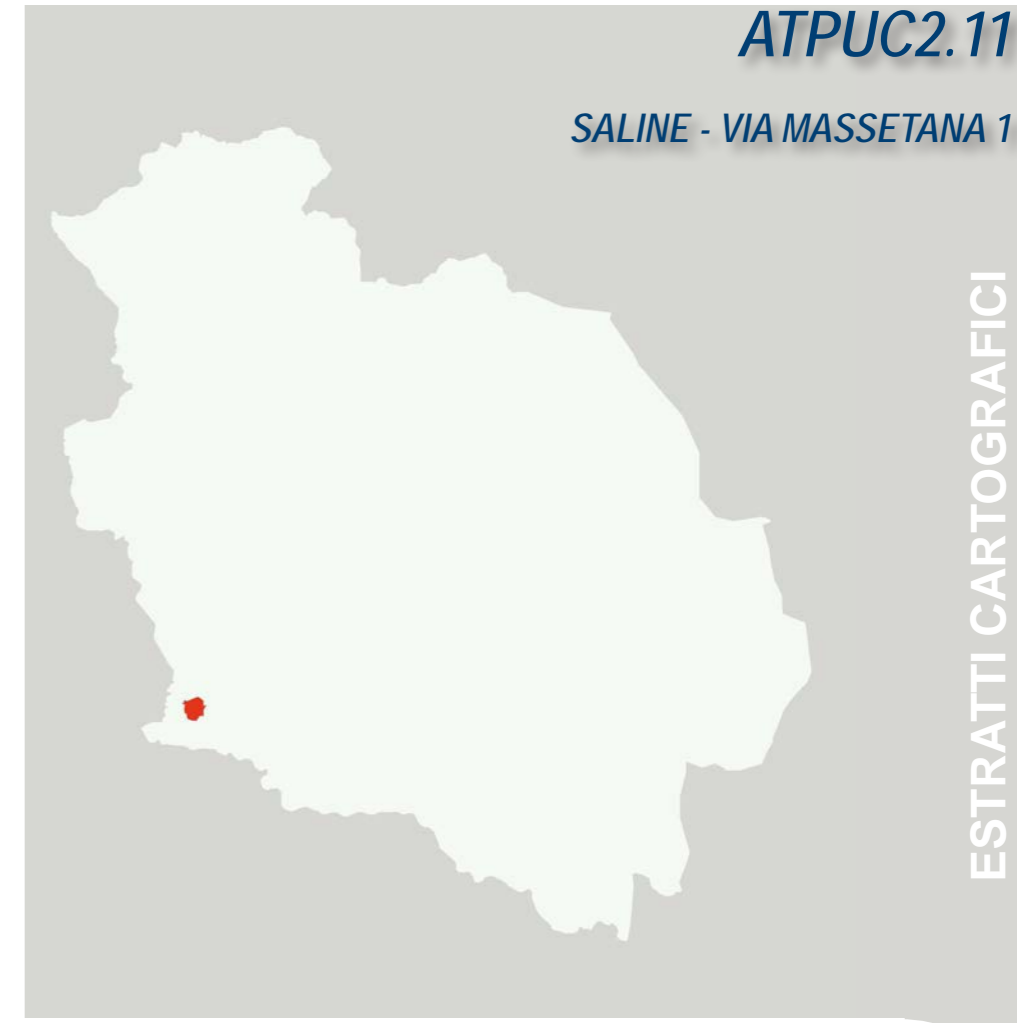
Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

La fattibilità dell'area è con normali limitazioni dettate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alla classe di Fattibilità F2.

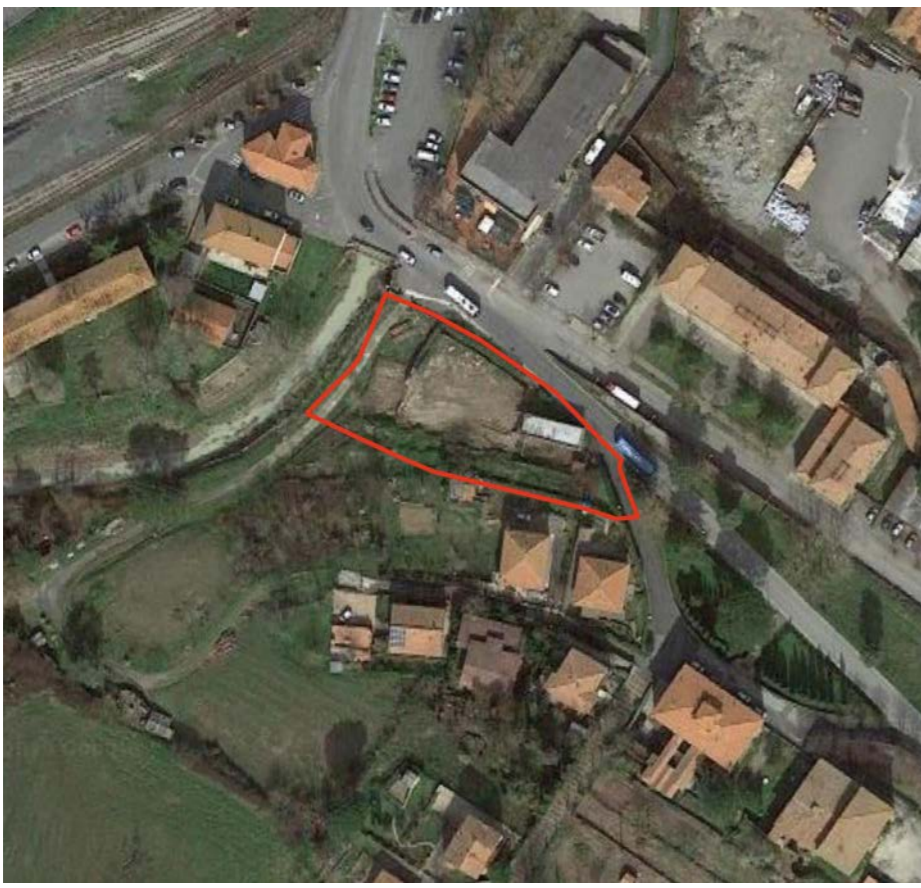
CTR



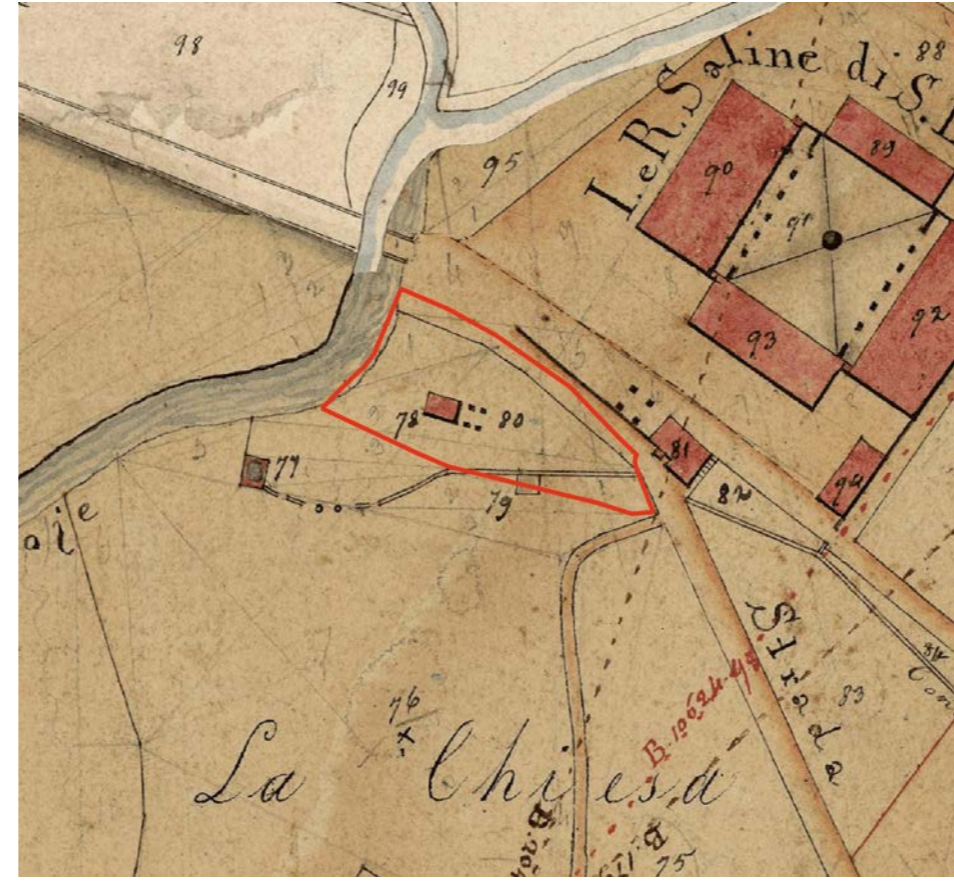
CATASTO



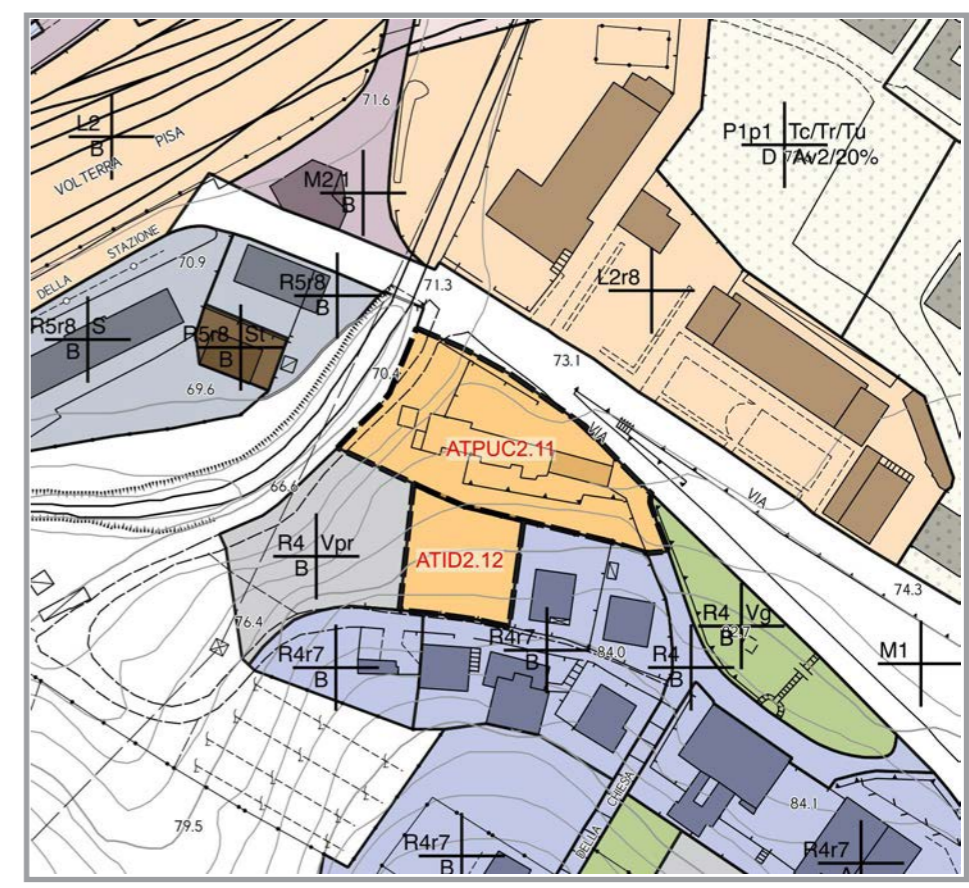
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

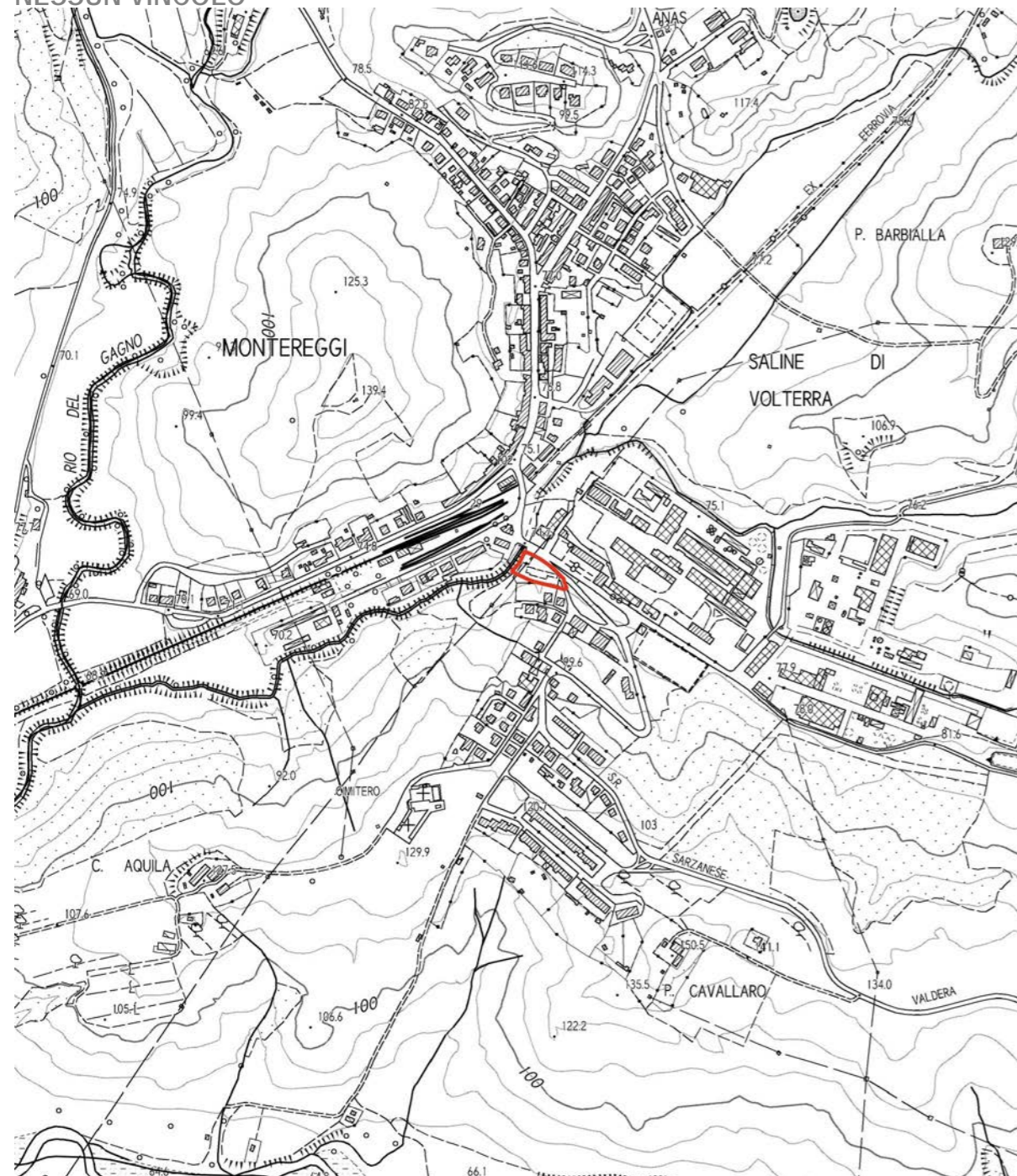


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



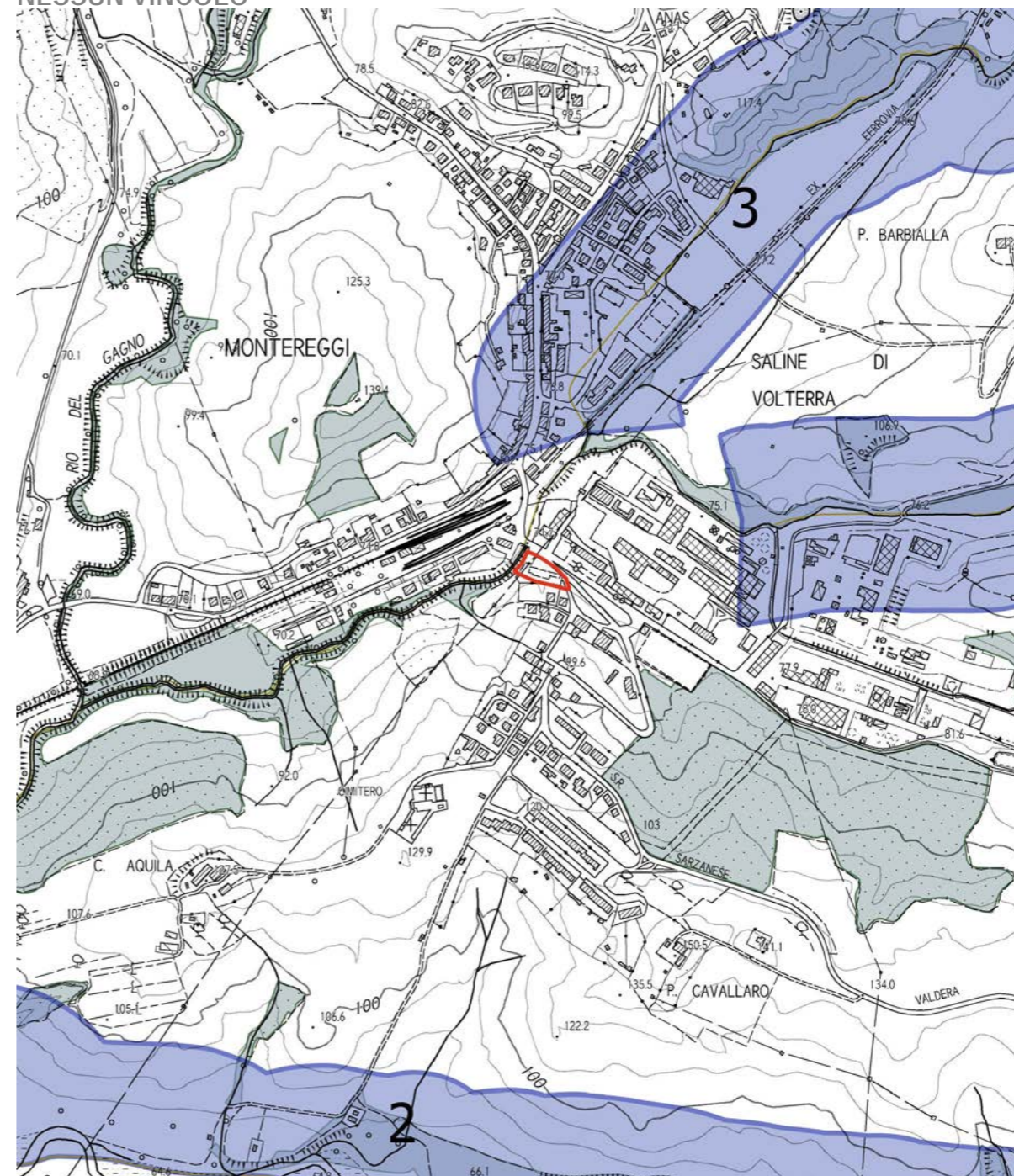
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

## INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

**ATID 2.11 - SALINE - VIA MASSETANA 1**

L'area di intervento si trova lungo la via Massetana a Saline ed al proprio interno comprende un piccolo edificio in disuso.

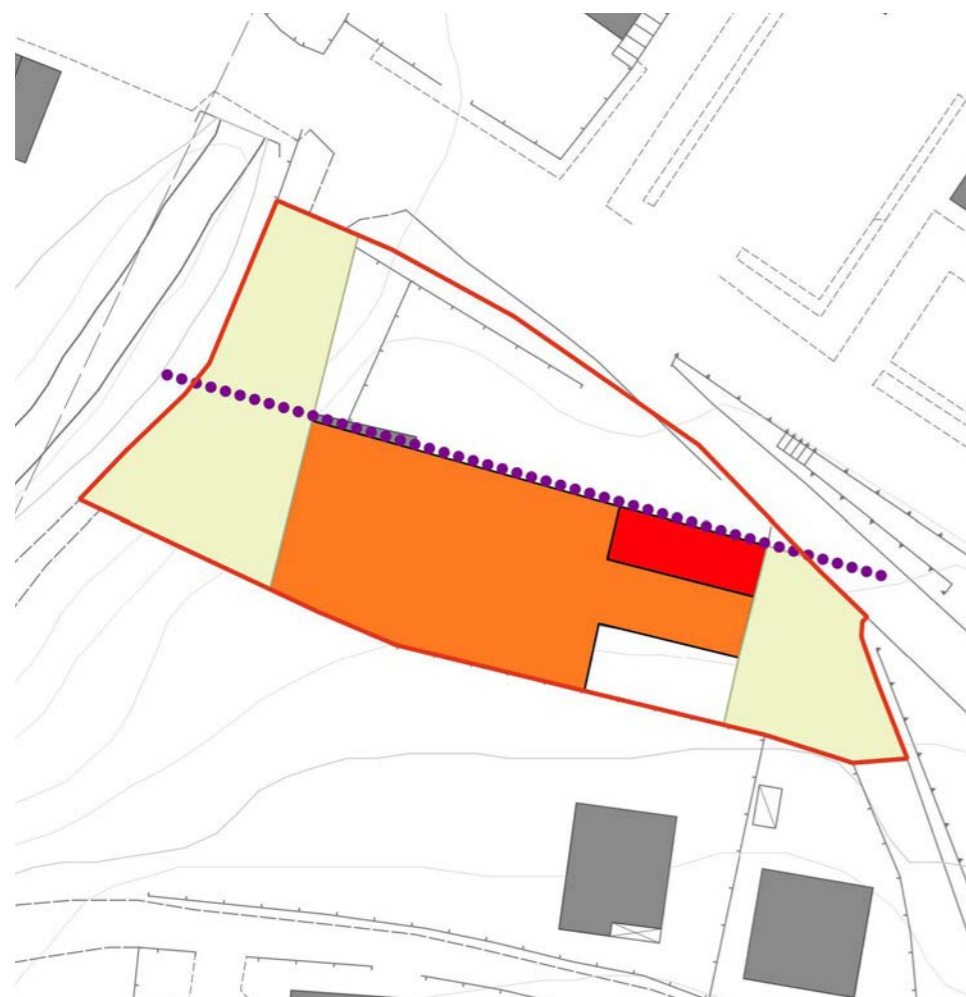
L'intervento è finalizzato alla riqualificazione di un'area già a suo tempo occupata da edifici residenziali recentemente demoliti a causa delle loro evidenti condizioni di degrado.

Il progetto prevede in primo luogo il recupero della parte edilizia rimasta che corrisponde all'edificio lineare di maggior pregio già esistente, in secondo luogo il completamento del lotto attraverso la realizzazione di edifici residenziali lineari che riprendano la conformazione morfologica di quelli preesistenti demoliti e che si integrino con l'edificio da conservare. Su quest'ultimo edificio sono consentiti interventi di ristrutturazione conservativa di tipo ri2.

Il lato corto del lotto, sia ad est che a ovest, dovrà essere sistemato a verde privato.

L'accesso carrabile avverrà da via Massetana.

La convenzione dovrà stabilire le modalità per il recupero dell'edificio preesistente e della realizzazione del nuovo parcheggio pubblico per almeno 5 posti auto.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

## Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 2.450 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

## Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 800 mq.

- N. piani: 2

## Standard:

Parcheggio pubblico: 100 mq.

## LEGENDA

-  area edificabile
-  parcheggio
-  piazza
-  verde pubblico
-  area permeabile
-  verde privato
-  edificio da sottoporre a recupero
-  allineamento fronte edificato
-  percorso pedonale
-  visuali libere
-  schermo vegetazionale
-  asse orientamento edificio
-  accesso carrabile
-  tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno di un lembo di alluvioni terrazzate, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta.

Dal punto di vista geomorfologico, la zona è caratterizzata per la presenza di alcuni piccoli terrazzi che si estendono nella parte bassa, immediatamente a monte della strada sterrata che corre parallelamente al Botro Santa Marta. L'assetto è sostanzialmente stabile e non si rilevano particolari fragilità. Esternamente all'area, verso Ovest, il versante presenta alcuni chiari segnali di dissesti riconducibili a frane di scivolamento.

## Inquadramento idraulico

La gran parte dell'area è in alto morfologico rispetto al fondovalle del Botro Santa Marta, per cui non è suscettibile di episodi di esondazione a carico dei corsi d'acqua per tempi di ricorrenza fino a 200 anni. Una piccolissima porzione del comparto ricade invece al margine del Botro.

## Inquadramento sismico

La gran parte del comparto ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 2b delle colonne MOPS. Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

## Pericolosità geologica elevata classe G3a

L'area è esterna alle zone in frana, ma ricade all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

## Pericolosità idraulica da irrilevante a elevata classe I1/I2/I3

La gran parte dell'area ricade in pericolosità idraulica irrilevante I1, solo una piccolissima porzione al margine del Botro di Santa Marta è compresa nella classe di pericolosità elevata I3.

## Pericolosità sismica da media ad elevata classe S2/S3

La gran parte del comparto è ricompresa nella classe di pericolosità media S2. Solo la piccola porzione, adiacente il Botro di Santa Marta, ricompresa nei depositi alluvionali attuali è suscettibile di amplificazioni stratigrafiche e quindi inserita nella classe di pericolosità elevata S3.

## Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F3 - Fattibilità sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

## Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei depositi alluvionali terrazzati, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante;
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

## Per gli aspetti idraulici:

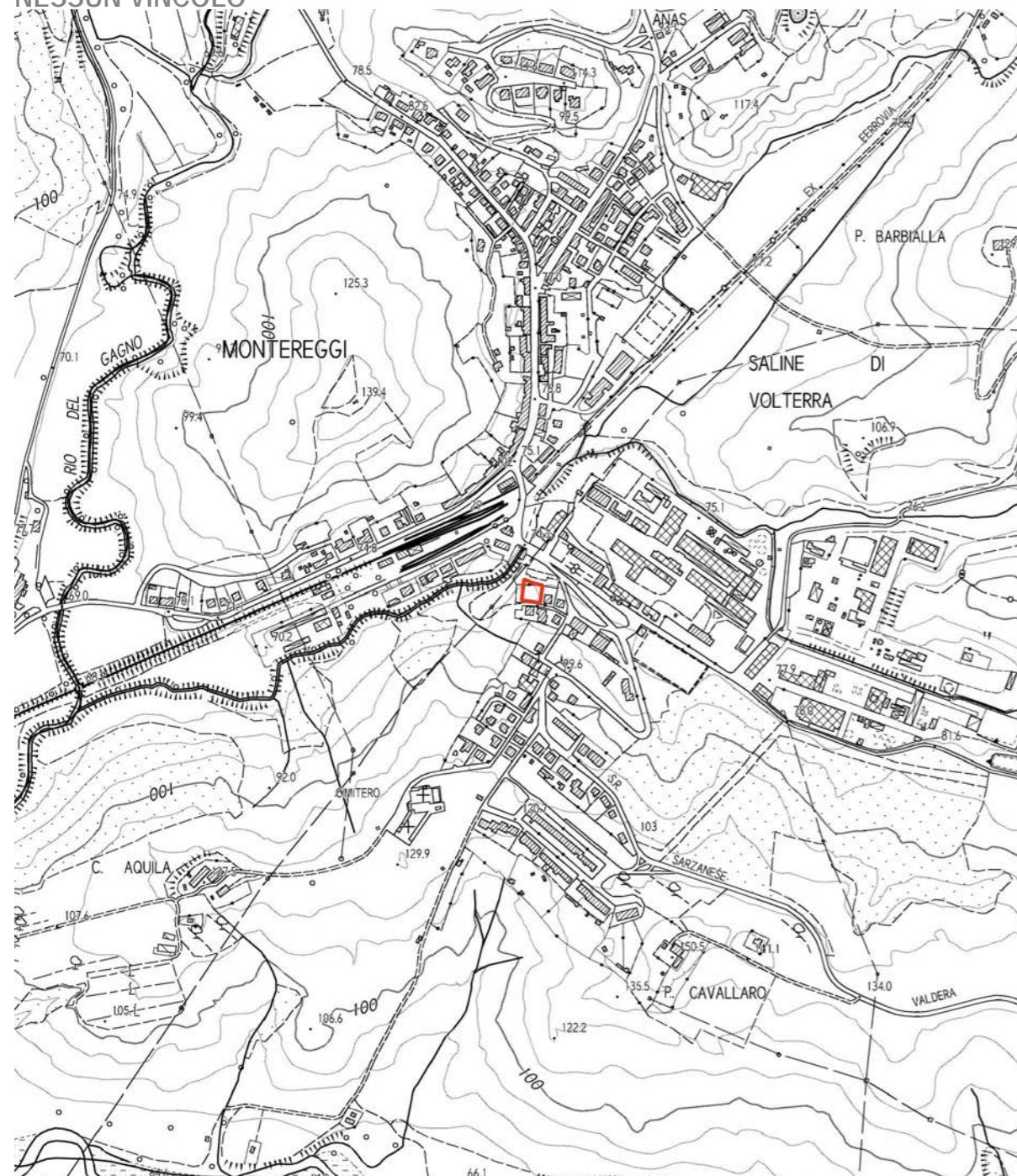
l'edificazione e qualsiasi modifica morfologica dovrà essere limitata all'interno della zona ricadente nella classe I1. Il Botro di Santa Marta, che scorre immediatamente a valle dell'area è inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana. Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal ciglio di sponda del Fosso ai sensi del Regio decreto 523 del 1904 e della L.R. 41/2018.





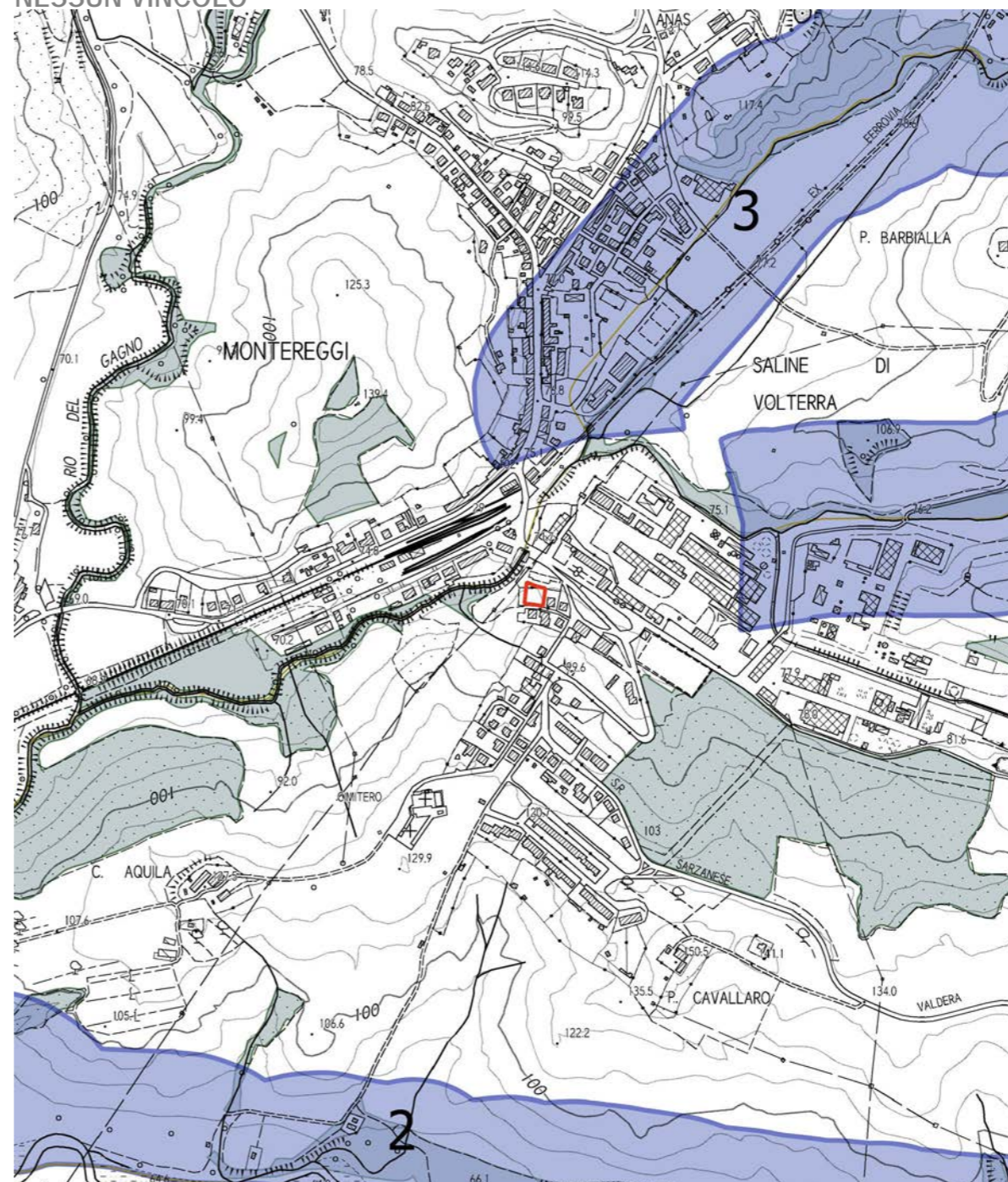
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

## ATID 2.12 - SALINE - VIA DELLA CHIESA

L'area d'intervento si trova lungo la traversa di via della Chiesa a Saline.

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto residenziale esistente.

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale isolato su lotto di massimo due piani, con accesso carrabile da via Rampa della Chiesa.

L'edificio dovrà essere allineato sul fronte ovest del lotto, lasciando uno spazio aperto a verde permeabile, come meglio specificato nello schema grafico prescrittivo.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 888 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: Reasidenza

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 280 mq.

- N. piani: 2

### LEGENDA

-  area edificabile
-  parcheggio
-  piazza
-  verde pubblico
-  area permeabile
-  verde privato
-  edificio da sottoporre a recupero
-  allineamento fronte edificato
-  percorso pedonale
-  visuali libere
-  schermo vegetazionale
-  asse orientamento edificio
-  accesso carrabile
-  tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno di un lembo di alluvioni terrazzate, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da debole acclività, l'assetto è sostanzialmente stabile e non si rilevano particolari fragilità. Esternamente all'area, verso Ovest, il versante presenta alcuni chiari segnali di dissesti riconducibili a frane di scivolamento.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto al fondovalle del Botro Santa Marta.

### Inquadramento sismico

L'intero comparto ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 2b delle colonne MOPS. Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

### Pericolosità geologica elevata classe G3a

L'area è esterna alle zone in frana, ma ricade all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica classe S2

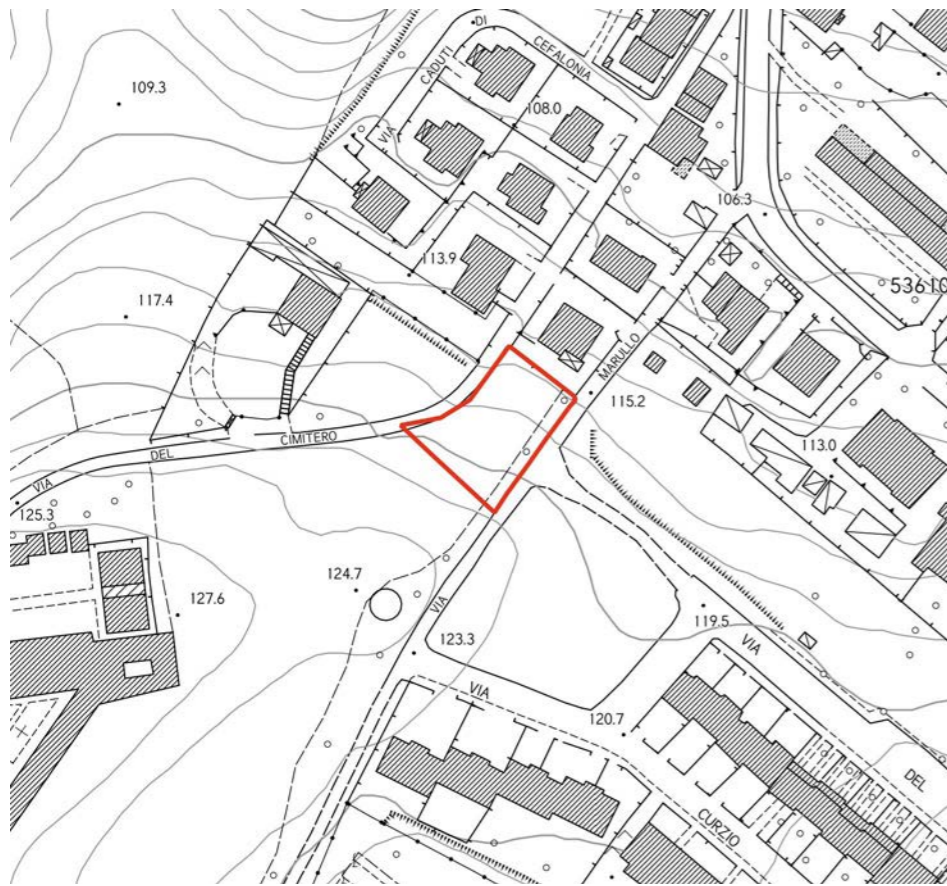
Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

### Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei depositi alluvionali terrazzati, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante;
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

CTR



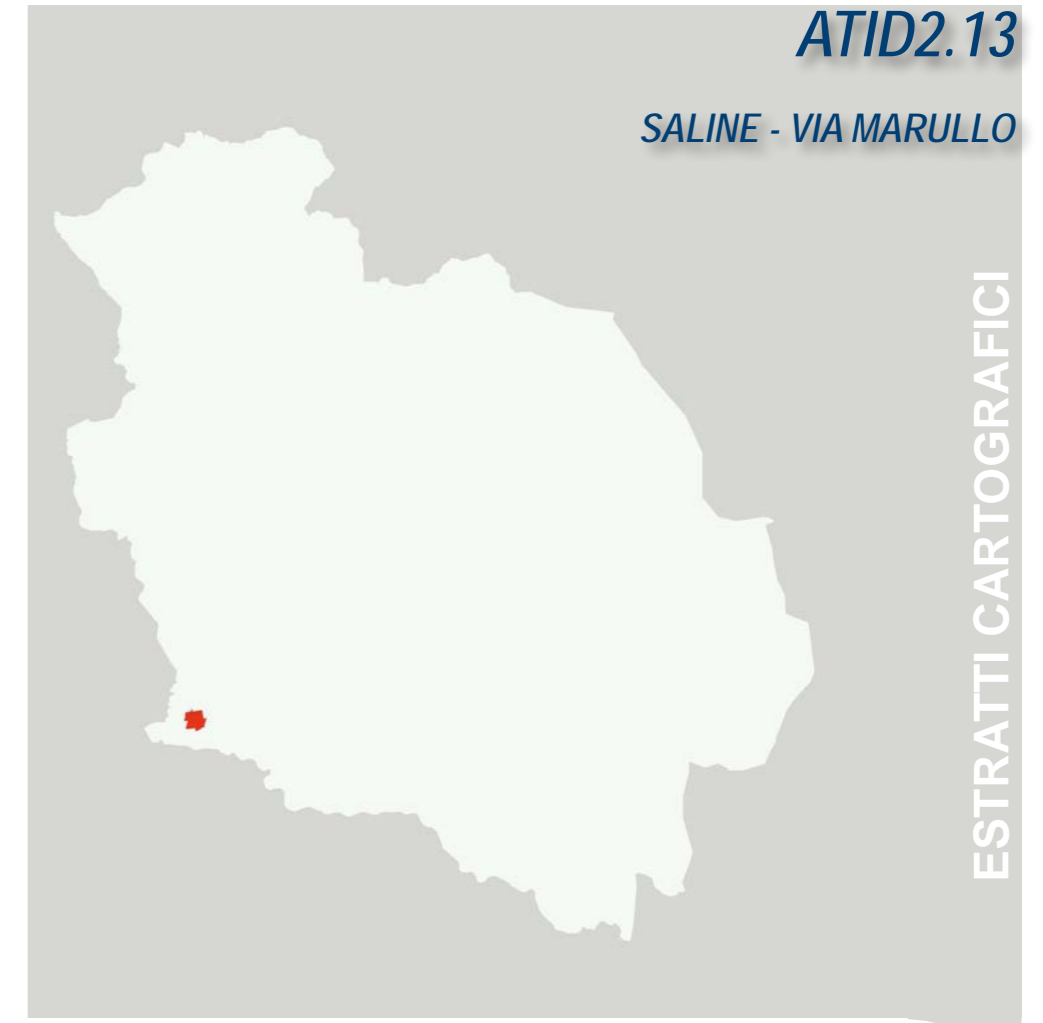
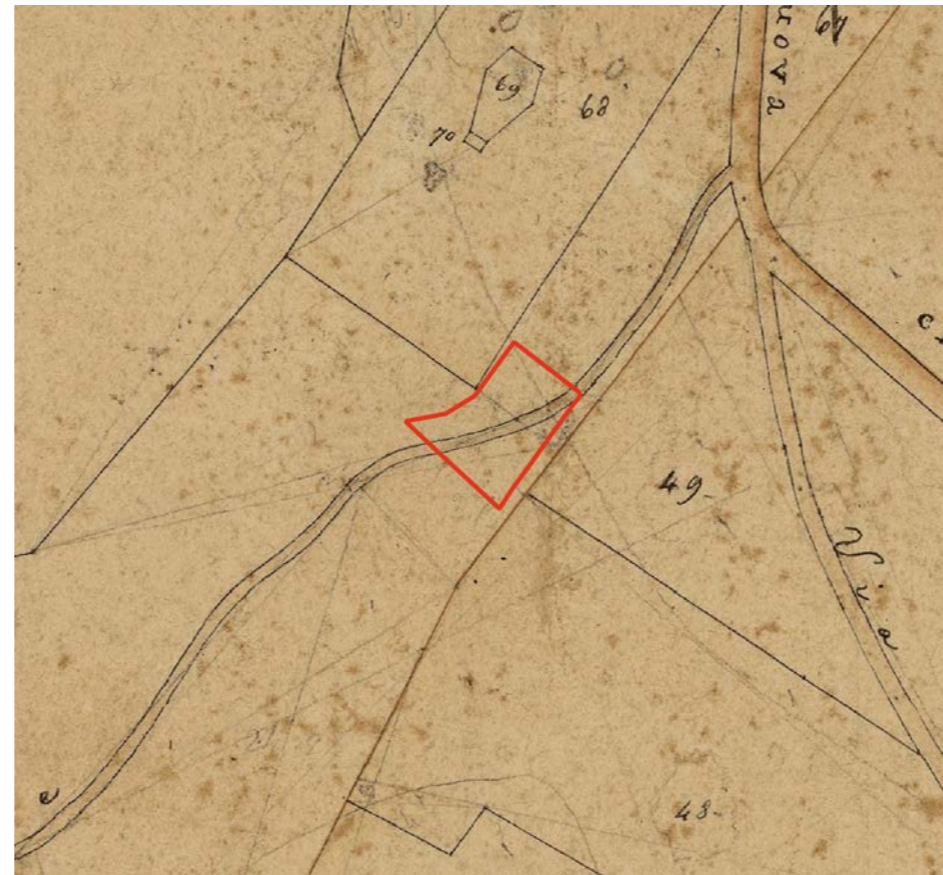
ORTOFOTO 2015



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

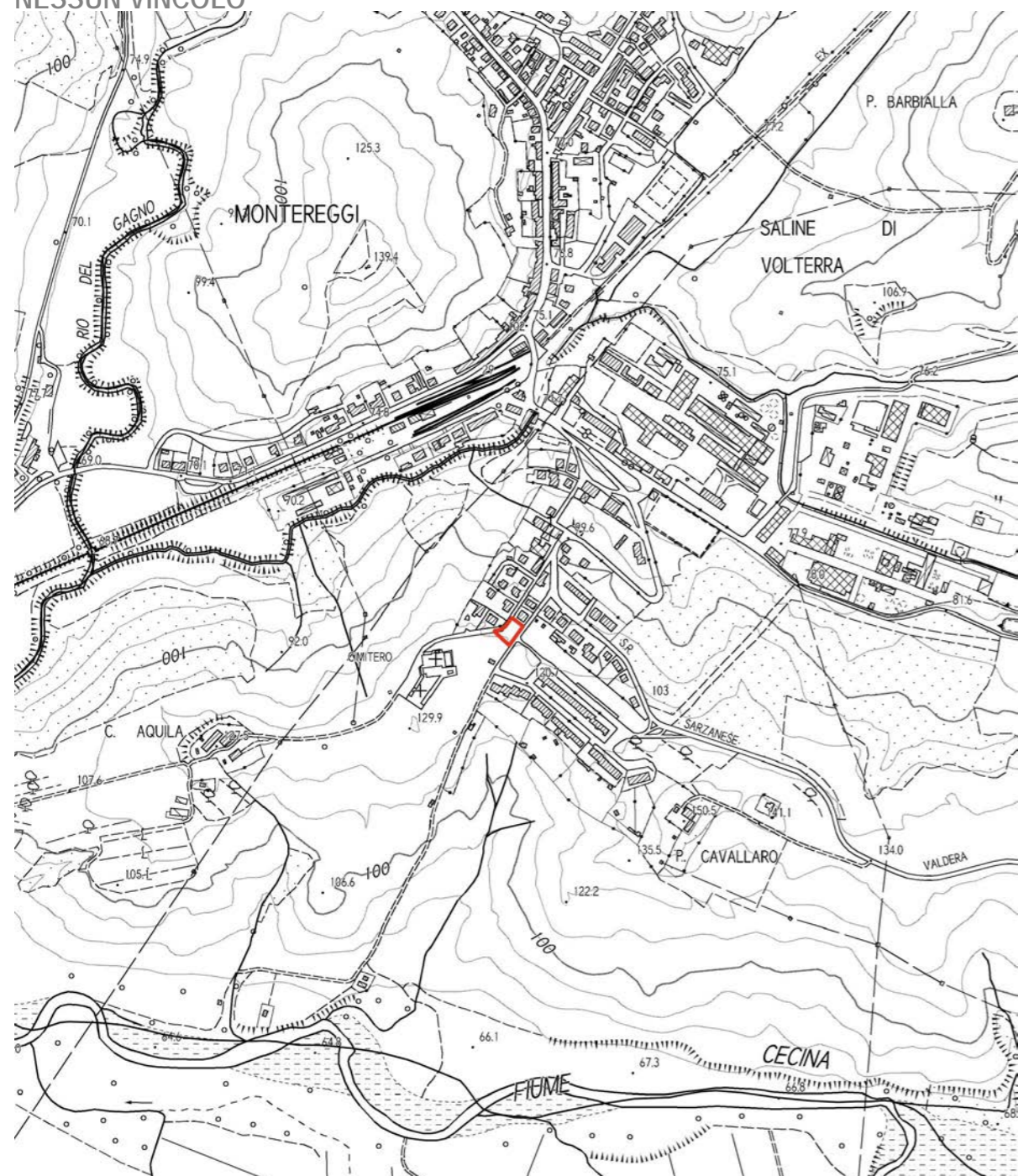


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



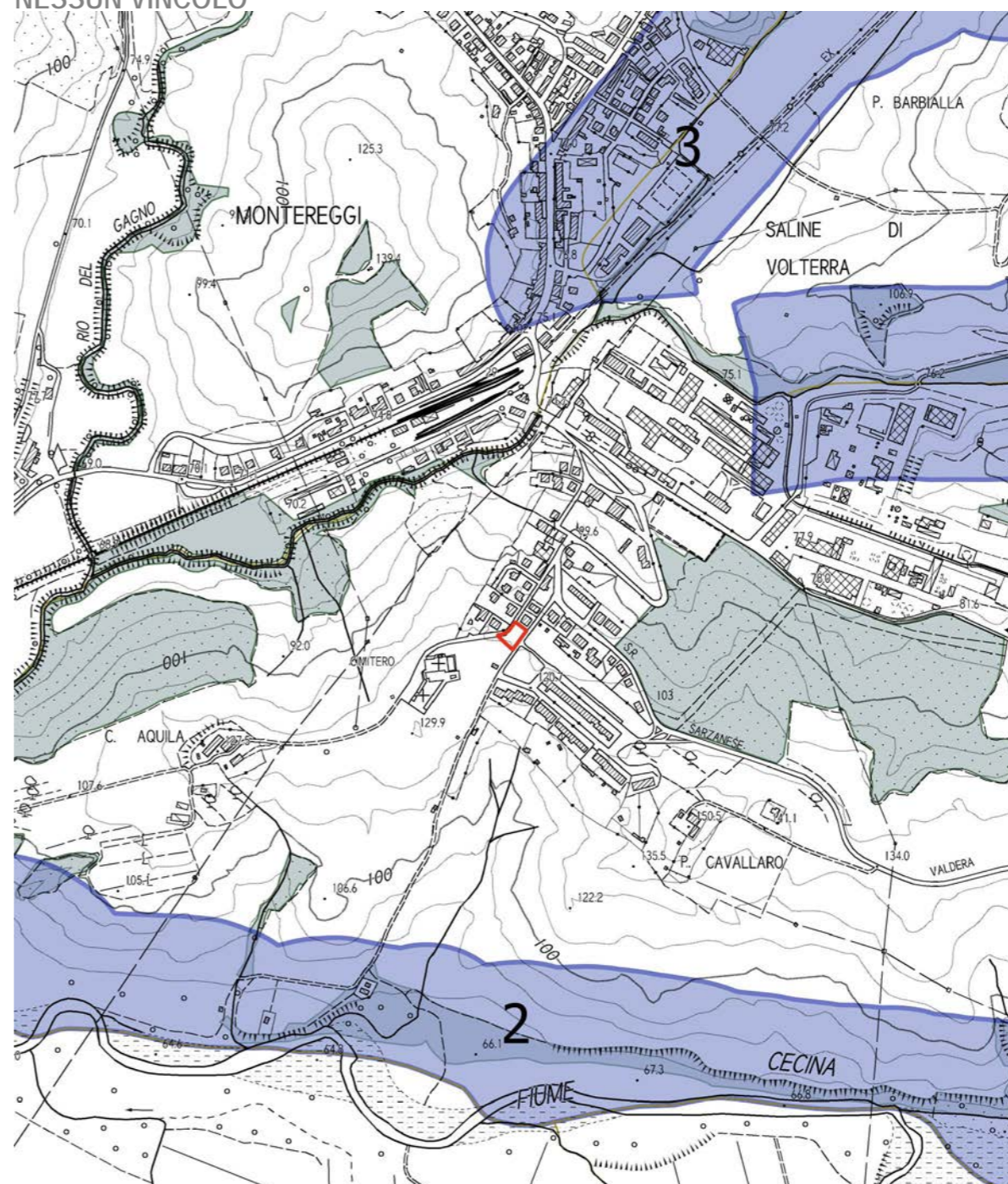
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Parchi, riserve nazionali, regionali
- Territori coperti da foreste e boschi
- Zone di interesse archeologico

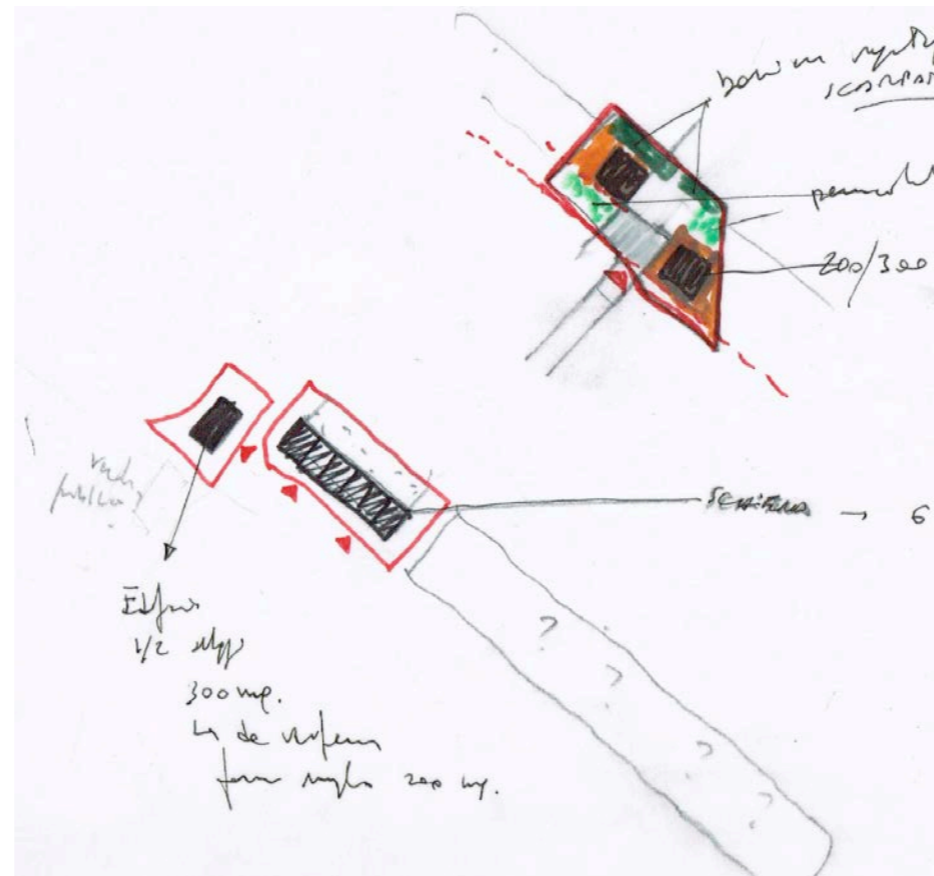
# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATID 2.13 - SALINE - VIA MARULLO

L'area d'intervento si trova posta tra via Marullo e via del cimitero a Saline di Volterra.

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto residenziale esistente posto a cavallo di via Marullo e correlato ad altre due aree di trasformazione ATID2.14 e 2.15.

Il progetto in questo caso prevede la realizzazione di un edificio residenziale isolato su lotto, con accesso da via Marullo e con il fronte allineato su quest'ultima via, come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo.



### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 885 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenza

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 350 mq.

- N. piani: 2



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### STUDI

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno di un lembo di alluvioni terrazzate, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da debole acclività, l'assetto è sostanzialmente stabile e non si rilevano particolari fragilità.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico.

### Inquadramento sismico

L'intero comparto ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 2b delle colonne MOPS. Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

### Pericolosità geologica media classe G2

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica classe S2

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

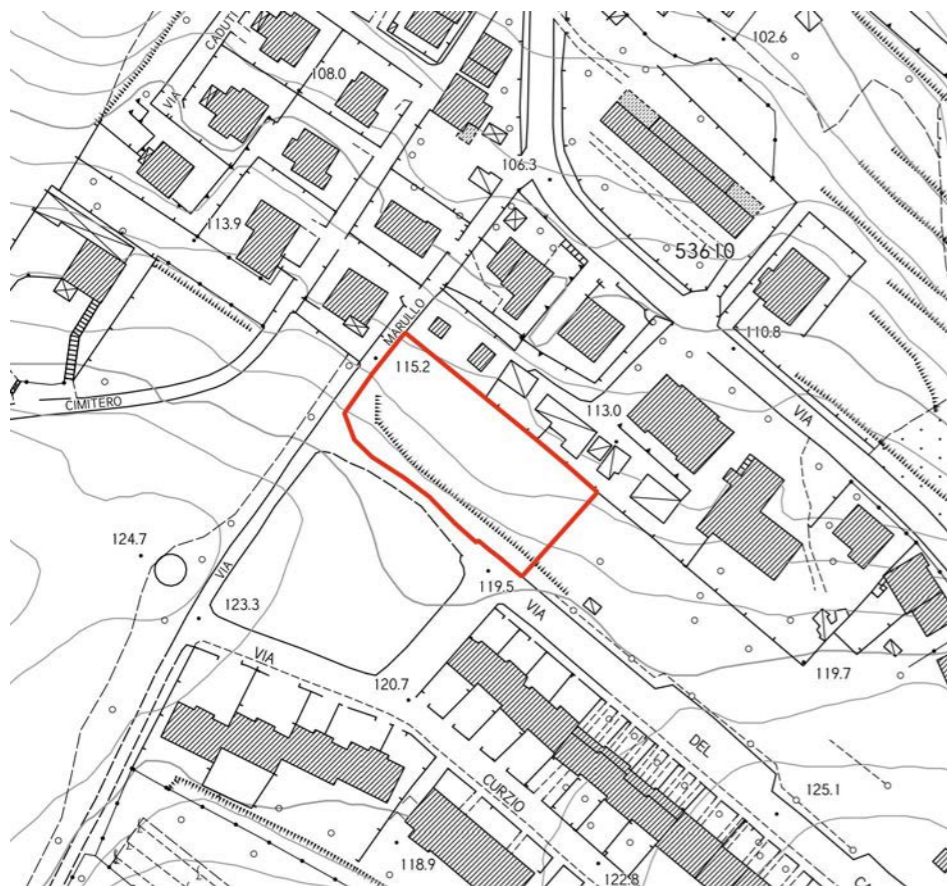
Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

### Per gli aspetti geologici:

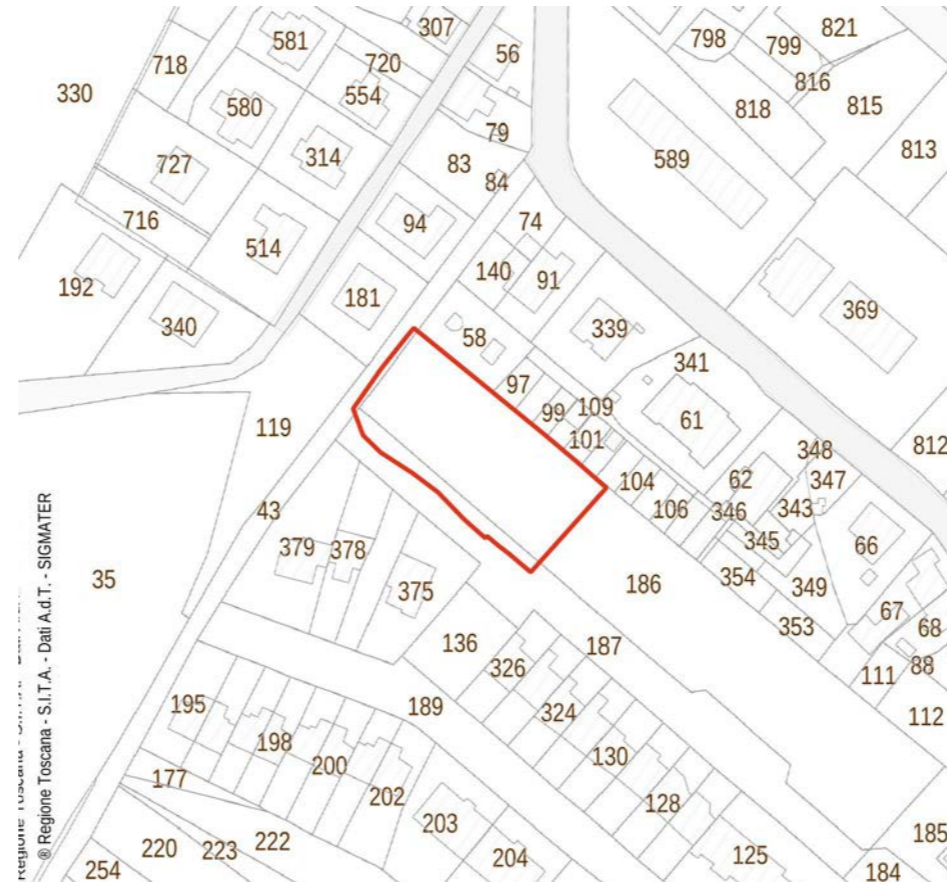
- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei depositi alluvionali terrazzati, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, e con particolare riguardo alla eventuale realizzazione di muri di contenimento;
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.



CTR

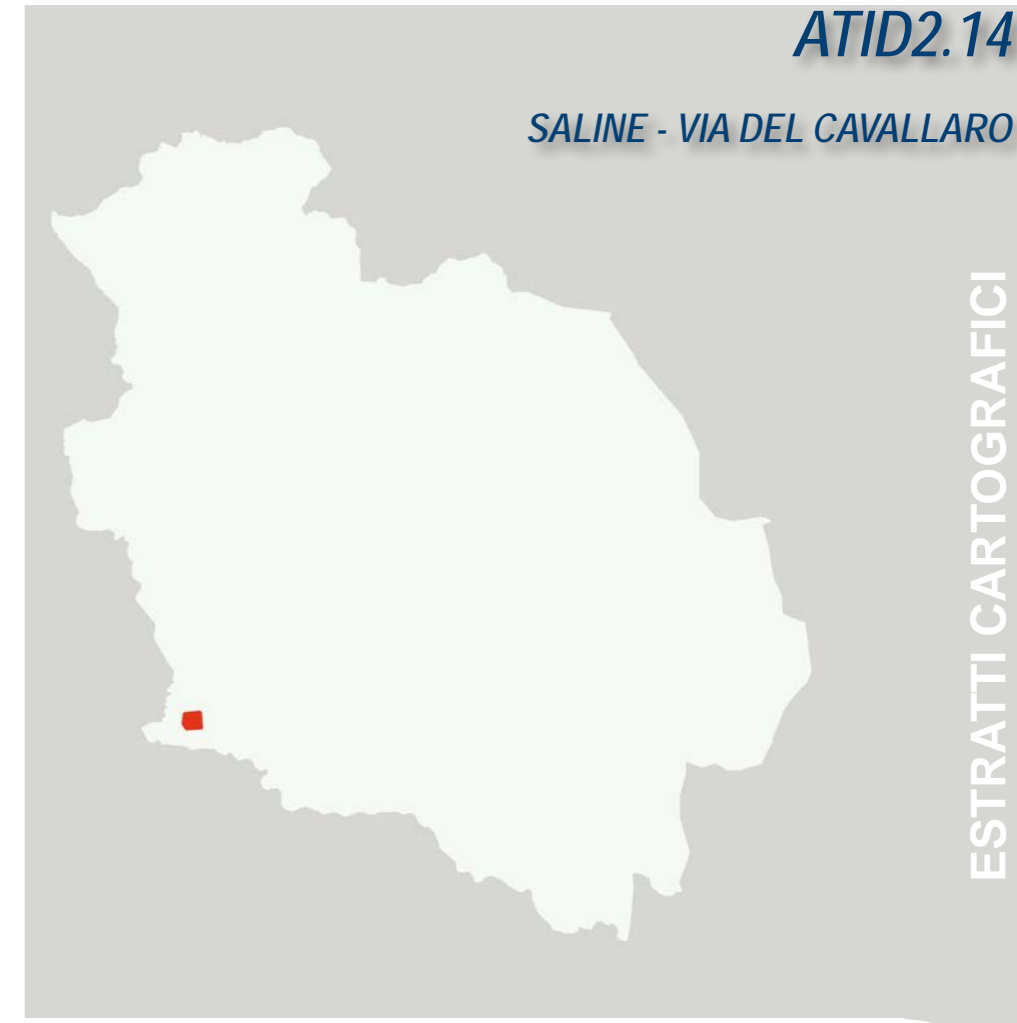


CATASTO



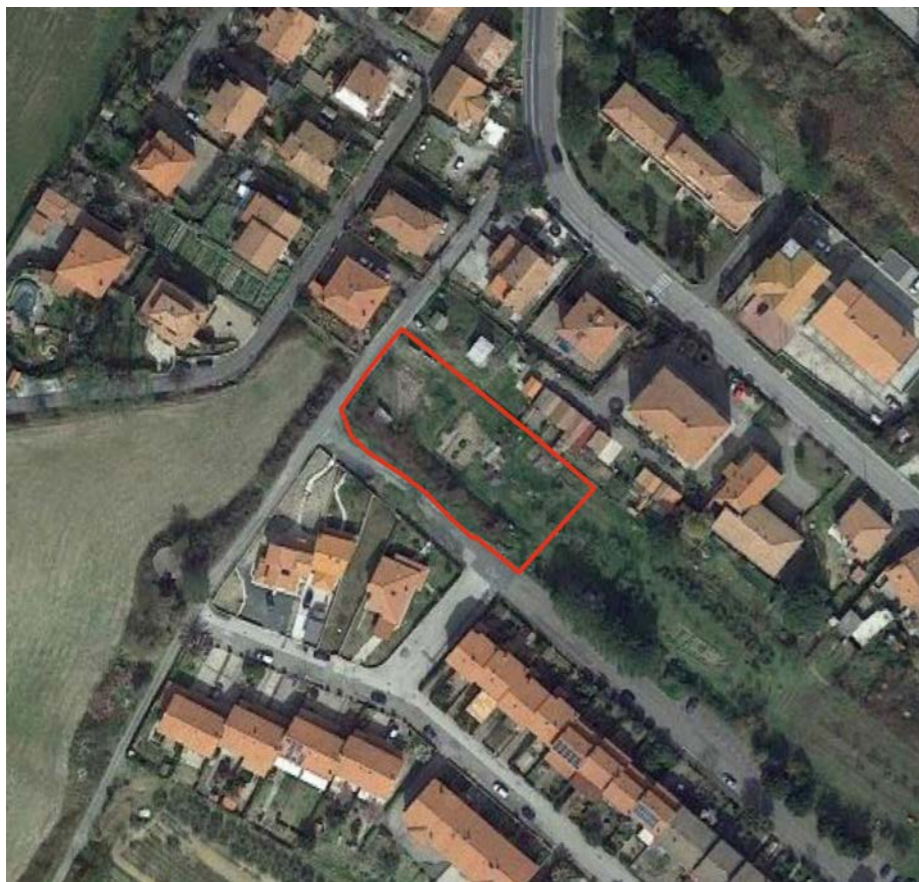
ATID2.14

SALINE - VIA DEL CAVALLO

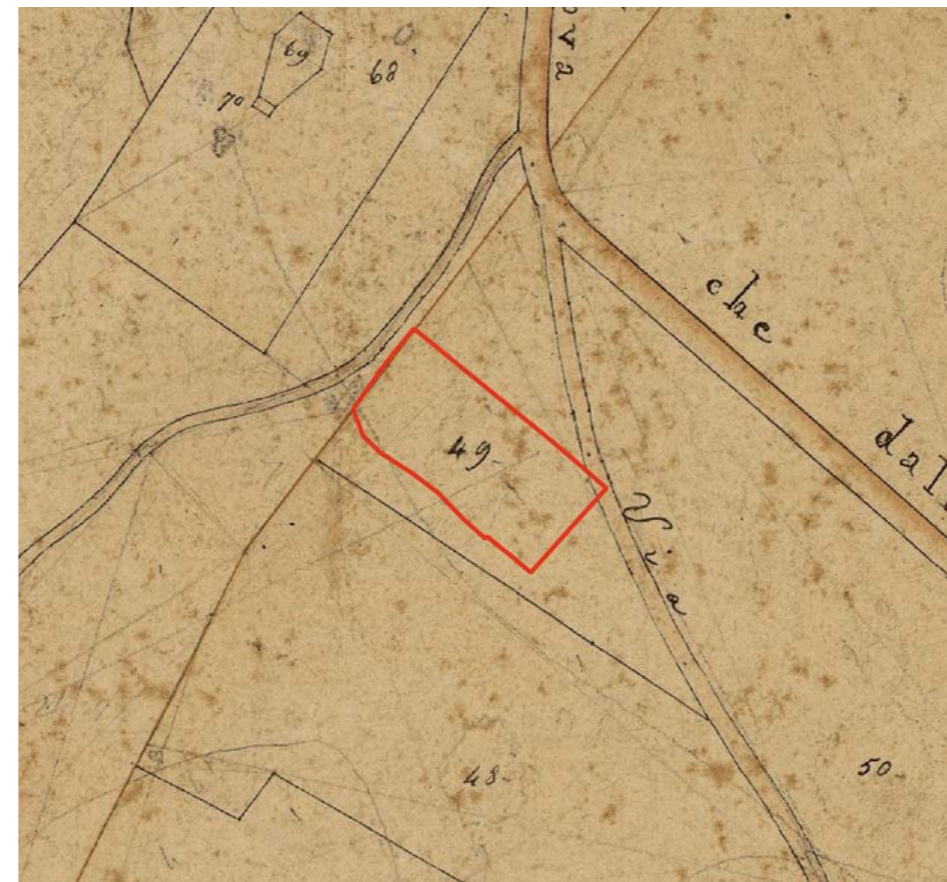


ESTRATTI CARTOGRAFICI

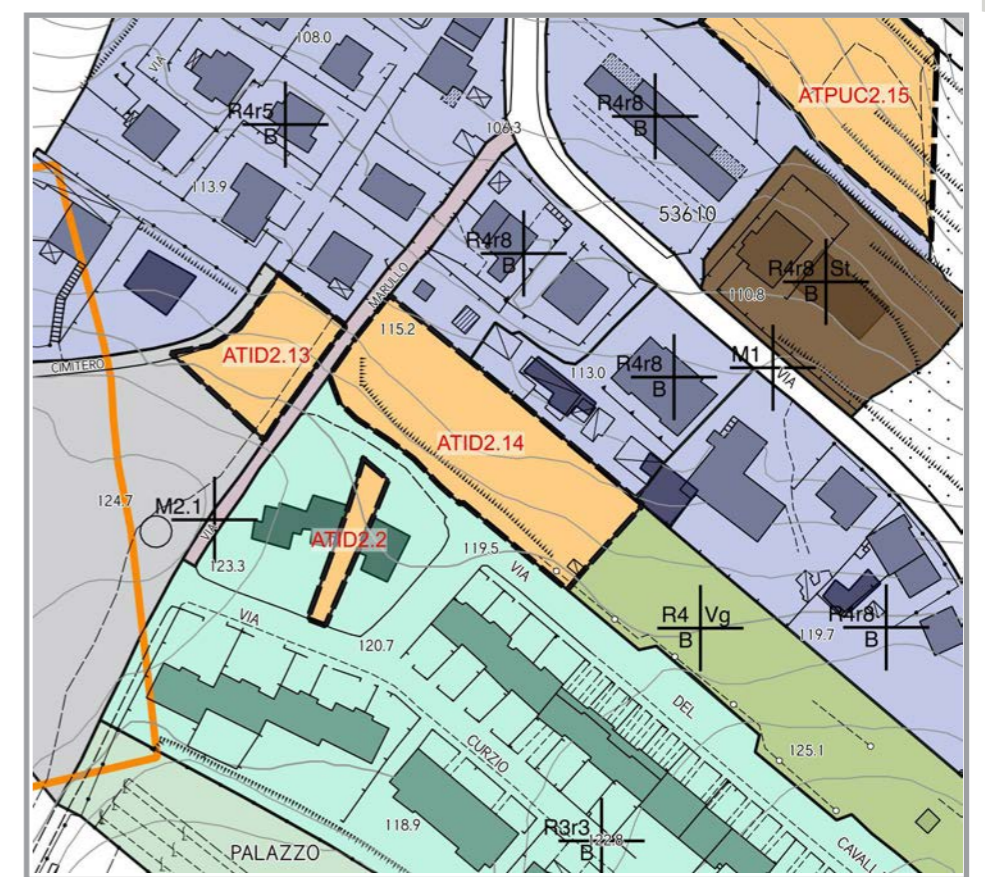
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



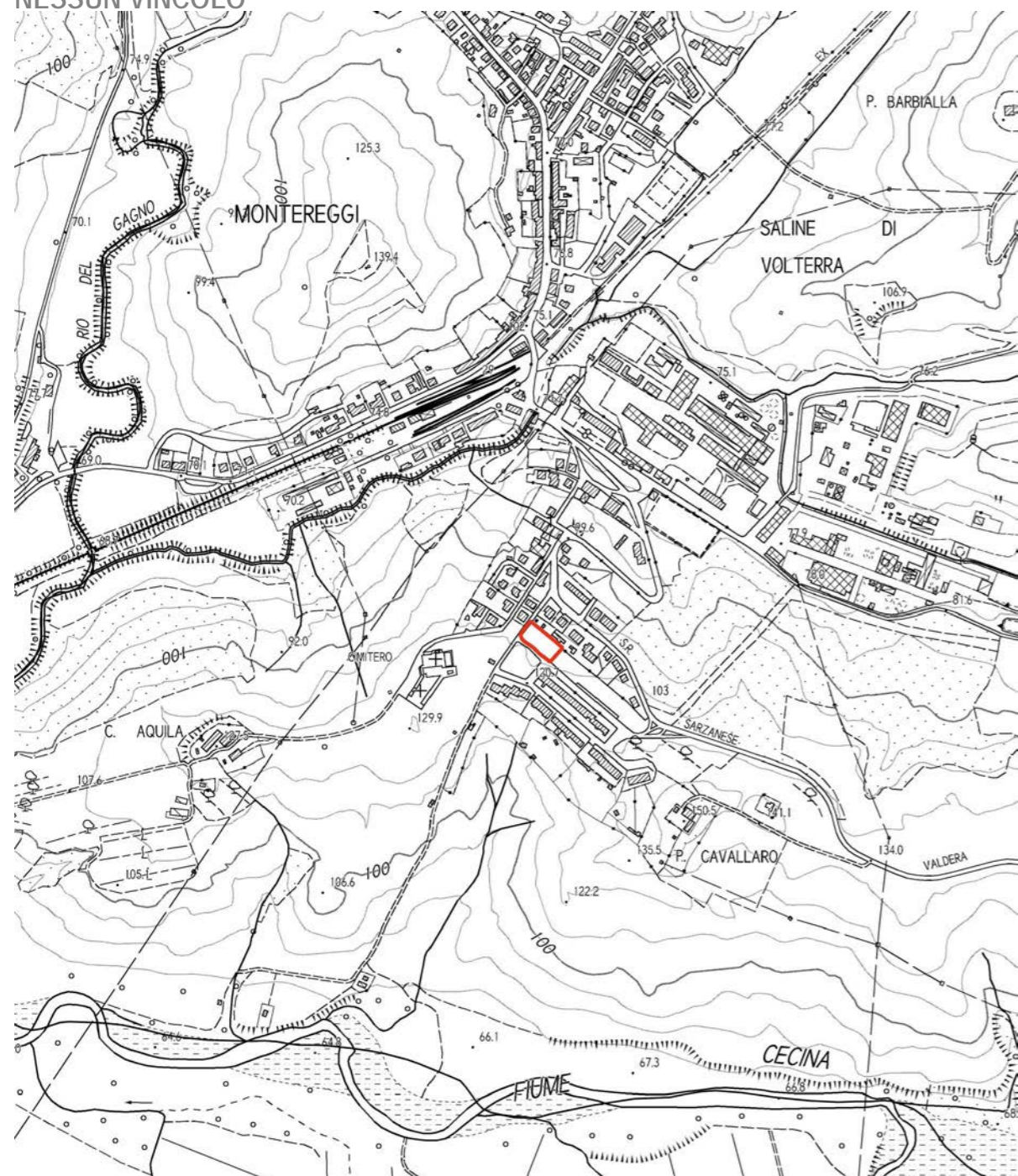
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

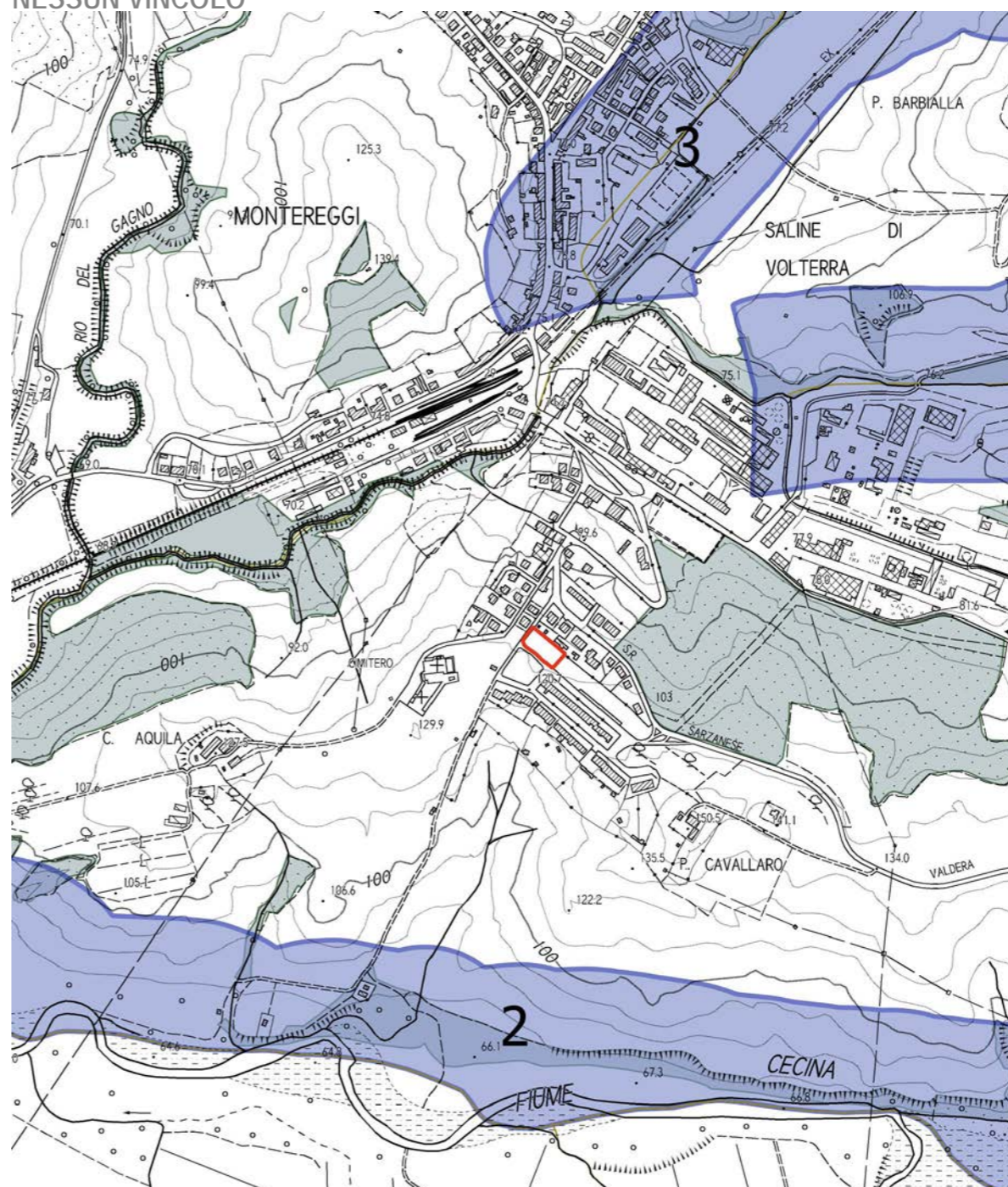
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



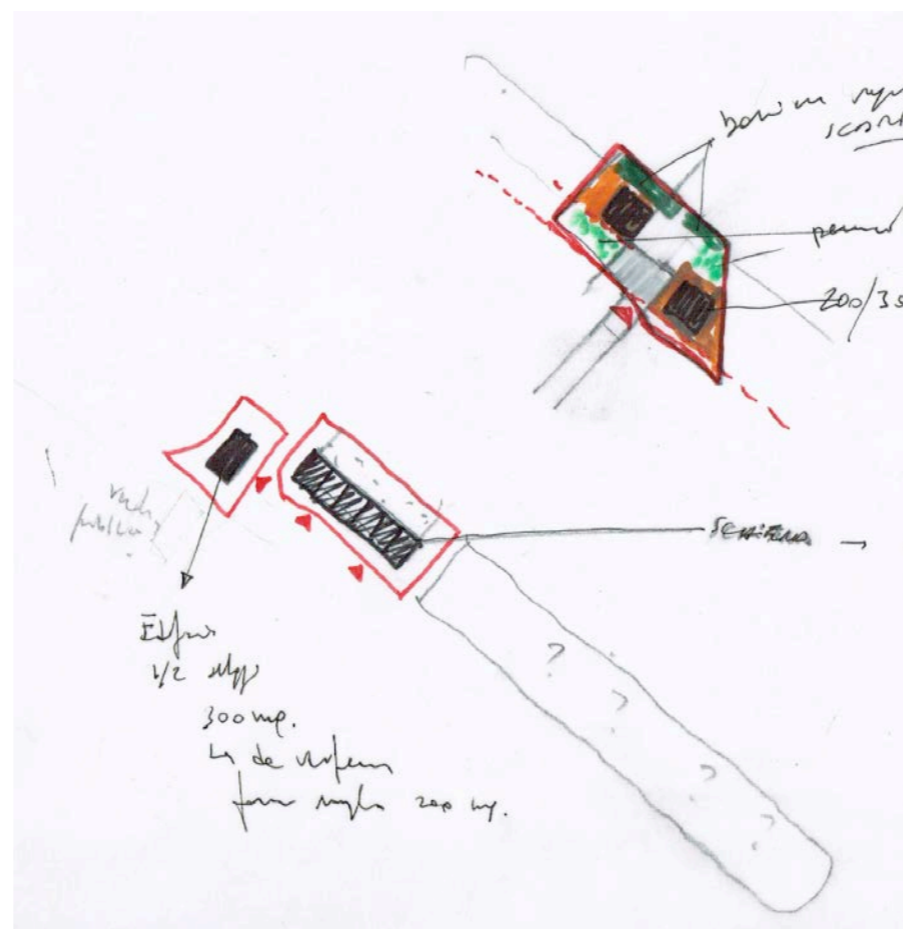
- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Parchi, riserve nazionali, regionali
- Territori coperti da foreste e boschi
- Zone di interesse archeologico

## ATID 2.14 - SALINE - VIA DEL CAVALLARO

L'area di intervento si trova lungo la via del Cavallaro a Saline di Volterra.

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto residenziale esistente posto a cavallo di via Marullo e correlato ad altre due aree di trasformazione ATID2.13 e 2.15.

Il progetto in questo caso prevede la realizzazione di un edificio a schiera di due piani con accesso carrabile da via del Cavallaro e con il fronte allineato su quest'ultima via, come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo.



### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.945 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenza

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 650 mq.

- N. piani: 2



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### STUDI

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno di un lembo di alluvioni terrazzate, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da debole acclività e l'assetto è sostanzialmente stabile. Uno elemento geomorfologico di rilievo è una piccola scarpata morfologica che si estende nella zona alta del comparto, parallelamente alla Via del Cavallaro.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico.

### Inquadramento sismico

L'intero comparto ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 2b delle colonne MOPS. Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

### Pericolosità geologica da media ad elevata classe G2/G3a

La porzione ovest dell'area ricade nella classe di pericolosità media G2. La porzione est ricade invece all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

Pericolosità sismica classe S2

### Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

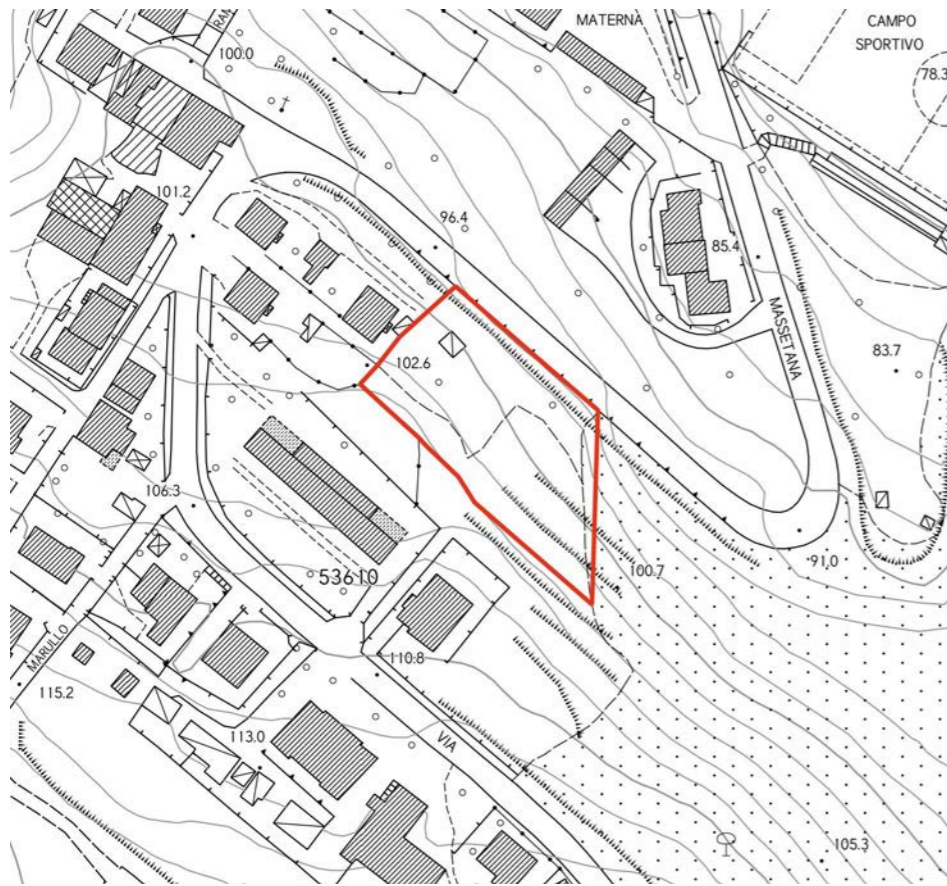
### Per gli aspetti geologici:

· le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei depositi alluvionali terrazzati, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;

· dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, e con particolare riguardo alla eventuale realizzazione di muri di contenimento;

· considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.

CTR

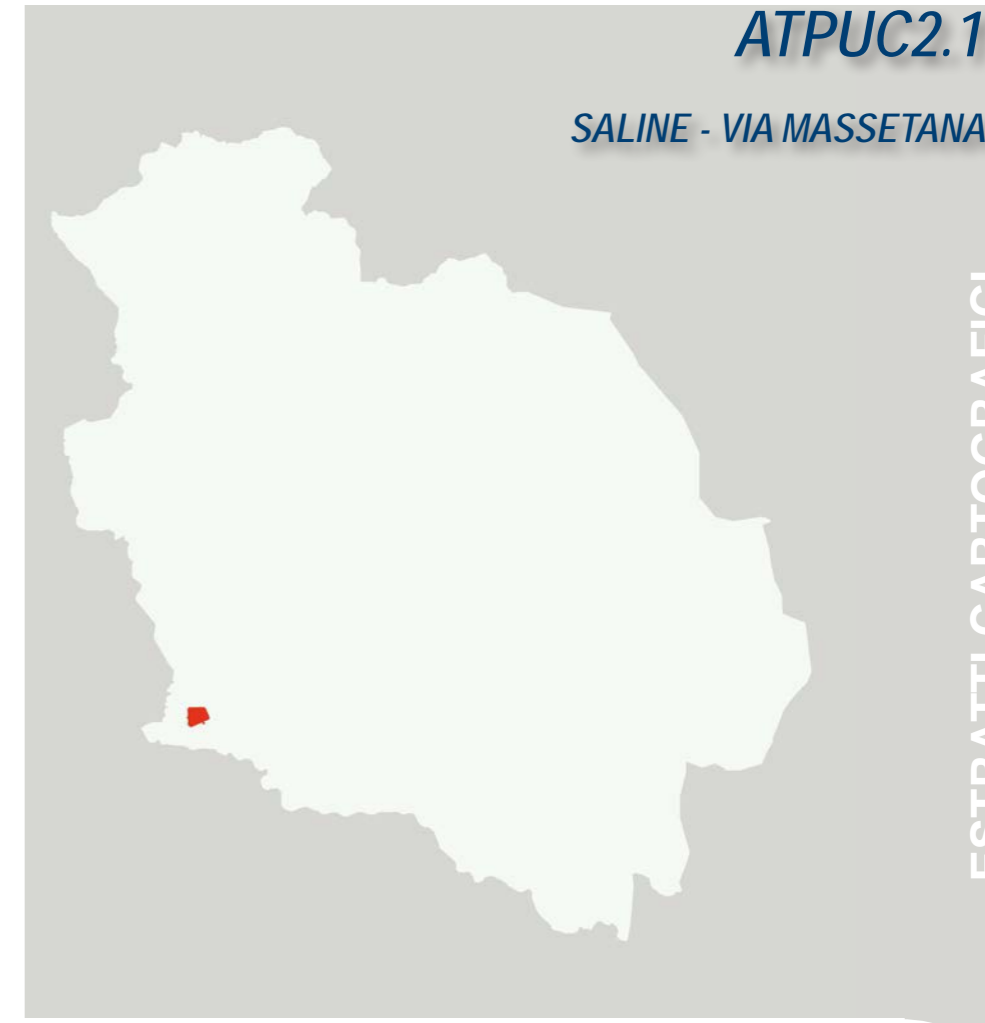


CATASTO



ATPUC2.15

SALINE - VIA MASSETANA 2

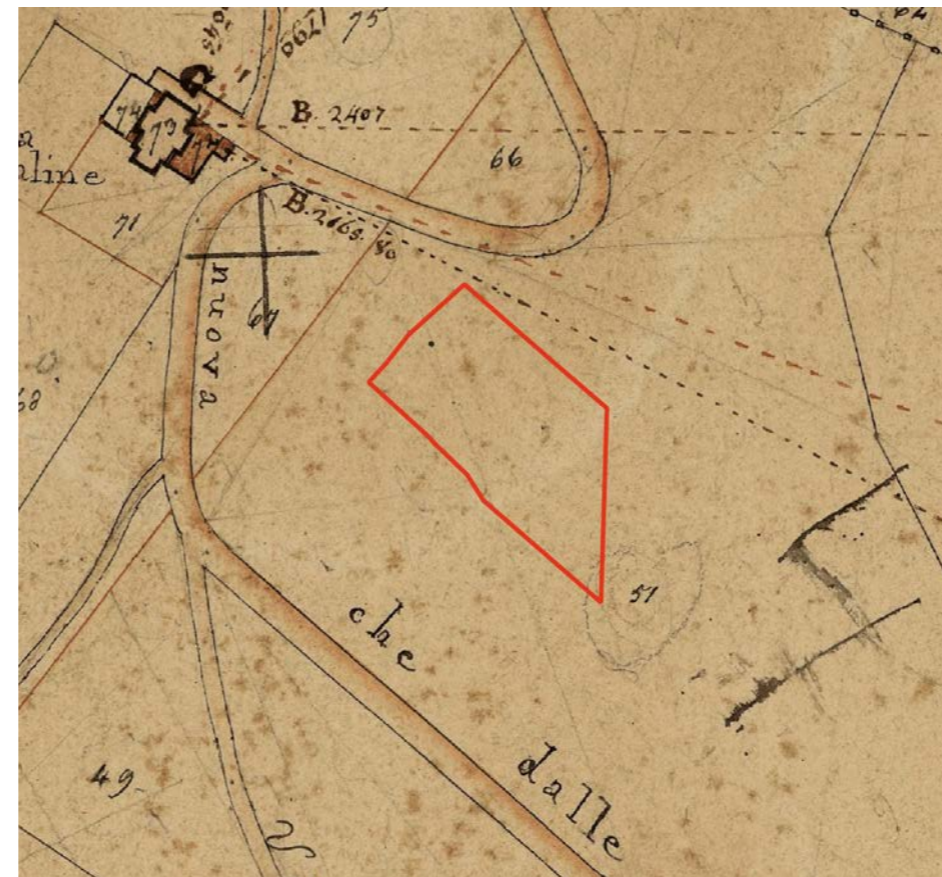


ESTRATTI CARTOGRAFICI

ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

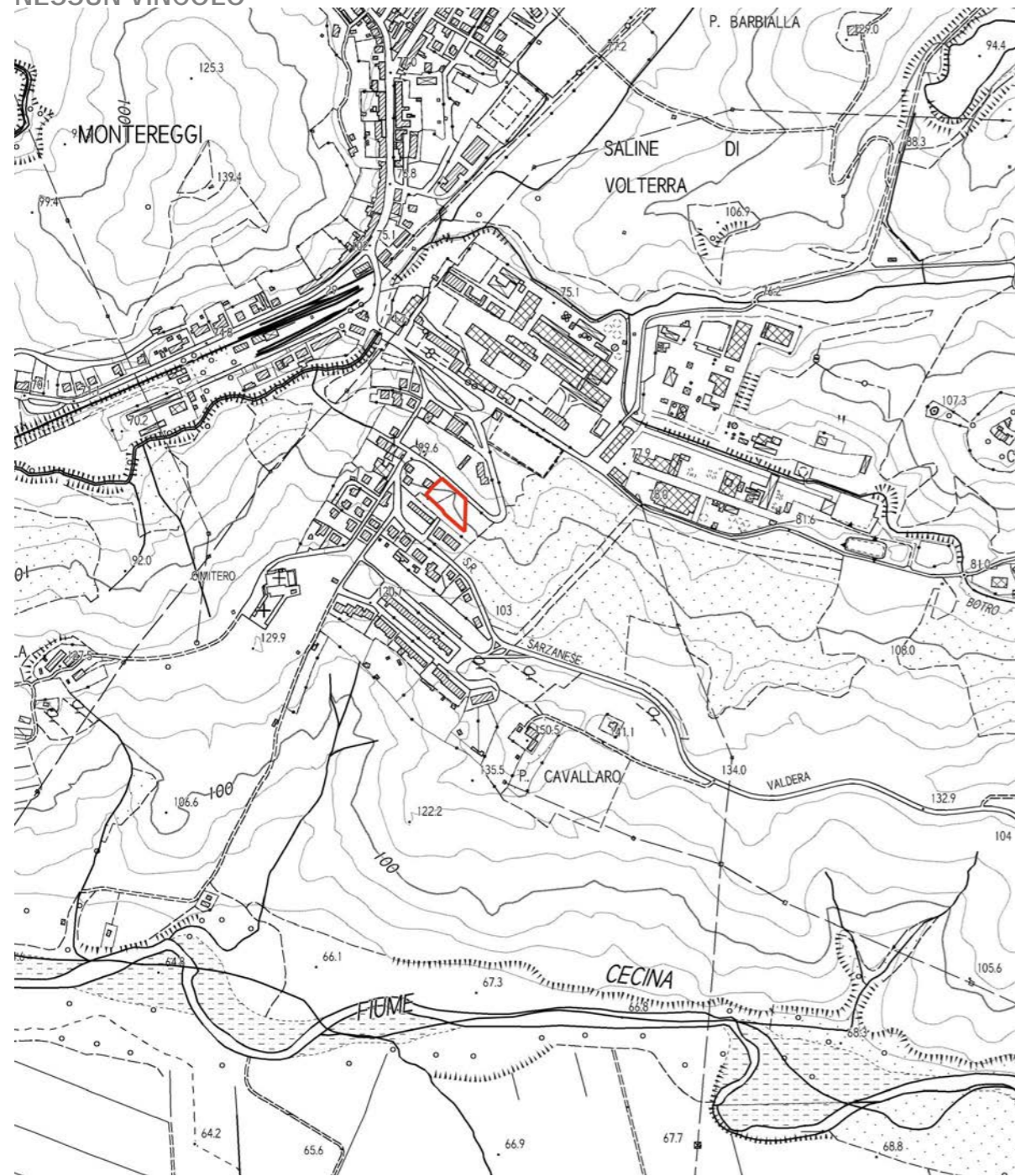


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

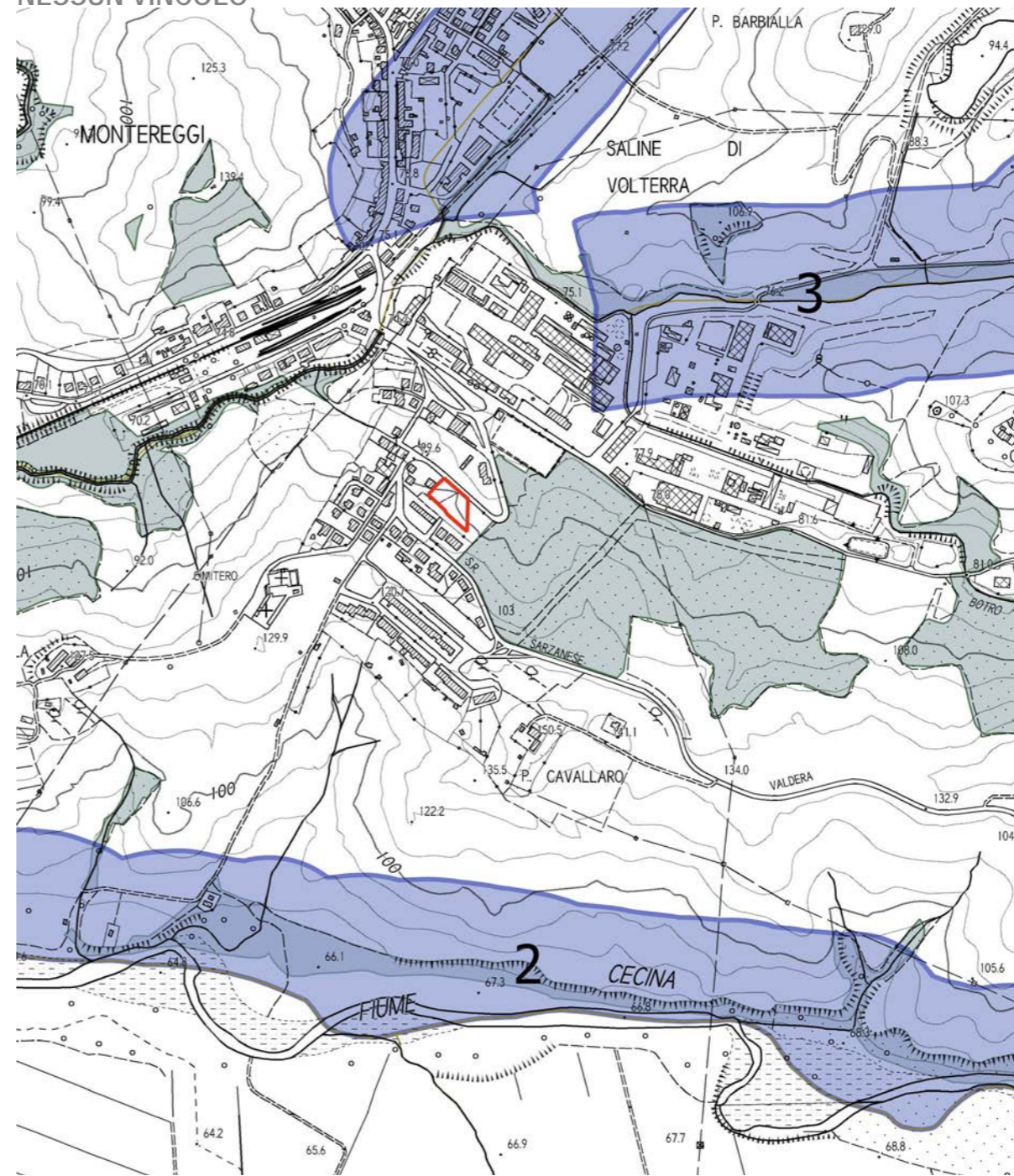


AT - Aree di trasformazione

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge  
NESSUN VINCOLO



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Parchi, riserve nazionali, regionali
- Territori coperti da foreste e boschi
- Zone di interesse archeologico

# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATID 2.15 - SALINE - VIA MASSETANA 2

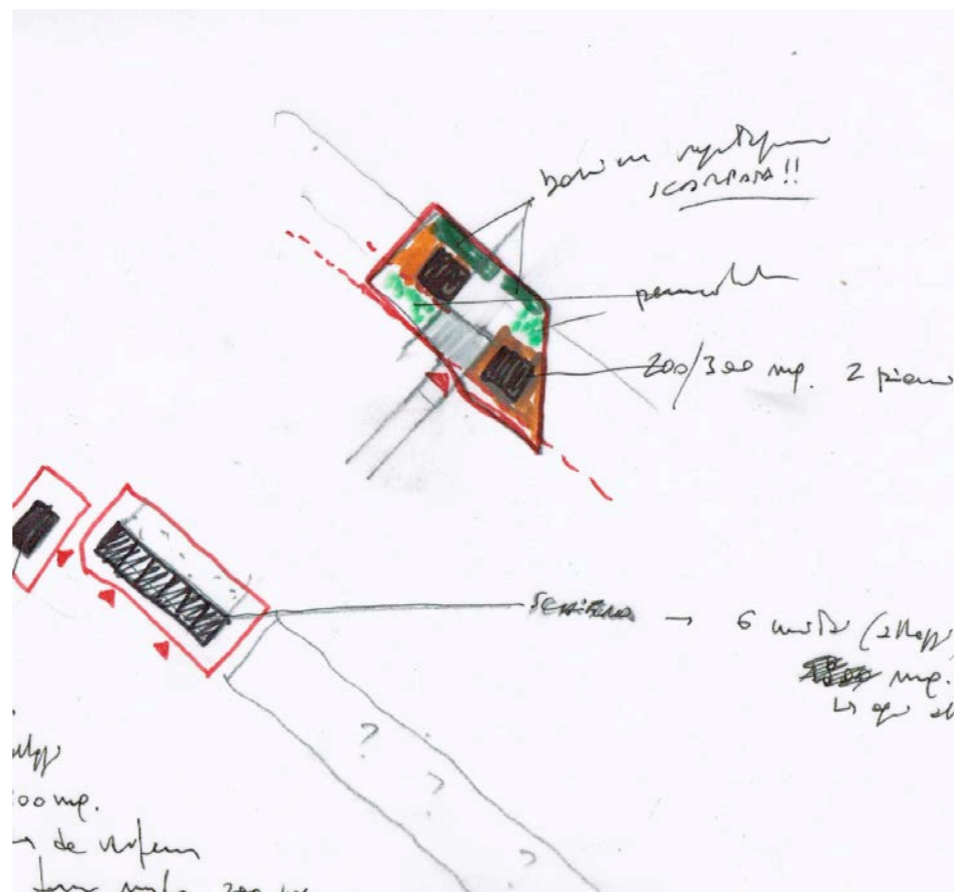
L'area d'intervento si trova lungo la via Massetana a Saline di Volterra all'interno di un tessuto urbano residenziale consolidato.

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto residenziale esistente posto a cavallo di via Marullo e correlato ad altre due aree di trasformazione ATID2.13 e 2.14.

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici residenziali isolati su lotto con caratteristiche analoghe a quelli preesistenti.

La strada di accesso ai lotti dovrà allacciarsi a via Massetana e dovrà essere disegnata nell'ambito della progettazione complessiva dei nuovi edifici i cui fronti saranno allineati a via Massetana. E' inoltre prescritto l'impianto di una schermatura vegetazionale su via Massetana, come meglio esplicitato nello schema grafico prescrittivo.

La convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione della strada di accesso al lotto.



### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 2.558 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: Residenza

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 800 mq.

- N. piani: 2

### STUDI



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

## Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno della formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta nelle immediate vicinanze del contatto con le sovrastanti alluvioni terrazzate, che non si esclude possano ritrovarsi localmente anche all'interno del comparto.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da acclività media e l'assetto complessivo è sostanzialmente stabile, anche se localmente sono evidenti alcuni piccoli scivolamenti contenuti alla sola coltre superficiale agraria. Esternamente al comparto, verso Est, è cartografata una frana quiescente che si sviluppa all'interno della piccola vallecola.

## Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico.

## Inquadramento sismico

L'intero comparto ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.

La gran parte è ricompreso nella zona 6 delle colonne MOPS caratterizzata da un primo spessore di sedimenti coesivi (SFCO) di alterazione dei sottostanti depositi argillitici (ALS). Una piccola porzione lungo il lato ovest ricade invece all'interno della zona 2b, caratterizzata da un primo spessore di depositi alluvionali terrazzati (CL), che sormonta i depositi argillitici (ALS).

Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

## Pericolosità geologica elevata classe G3a

L'area è esterna alle zone in frana, ma ricade all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

## Pericolosità idraulica irrilevante classe I1

## Pericolosità sismica classe S2

## Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

## Per gli aspetti geologici:

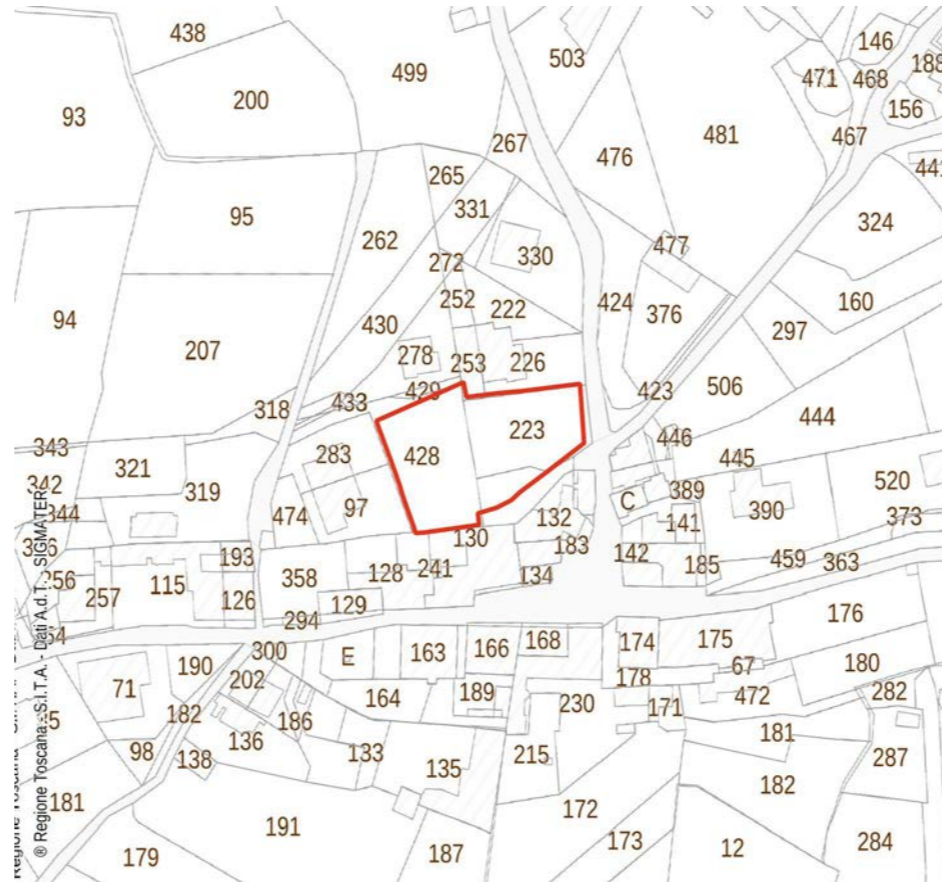
- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei depositi alluvionali terrazzati e di eventuali porzioni di terreni a minor consistenza, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante, e con particolare riguardo alla eventuale realizzazione di muri di contenimento;
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.



CTR



CATASTO



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

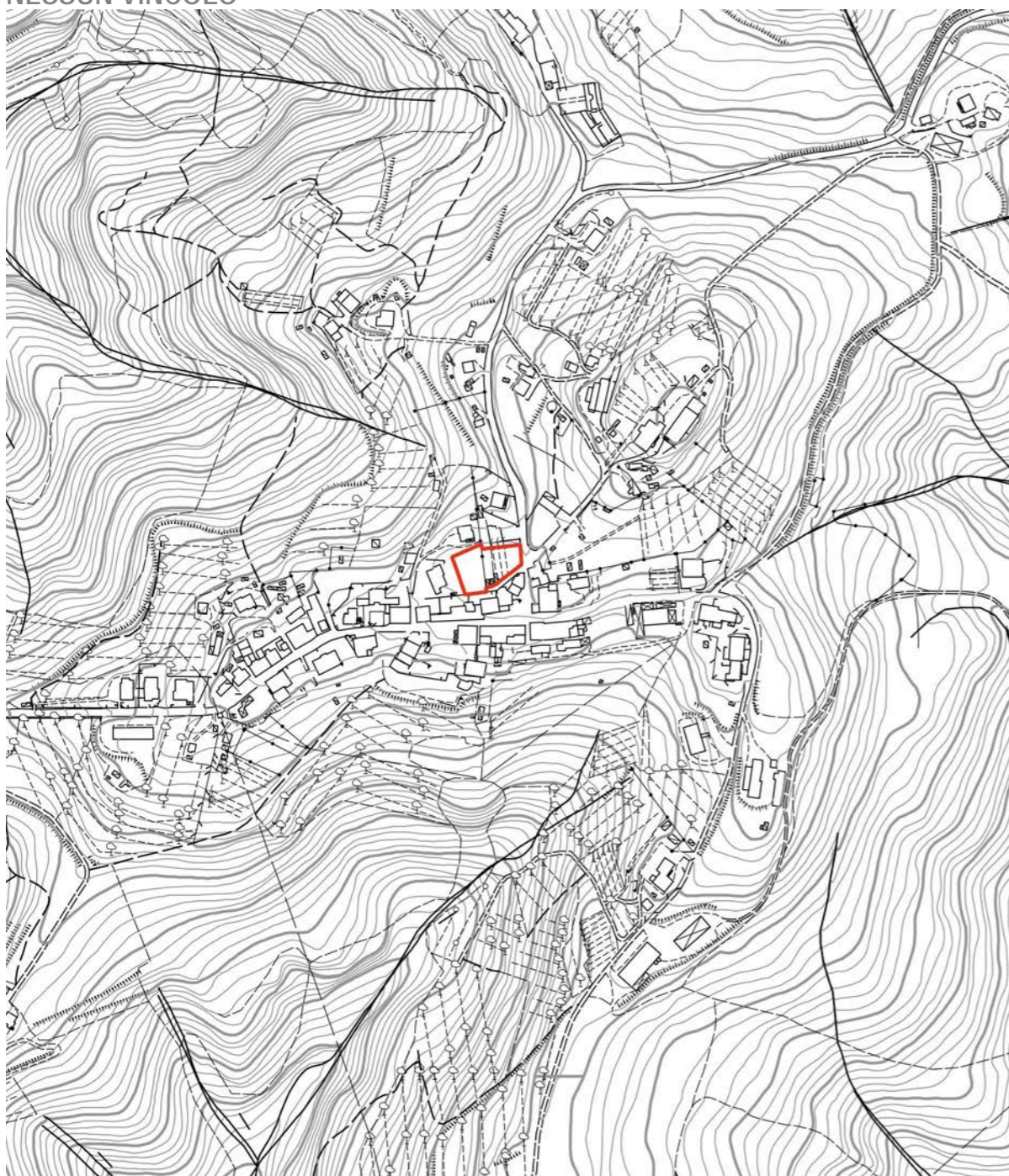


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



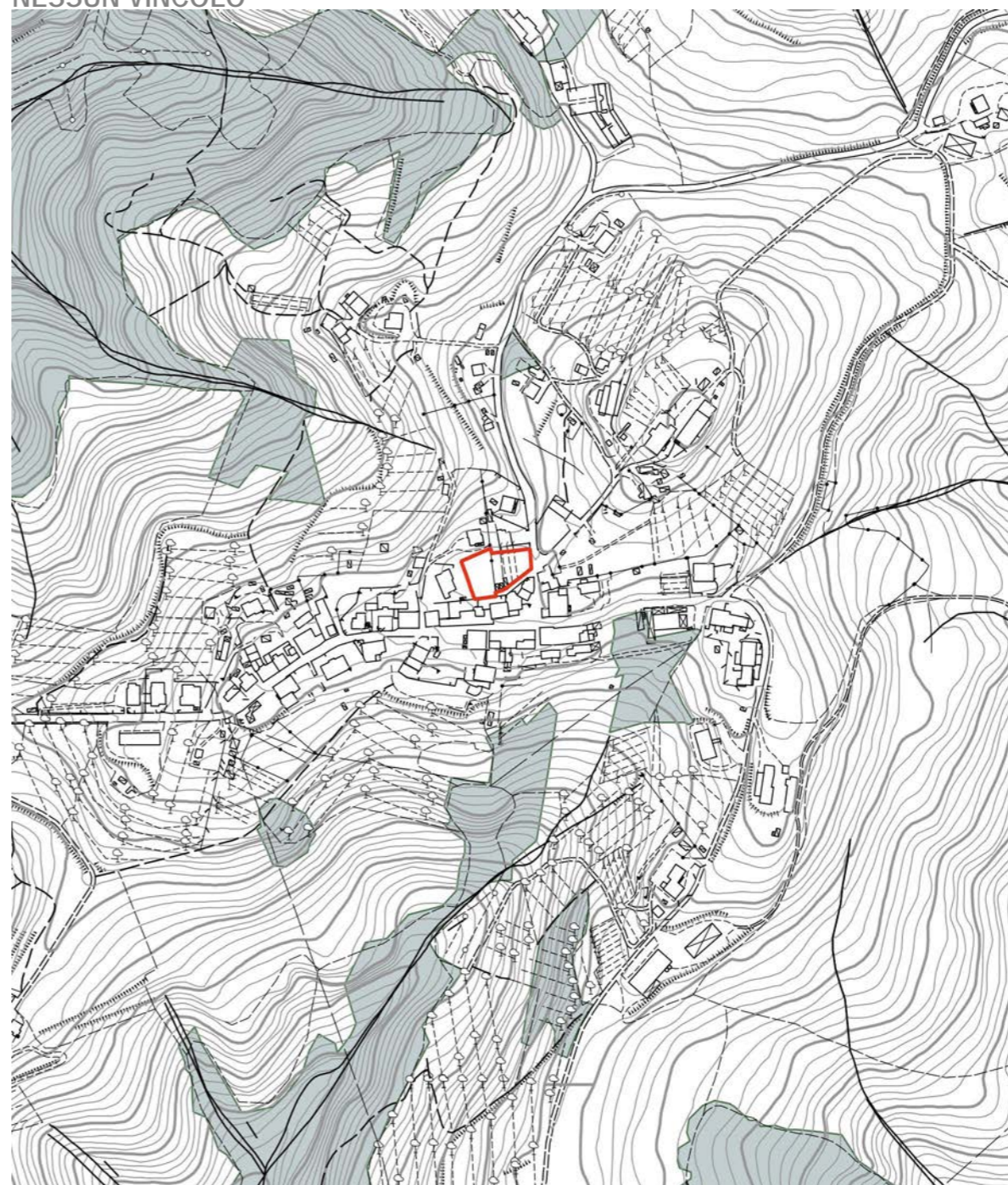
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATID3.1 - VILLAMAGNA - VIA DEI VALLONI 1

L'area di intervento si trova all'inizio di via dei Valloni a Villamagna.  
 L'intervento è finalizzato alla riqualificazione di uno spazio inedificato degradato visibile dalla via principale.  
 Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale isolato su lotto di massimo due piani.  
 L'intervento non dovrà comportare la modifica della morfologia e dell'andamento planimetrico attuale del terreno.  
 L'intervento è condizionato alla completa demolizione di tutti i manufatti esistenti all'interno dell'area.



### Dati Dimensionali

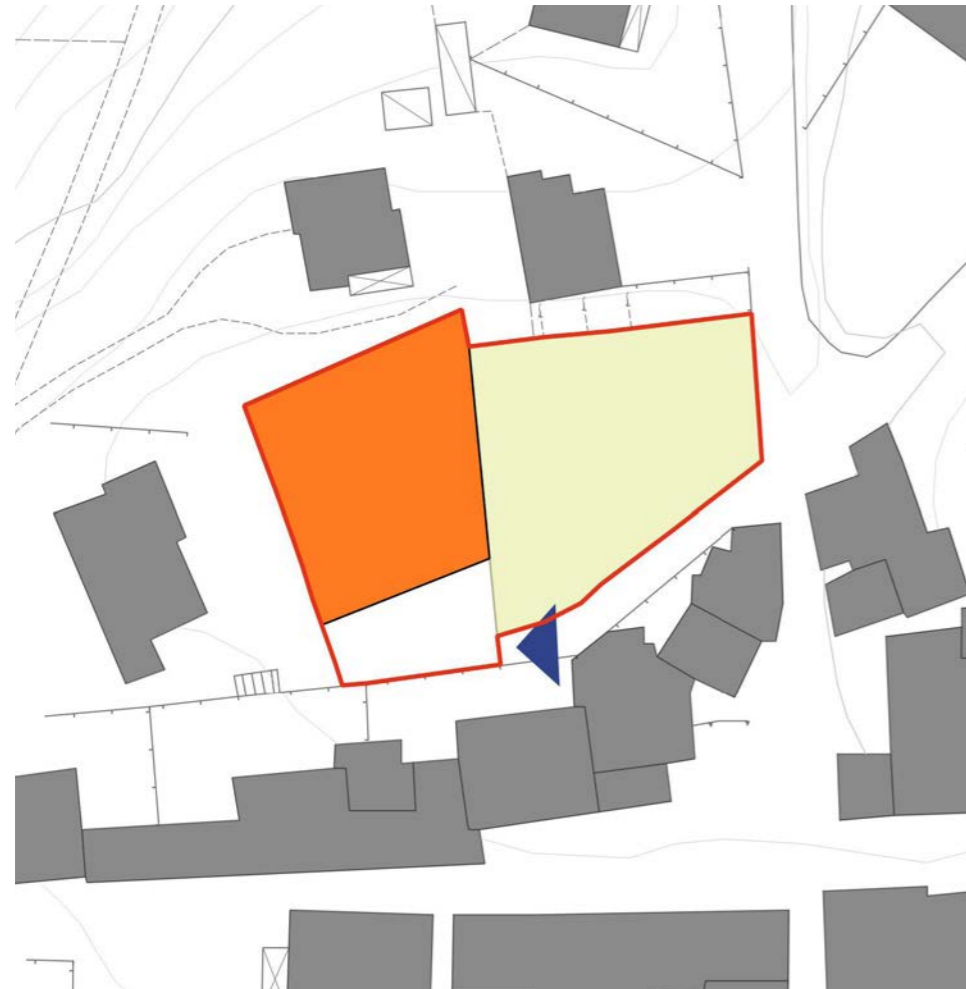
Superficie territoriale: 1.437

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile: 450 mq.
- N. piani: 2



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### STUDI

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area di trasformazione è ubicata in corrispondenza di un piccolo pianoro nella porzione più elevata dell'abitato, alla quota di 259 m.s.l.m.

Qui affiora la formazione delle Sabbie di San Giusto, rappresentata da sabbie e in misura minore di sabbie argillose e argille sabbiose di colore giallo-ocra, fini, molto consistenti ma poco cementate.

Dal punto di vista geomorfologico l'aerea è sostanzialmente stabile e non si rileva alcuna fragilità.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, le acque meteoriche battenti sull'area ruscellano in superficie verso valle.

### Inquadramento sismico

L'area ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 8 delle colonne MOPS. Questa zona è caratterizzata da sedimenti granulari stratificati (GRS) rappresentati dalle Sabbie di San Giusto, con alternati livelli prevalentemente coesivi (AL) rappresentati dalle Argille Sabbiose di San Cipriano. La MASW a disposizione eseguita all'interno di queste alternanze presenta un rapido aumento delle velocità sismiche Vs fino a valori di circa 500 m/s.

Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

Pericolosità geologica media classe G2.

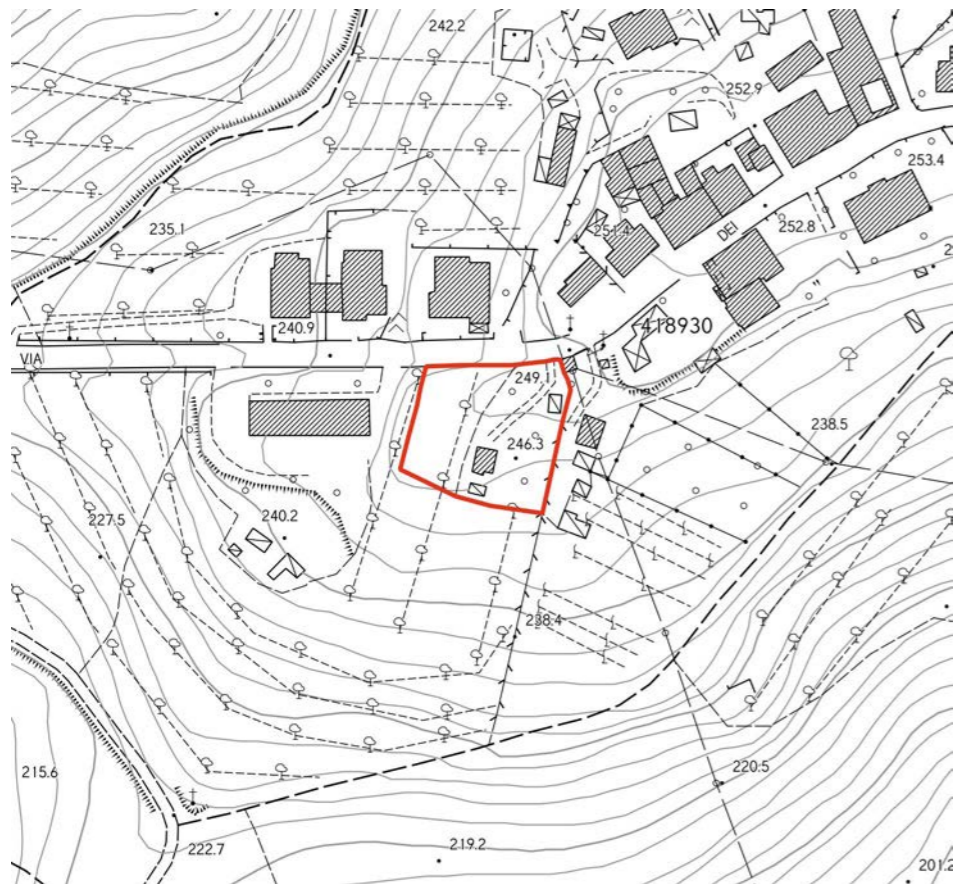
Pericolosità idraulica da irrilevante a media classe I1

Pericolosità sismica classe S2

Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

La fattibilità dell'area è con normali limitazioni dettate dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alla classe di Fattibilità F2.

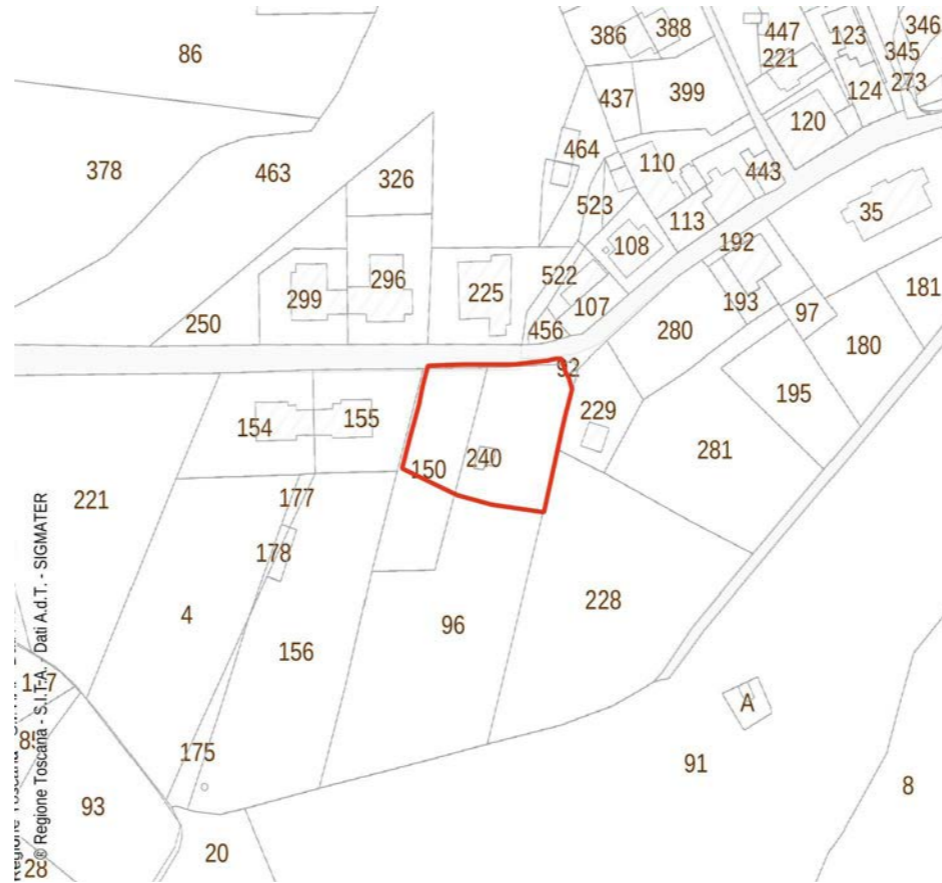
CTR



ORTOFOTO 2015



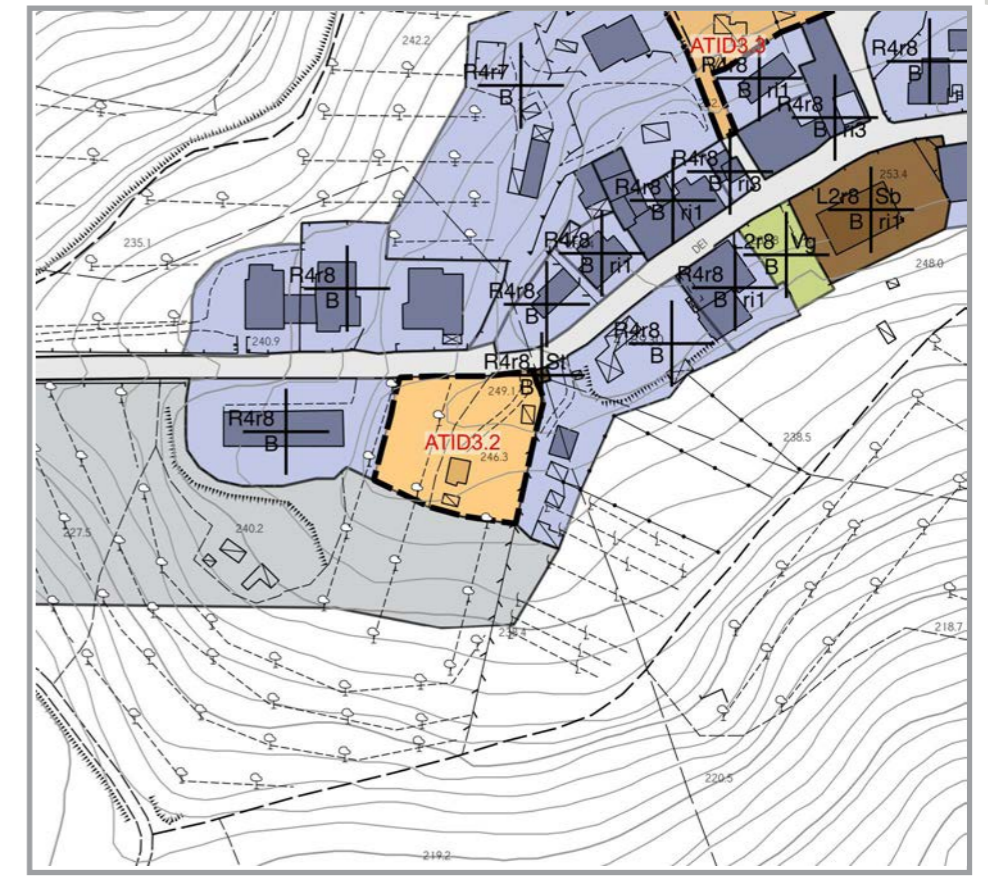
CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

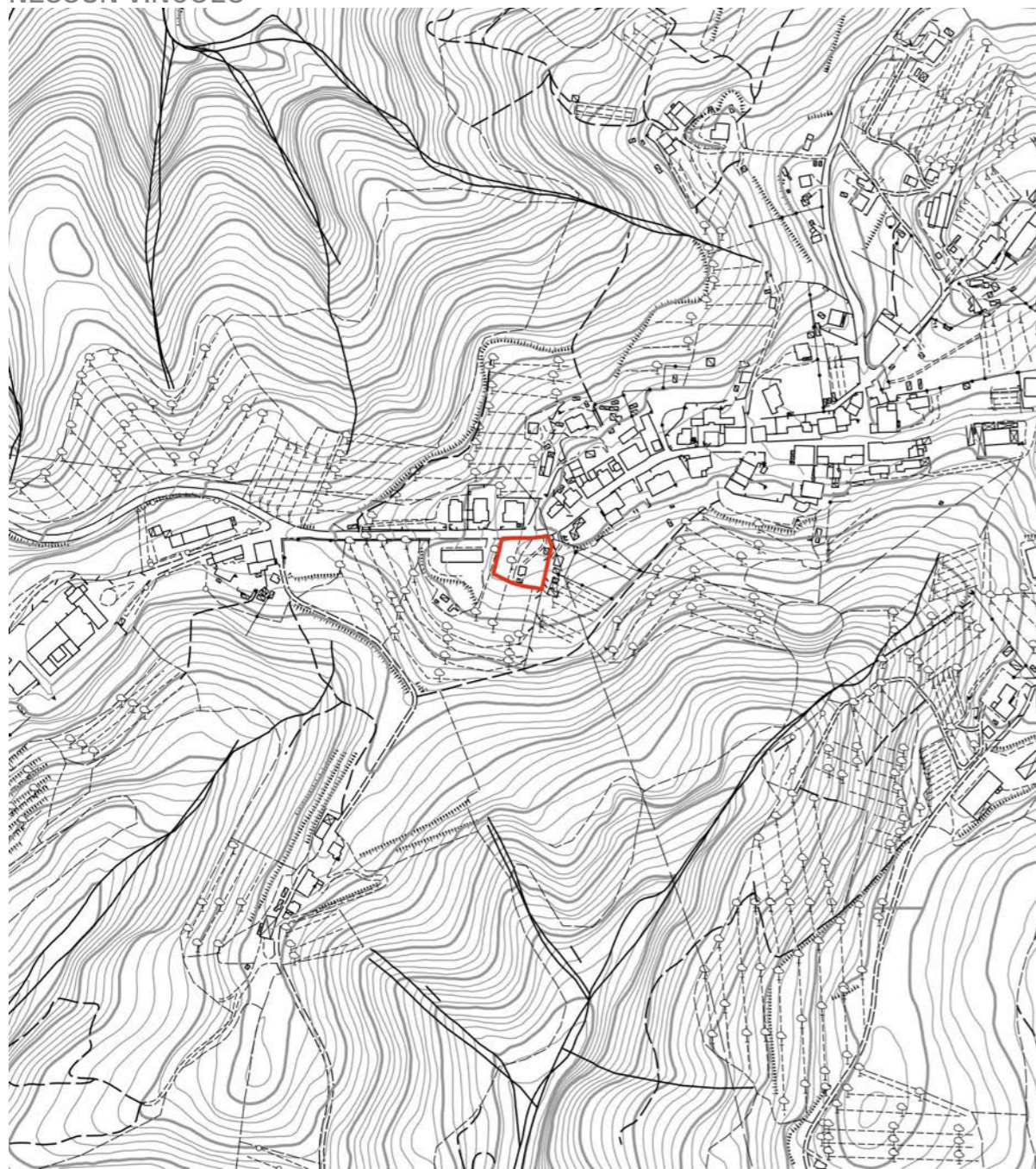


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



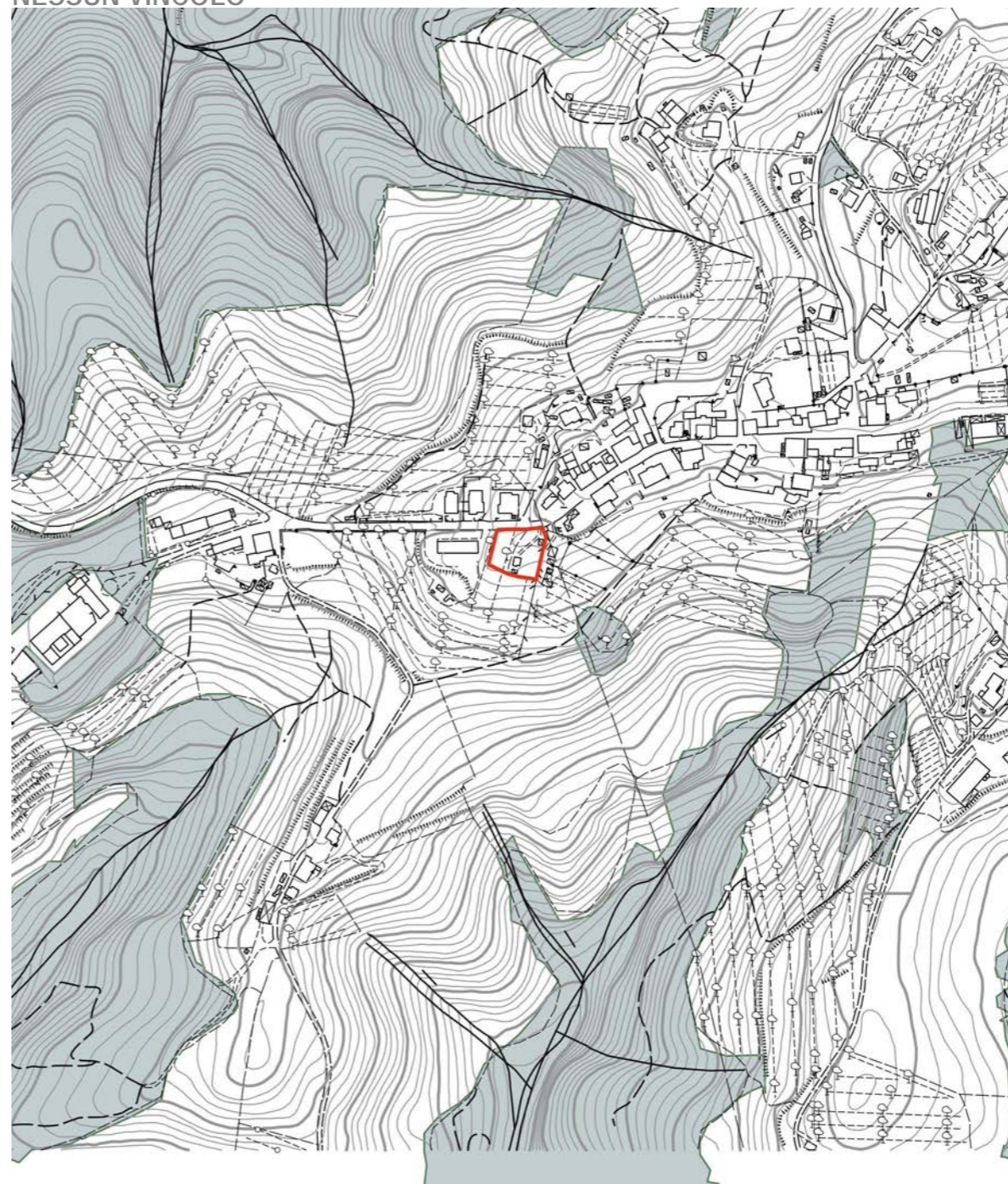
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATID3.2 - VILLAMAGNA - VIA DEI VALLONI 2

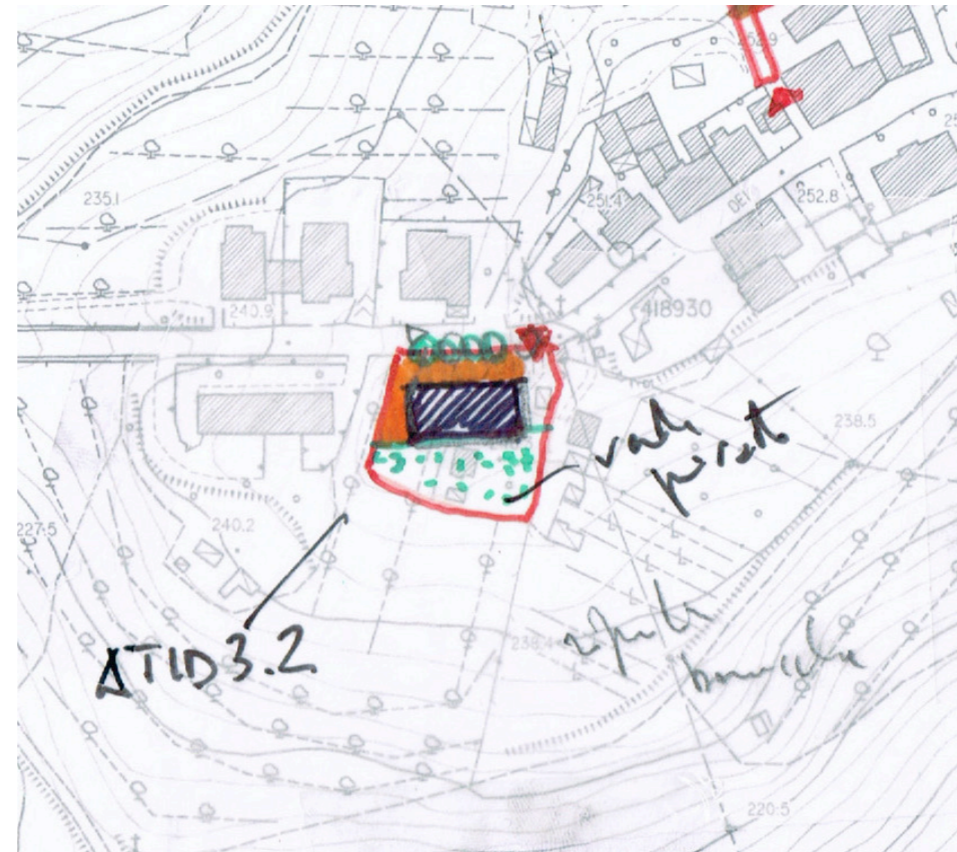
L'area d'intervento si trova in prossimità di via dei Valloni a Villamagna.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale lungo via dei Valloni. Non dovrà essere modificata la morfologia e l'andamento planimetrico attuale del terreno.

L'ingresso al lotto avverrà da via dei Valloni sfruttando l'attuale accesso carrabile adiacente la cabina elettrica, al livello della strada.

L'intervento è condizionato alla completa demolizione di tutti i manufatti esistenti all'interno dell'area.

Le alberature esistenti lungo strada (cipressi) dovranno essere manenute e salvaguardate, consentendone anche l'eventuale integrazione nei vuoti rimasti. In caso risulti necessario procedere al loro abbattimento queste dovranno essere sostituite con essenza autoctona analoga.



### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.372 mq.

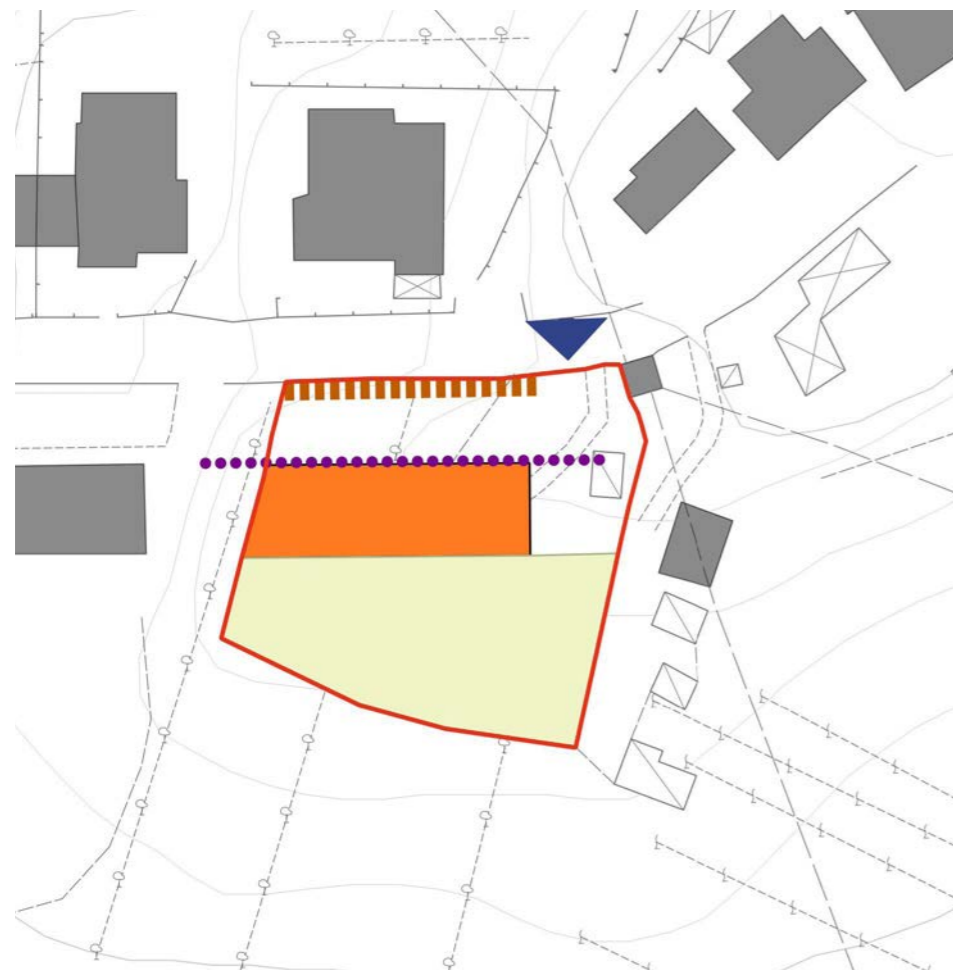
Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile: 450 mq.

- N. piani: 2



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### STUDI

### LEGENDA

-  area edificabile
-  parcheggio
-  piazza
-  verde pubblico
-  area permeabile
-  verde privato
-  edificio da sottoporre a recupero
-  allineamento fronte edificato
-  percorso pedonale
-  visuali libere
-  schermo vegetazionale
-  asse orientamento edificio
-  accesso carrabile
-  tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area di trasformazione è ubicata in corrispondenza di un piccolo pianoro a quote comprese tra 246 e 249 m.s.l.m., in una zona di contatto tra la formazione delle Sabbie di San Giusto, rappresentata da sabbie argillose e argille sabbiose di colore giallo-ocra, fini, molto consistenti ma poco cementate, ed un livello maggiormente coesivo appartenente alla formazione delle Argille Sabbiose di San Cipriano.

Dal punto di vista geomorfologico l'aerea è sostanzialmente stabile e non si rileva alcuna fragilità.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, le acque meteoriche battenti sull'area ruscellano in superficie verso valle.

### Inquadramento sismico

L'area ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 8 delle colonne MOPS. Questa zona è caratterizzata da sedimenti granulari stratificati (GRS) rappresentati dalle Sabbie di San Giusto, con alternati livelli prevalentemente coesivi (AL) rappresentati dalle Argille Sabbiose di San Cipriano.

Entrambe le formazioni sono fortemente addensate e sovraconsolidate, per cui dal punto di vista sismico il loro contatto non rappresenta un punto di fragilità.

La MASW a disposizione eseguita all'interno di queste alternanze presenta un rapido aumento delle velocità sismiche  $V_s$  fino a valori di circa 500 m/s.

Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

Pericolosità geologica media classe G2.

Pericolosità idraulica da irrilevante a media classe I1

Pericolosità sismica classe S2

Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per la corretta individuazione dei piani di fondazione ed al fine di scongiurare fenomeni di cedimenti differenziali, le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, in modo da ricostruire nel dettaglio la stratigrafia del sottosuolo, evidenziando eventuali differenze di composizione, granulare o coesiva.



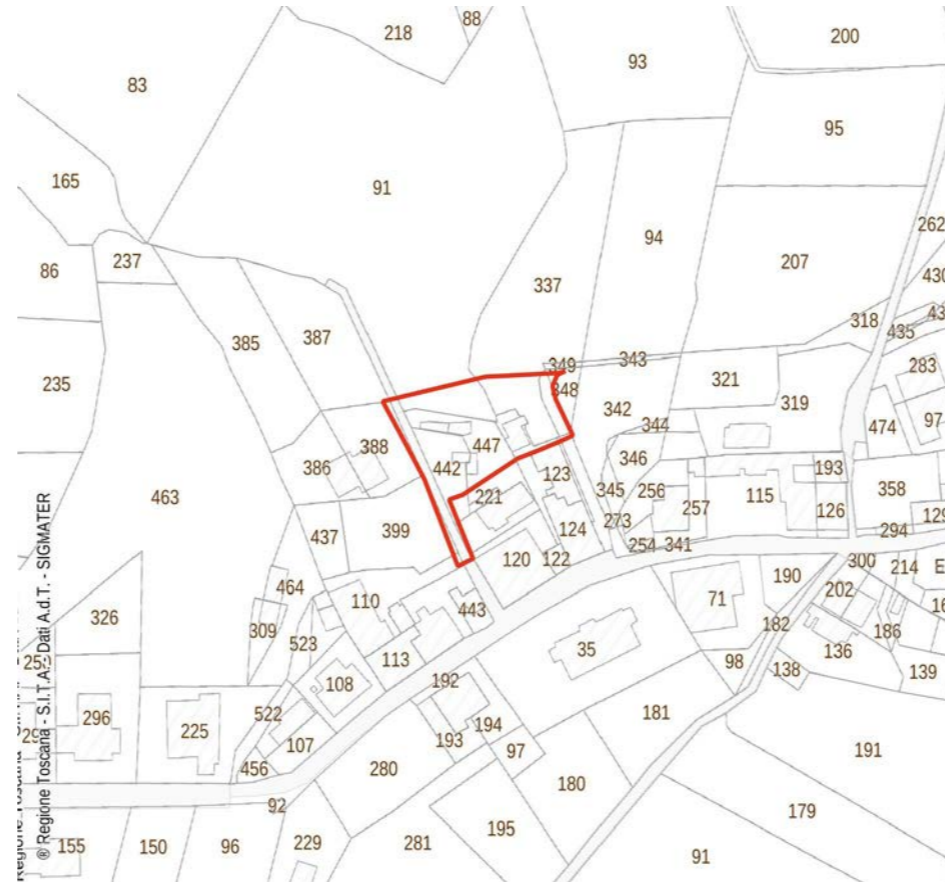
CTR



ORTOFOTO 2015



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

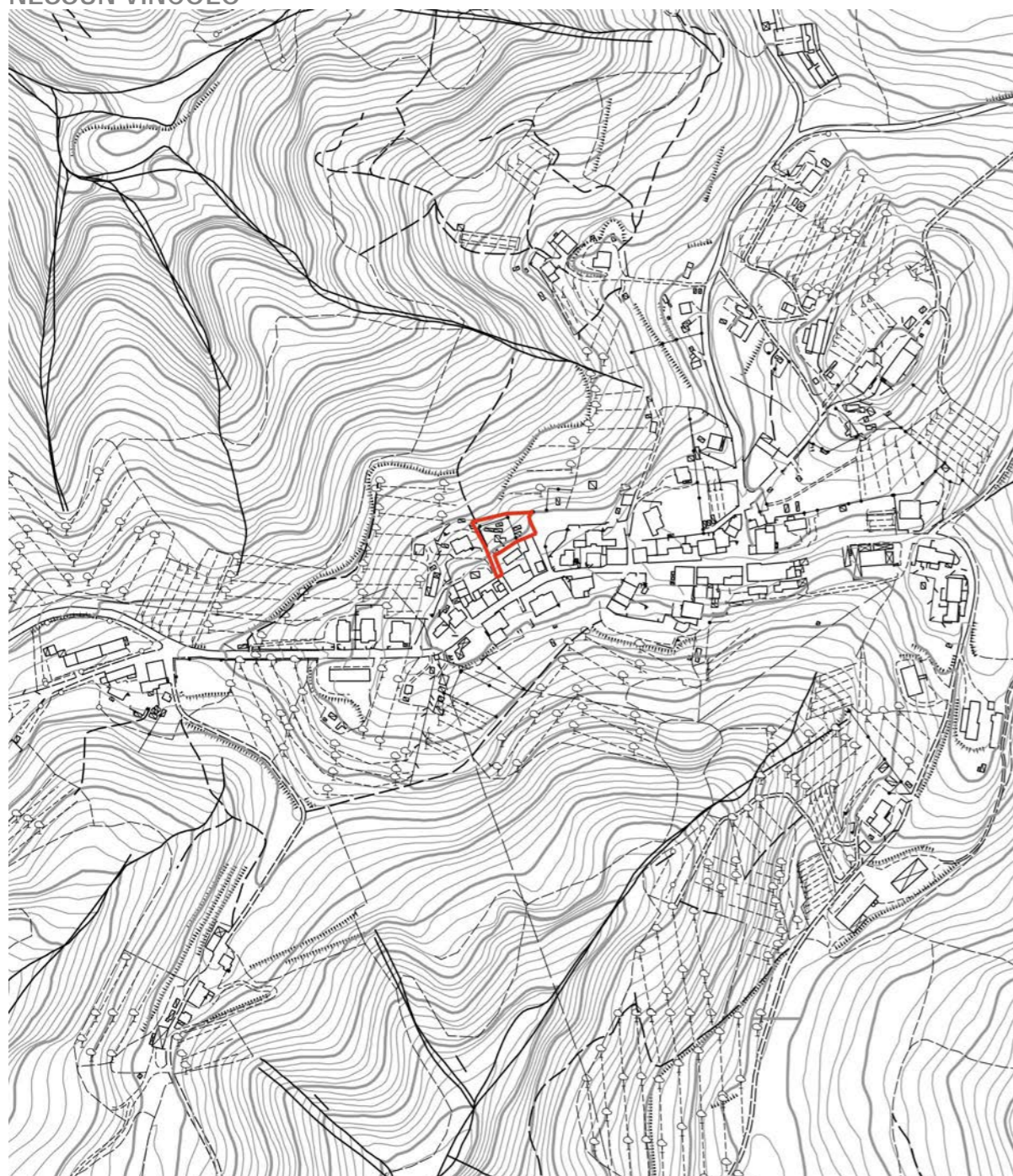


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



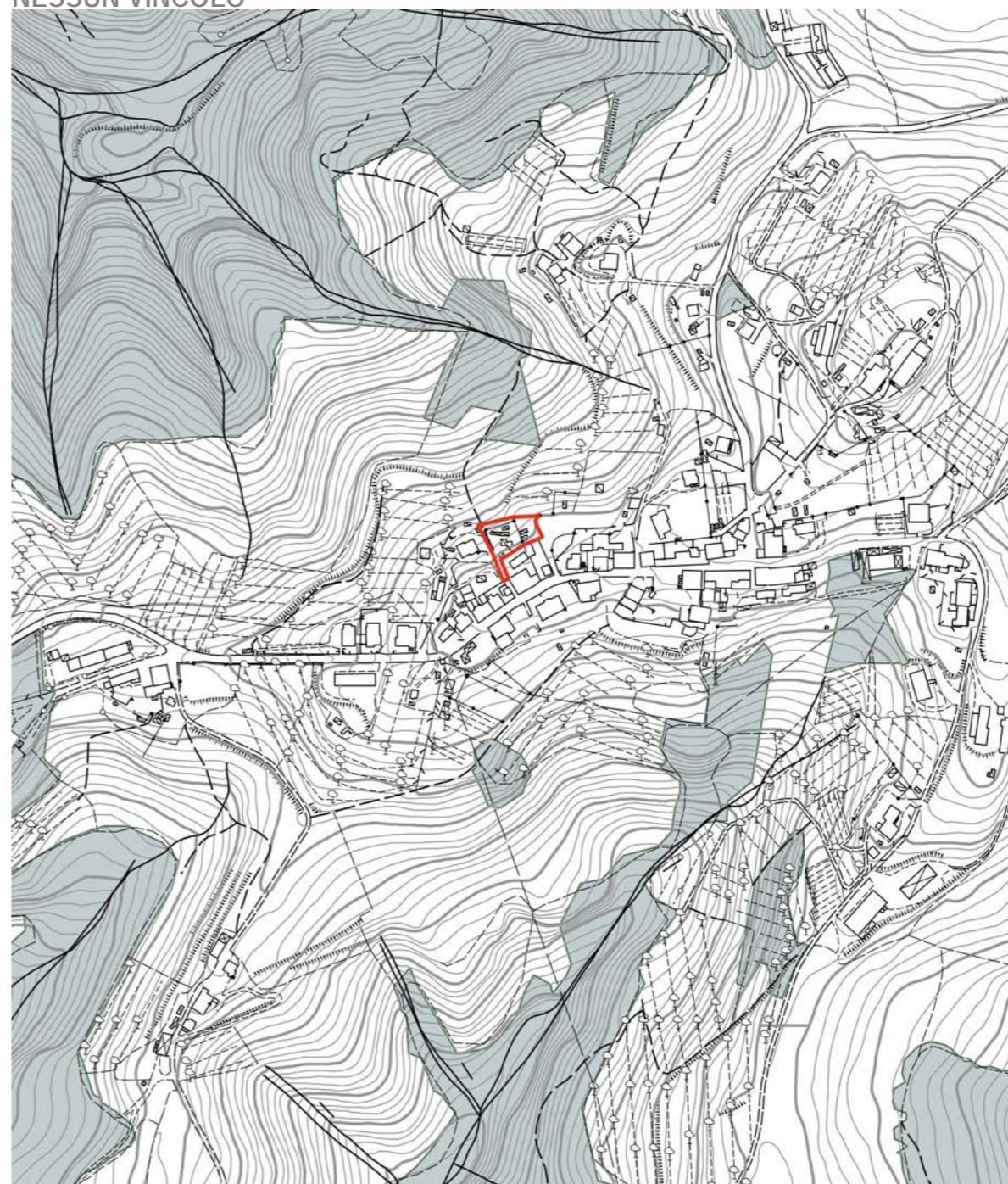
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

# INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

## ATID3.3 - VILLAMAGNA - VIA DEI VALLONI 3

L'area d'intervento è situata in una zona retrostante gli edifici principali di via dei Valloni, lato sinistro, arrivando a Villamagna da Volterra. Si tratta di un'area molto disordinata sulla quale insistono alcuni manufatti precari.

L'intervento prevede la ricucitura del tessuto di margine esistente attraverso la realizzazione di un nuovo edificio residenziale ed è condizionato alla completa demolizione di tutti i manufatti esistenti all'interno dell'area.



### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.107 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio esistente

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile: 360 mq.

- N. piani: 2



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### STUDI

### LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area di trasformazione è ubicata in corrispondenza di un piccolo pianoro alla quota di circa 250 m.s.l.m., in una zona di contatto tra la formazione delle Sabbie di San Giusto, rappresentata da sabbie argillose e argille sabbiose di colore giallo-ocra, fini, molto consistenti ma poco cementate, ed un livello maggiormente coesivo appartenente alla formazione delle Argille Sabbiose di San Cipriano.

I saggi geognostici eseguiti immediatamente ad Ovest (num.114, Allegato 3) hanno evidenziato la presenza di limi argillosi ed argille limose di colore da grigio a nocciola, mediamente consistenti.

Dal punto di vista geomorfologico l'area è sostanzialmente stabile e non si rileva alcuna fragilità.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, le acque meteoriche battenti sull'area ruscellano in superficie verso valle.

### Inquadramento sismico

L'area ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 8 delle colonne MOPS. Questa zona è caratterizzata da sedimenti granulari stratificati (GRS) rappresentati dalle Sabbie di San Giusto, con alternati livelli prevalentemente coesivi (AL) rappresentati dalle Argille Sabbiose di San Cipriano.

Entrambe le formazioni sono fortemente addensate e sovraconsolidate, per cui dal punto di vista sismico il loro contatto non rappresenta un punto di fragilità.

La MASW a disposizione eseguita all'interno di queste alternanze presenta un rapido aumento delle velocità sismiche  $V_s$  fino a valori di circa 500 m/s.

Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

Pericolosità geologica media classe G2.

Pericolosità idraulica da irrilevante a media classe I1

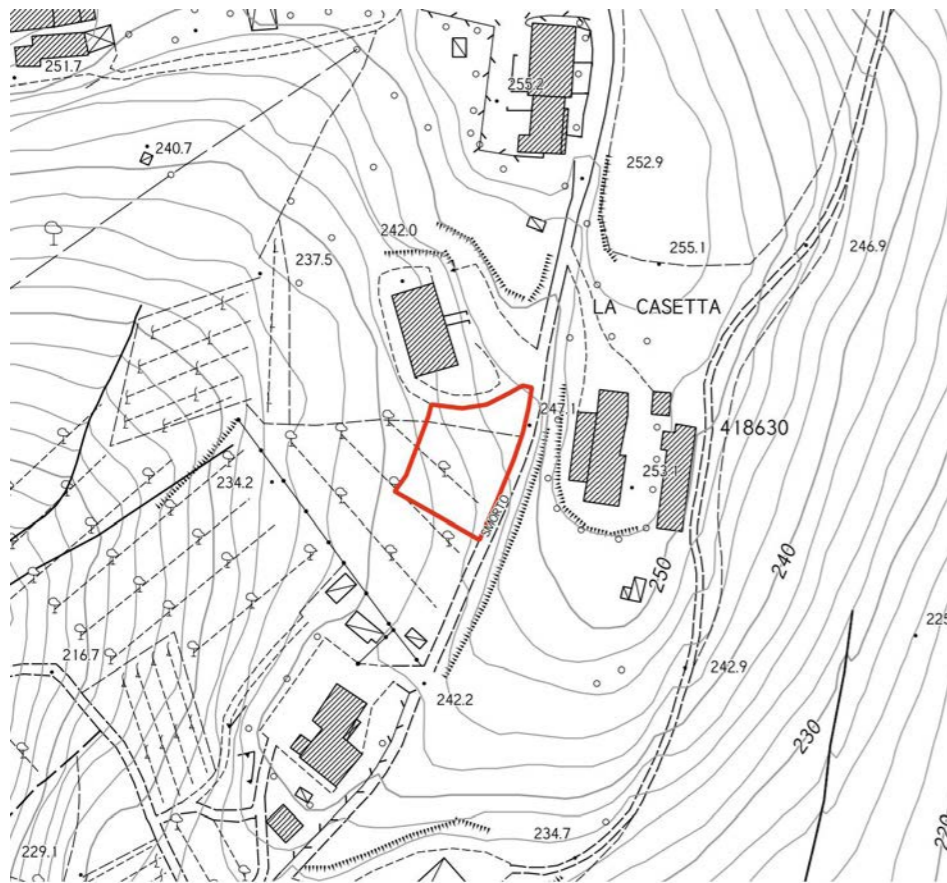
Pericolosità sismica classe S2

Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

· Per la corretta individuazione dei piani di fondazione ed al fine di scongiurare fenomeni di cedimenti differenziali, le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, in modo da ricostruire nel dettaglio la stratigrafia del sottosuolo, evidenziando eventuali differenze di composizione, granulazione o coesiva.

CTR

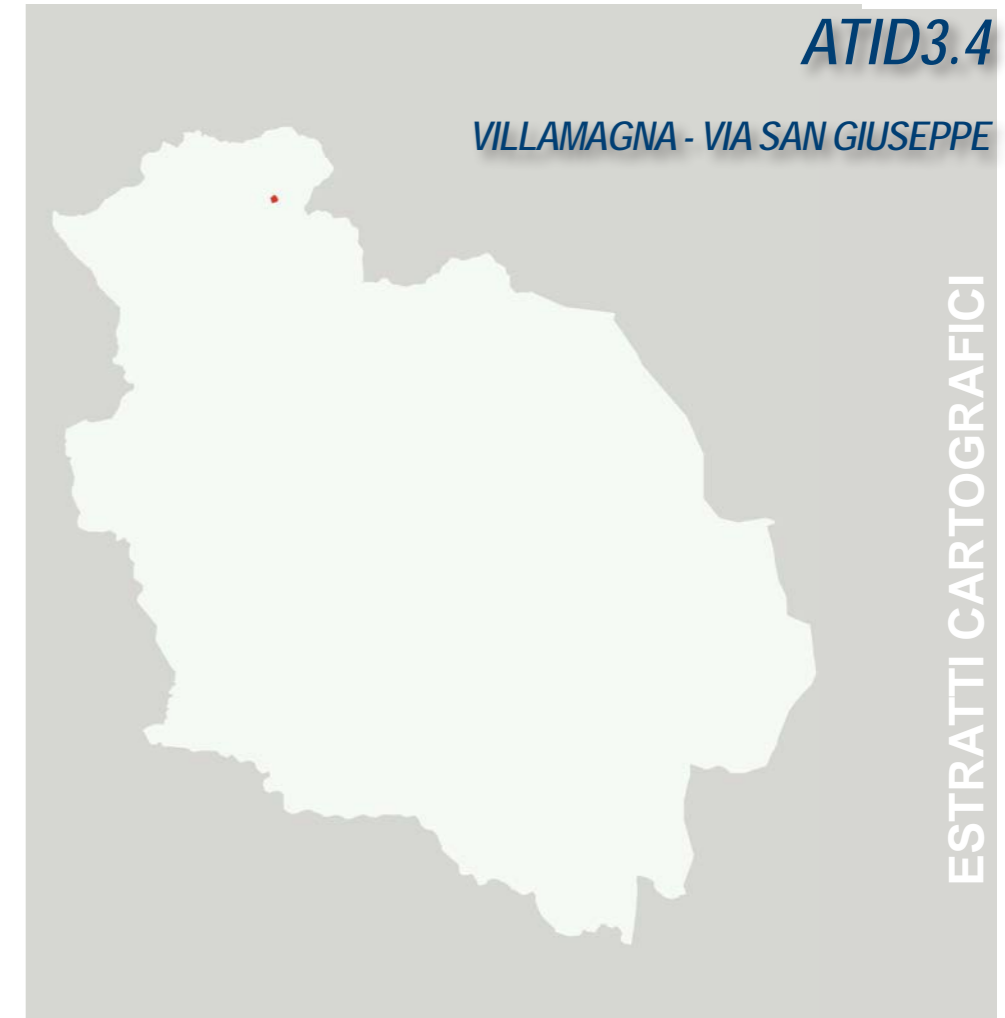


CATASTO



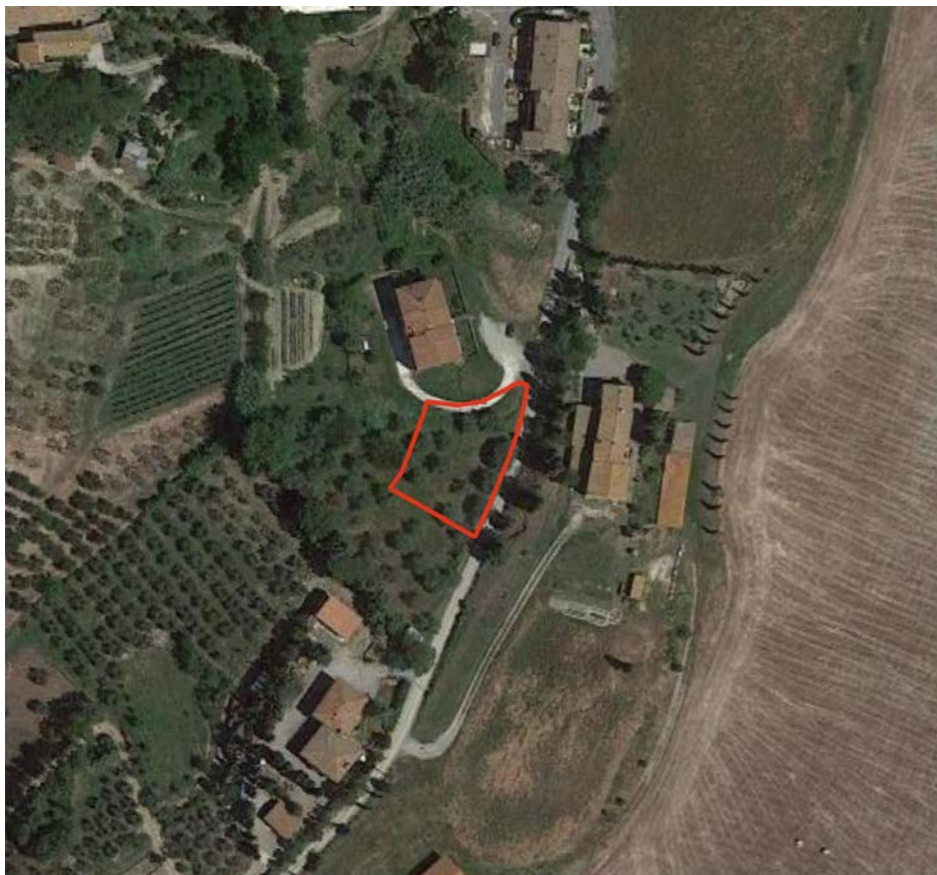
ATID3.4

VILLAMAGNA - VIA SAN GIUSEPPE

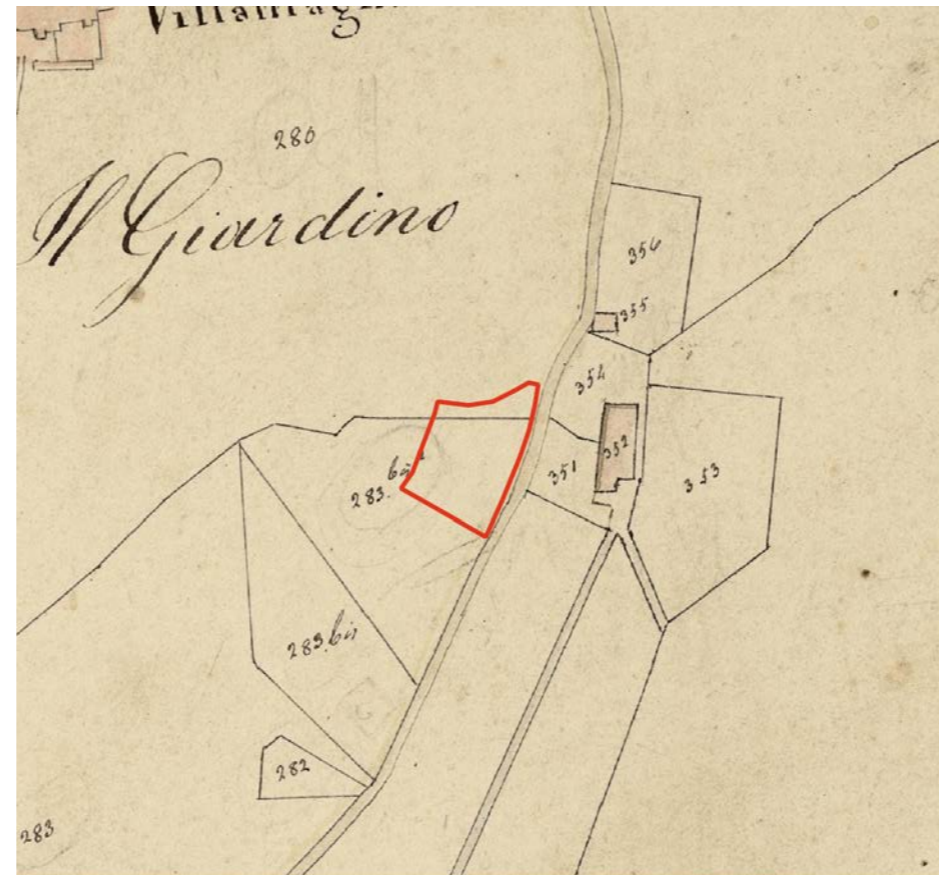


ESTRATTI CARTOGRAFICI

ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



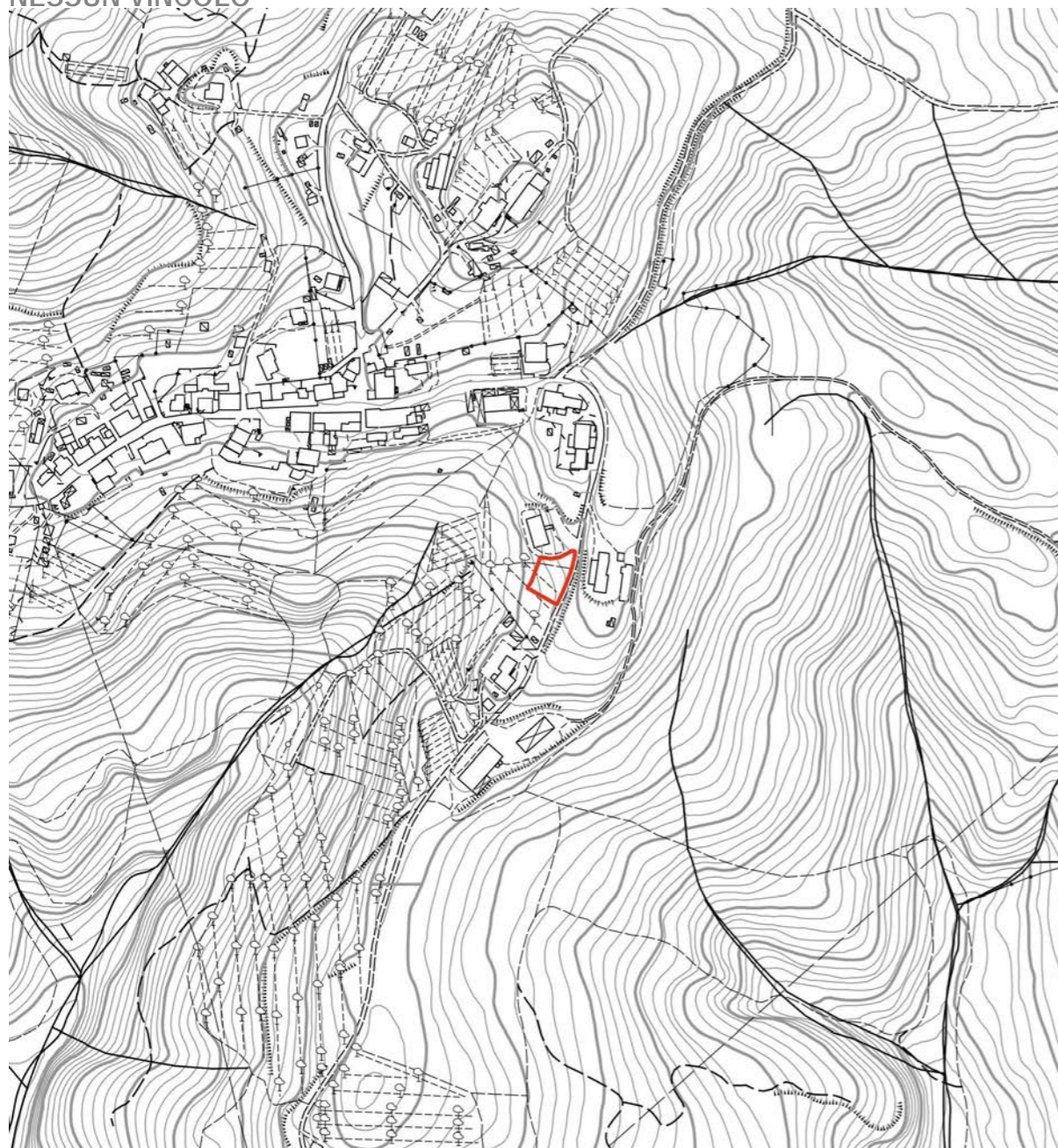
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

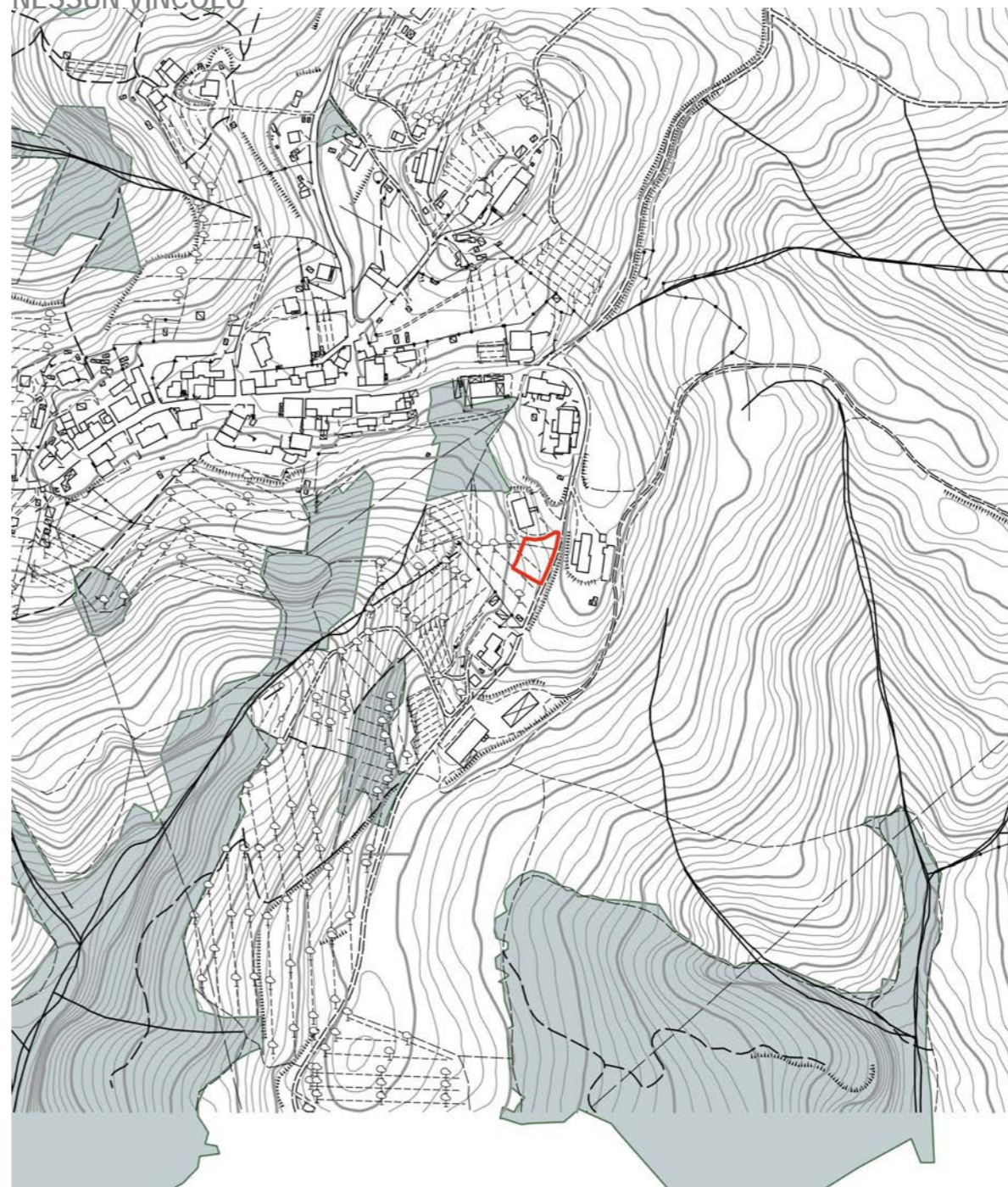
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

## ATID3.4 - VILLAMAGNA - VIA SAN GIUSEPPE

L'area d'intervento riguarda una zona situata tra via San Giuseppe e via dei Valloni a Villamagna.

L'intervento è finalizzato alla leggera densificazione di un tessuto residenziale esistente di margine.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale isolagto su lotto con accesso carrabile posto lungo via Podere Smorto.

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 816 mq.

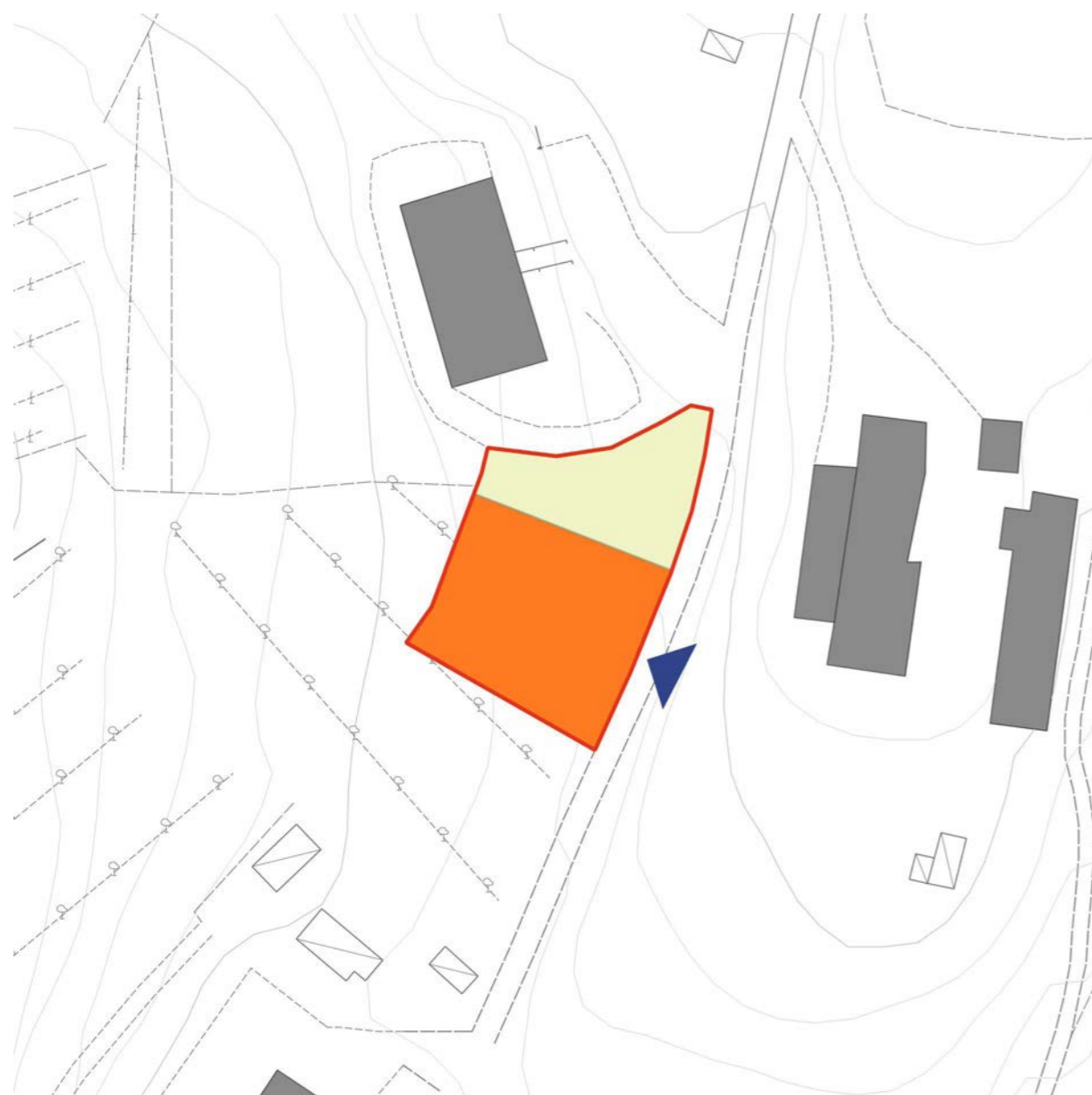
Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile: 260 mq.

- N. piani: 2



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

### LEGENDA

-  area edificabile
-  parcheggio
-  piazza
-  verde pubblico
-  area permeabile
-  verde privato
-  edificio da sottoporre a recupero
-  allineamento fronte edificato
-  percorso pedonale
-  visuali libere
-  schermo vegetazionale
-  asse orientamento edificio
-  accesso carrabile
-  tracciato stradale

## INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

### Considerazioni geologiche e geomorfologiche

La zona di trasformazione è ubicata al margine della Strada vicinale Podere Smorto in un'area debolmente acclive compresa tra le quote 242 e 247.

Il sottosuolo dell'area ricade al di contatto tra la formazione delle Sabbie di San Giusto, rappresentata da sabbie argillose e argille sabbiose di colore giallo-ocra, fini, molto consistenti ma poco cementate, ed un livello maggiormente coesivo appartenente alla formazione delle Argille Sabbiose di San Cipriano.

Dal punto di vista geomorfologico l'aerea è sostanzialmente stabile e non si rileva alcuna fragilità.

### Inquadramento idraulico

L'intera area è in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua.

Dal punto di vista idrologico, le acque meteoriche battenti sull'area ruscellano in superficie verso valle.

### Inquadramento sismico

L'area ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 8 delle colonne MOPS. Questa zona è caratterizzata da sedimenti granulari stratificati (GRS) rappresentati dalle Sabbie di San Giusto, con alternati livelli prevalentemente coesivi (AL) rappresentati dalle Argille Sabbiose di San Cipriano.

Entrambe le formazioni sono fortemente addensate e sovraconsolidate, per cui dal punto di vista sismico il loro contatto non rappresenta un punto di fragilità.

La MASW a disposizione eseguita all'interno di queste alternanze presenta un rapido aumento delle velocità sismiche  $V_s$  fino a valori di circa 500 m/s.

Considerando l'assetto stratigrafico del sottosuolo si esclude la possibilità che si verifichino fenomeni di amplificazioni stratigrafiche in occasioni di eventi sismici.

Pericolosità geologica media classe G2.

Pericolosità idraulica da irrilevante a media classe I1

Pericolosità sismica classe S2

Fattibilità geologica F2 - Fattibilità idraulica F2 - Fattibilità sismica F2

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

· Per la corretta individuazione dei piani di fondazione ed al fine di scongiurare fenomeni di cedimenti differenziali, le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, in modo da ricostruire nel dettaglio la stratigrafia del sottosuolo, evidenziando eventuali differenze di composizione, granulazione o coesiva.