

B i a n o p e r a t i v o C O M U N E D I V O L T E R R A

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

RELAZIONE GENERALE DEL PO

CON LE INTEGRAZIONI CONSEGUENTI L'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

INDICE

PREMESSA.....	3
1. LINEE DI INDIRIZZO ED OBIETTIVI GENERALI.....	6
2. LA DISCIPLINA DI PIANO	21
2.1. Le regole del Piano Operativo.....	23
2.2. La disciplina generale	24
2.3. La gestione degli insediamenti esistenti	25
2.4. Il sistema dei luoghi centrali.....	33
2.1. Il sistema della residenza	34
2.1. Il sistema della produzione	35
2.2. I tessuti urbani	37
2.3. Il sistema della mobilità	38
2.4. Il sistema ambientale.....	39
2.5. Il territorio rurale.....	42
2.6. Gli interventi di trasformazione	49
3. IL PIANO OPERATIVO: ISTRUZIONI PER L'USO	53

Premessa

La presente relazione illustra i principali contenuti del Piano Operativo del Comune di Volterra. Essa è strutturata in tre capitoli.

Nel primo, “linee di indirizzo ed obiettivi generali”, sono esposti gli obiettivi principali del Piano e definite le modalità di lettura, analisi e progetto.

Nel secondo capitolo, “la disciplina di Piano” sono espone e descritte le tre aree tematiche del Piano: regole generali, regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente e regole per le opere di trasformazione degli assetti insediativi del territorio.

Il terzo capitolo, “il Piano Operativo: istruzioni per l’uso” fornisce le indicazioni per una corretta lettura degli elaborati grafici del Piano Operativo, cioè delle tavole “*Usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione*” e del significato e valore prescrittivo dei segni grafici e delle sigle in esse contenuti.

Il presente Piano Operativo rappresenta il primo passo verso la revisione integrale dell’attuale strumentazione urbanistica del Comune di Volterra. Tale revisione si è resa necessaria da un lato per la naturale obsolescenza degli attuali strumenti urbanistici, dall’altro per l’insorgere di nuove norme e disposizioni, quali in particolare la legge urbanistica regionale del 2014 (n.65) ed il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico, del 2015. Senza contare i vari regolamenti di attuazione della stessa legge che dal 2014 ad oggi si sono succeduti (nel 2016 il 63/R sul territorio agricolo; nel 2017 il 4/R sulla partecipazione; il 7/R sul sistema informativo geografico regionale; il 32/R sull’art.62 e sul Titolo V della Legge Regionale; nel 2018 il 39/R sull’unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi).

Il Piano Operativo rappresenta quindi per il Comune di Volterra il primo strumento urbanistico redatto ai sensi della Legge Regionale n.65. Il vigente Piano Strutturale, approvato nel 2007, è stato infatti redatto ai sensi della Legge Regionale n.1 del 2005, così come il vigente Regolamento Urbanistico, approvato nel 2009 e poi seguito da una variante generale nel 2013.

Lo strumento strategico di riferimento per la costruzione del nuovo Piano Operativo è stato chiaramente il Piano Strutturale del 2007, anche se il Comune, a breve, dovrà iniziare il percorso di revisione dello stesso strumento per renderlo conforme alla

legge n.65 ed in particolare, alle disposizioni del PIT/PPR. Per tale motivo il presente Piano Operativo si iscrive in un processo pianificatorio di tipo “transitorio” ed è in questa ottica che, correttamente, va letto ed analizzato (in attesa ed in preparazione della citata revisione completa della strumentazione urbanistica del Comune). Ciò non significa che il Piano non risulti coerente ed in linea con tutte le novità legislative e normative citate, anzi, come previsto proprio dalla legge regionale toscana, il Piano dovrà dimostrare la propria coerenza con la disciplina del PIT/PPR e tale dimostrazione dovrà essere certificata in sede di Conferenza di Paesaggio, così come previsto dalla legge n.65 e dal PIT/PPR, nell’ultima fase del suo processo di approvazione. Il Piano dovrà pertanto essere prima adottato e poi pubblicato, per consentire a chiunque di presentare le proprie “osservazioni”. A seguito dell’analisi delle osservazioni il Piano potrà essere modificato ed integrato per essere poi finalmente sottoposto al giudizio della Conferenza che ne dovrà certificare la coerenza con i disposti del PIT/PPR.

La citata “transitorietà” pertanto consiste soprattutto nel fatto che il quadro di riferimento strategico e normativo del Piano è costituito dal PS del 2007. Tale strumento, pur essendo ancora vigente, come già detto non è aggiornato né alla LR 65/14 né al PIT/PPR e quindi in alcuni suoi aspetti, non del tutto in linea con i nuovi disposti citati. In primo luogo il PS non rispetta quanto disciplinato dall’art.4 della LR 65/14 il quale fornisce specifici indirizzi per l’individuazione del **perimetro del territorio urbanizzato** ed è infatti stato necessario, da parte della Regione per poter disciplinare tali situazioni (che chiaramente non riguardano solo il Comune di Volterra) inserire una serie di articoli “transitori” tra i quali deve essere citato l’art. 224 che dispone, appunto, le modalità transitorie per l’individuazione di tale perimetro.

L’importanza della definizione del perimetro del territorio urbanizzato è sancita proprio dall’art. 4 della LR 65/14 il quale stabilisce che *“Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell’ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale (...). Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato (...).”*

Il nuovo Piano operativo, in applicazione del citato art.224 ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Volterra, facendolo coincidere con *“le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei Piani Strutturali vigenti al momento dell’entrata in vigore della presente legge (...).”*

Quindi il perimetro individuato dal Piano Operativo coincide con quello stabilito dal PS del 2007 che aveva ricompreso al proprio interno una larga parte di territorio agricolo riferito a quello che diffusamente viene indicata come area periurbana. Tale perimetro, evidentemente, è di gran lunga più ampio di quello che risulterebbe dalla mera applicazione dei dispositivi dell’art.4 della legge che stabilisce che *“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi*

urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria” e chiarendo che da tale perimetro vanno escluse “le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane (...) e l’edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza”.

Nonostante ciò, nella redazione del Piano, ci si è basati su un’ipotesi credibile di perimetro riferita alle indicazioni della legge regionale anche se, formalmente, nelle tavole del Piano è riportato quello più ampio, riferito all’art.224. Con la prossima imminente revisione del PS però, quest’ultimo perimetro è destinato ad essere “superato” già in sede di salvaguardia del nuovo PS una volta adottato. Quindi ci è sembrata corretta, oltre che scontata, la necessità di avere, nel corso della redazione del Piano, almeno sullo sfondo, una forma del perimetro futuro già delineata, che ci consentisse di sottoporre a valutazione ogni scelta del Piano ed in particolare quelle riferite alle nuove aree di trasformazione.

Un’altra questione, alquanto delicata, è stata quella riferita al dimensionamento del Piano sulla base delle previsioni del PS. Quest’ultimo, pur essendo correttamente suddiviso per UTOE, non risulta del tutto coerente con le nuove disposizioni regionali sul dimensionamento dei Piani. Mancano infatti precisi riferimenti a destinazioni quali quella commerciale e direzionale. Inoltre, il dimensionamento della funzione turistico ricettiva, ad esempio, è espresso in soli posti letto e quella della produzione in sola superficie coperta.

Allo scopo di riattivare la parte operativa della propria strumentazione urbanistica (in attesa di procedere entro i termini previsti dalla legge regionale, alla redazione del nuovo Piano Strutturale), l’Amministrazione Comunale ha pertanto deciso di procedere alla redazione di un **nuovo Piano Operativo**, avvalendosi del regime transitorio previsto dalla LR 65/2014, con riferimento particolare ai disposti dell’art.222.

Il **nuovo Piano Operativo** è così basato sulla struttura del precedente Regolamento Urbanistico, così come aggiornato dalla successiva Variante Gestionale, mantenendone fermi i principi culturali e tecnici di base sui quali è stato costruito. Come già detto il Piano è stato formato in coerenza con i contenuti e le disposizioni del Piano Strutturale vigente, verificandone la coerenza con le nuove disposizioni regionali e provinciali.

1. Linee di indirizzo ed obiettivi generali

Alla base della scelta di predisporre un nuovo Piano Operativo, ancor prima di procedere alla stesura del nuovo Piano Strutturale, oltre alla volontà di recuperare la validità di uno strumento urbanistico di livello operativo, come l'attuale RU, le cui previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio risultano ormai scadute, vi sono state anche una serie di questioni, in alcuni casi anche puntuali, che comunque richiedevano se non altro, almeno un aggiornamento sia del corpo normativo che delle scelte trasformatrici in essere.

Tra le questioni principali che hanno determinato tale decisione si segnalano:

1. L'AGGIORNAMENTO DEL CORPO NORMATIVO E LA VERIFICA DI COERENZA CON LE NUOVE DISPOSIZIONI REGIONALI E PROVINCIALI

E' stato effettuato in particolare riguardo a:

- l'adeguamento ai parametri urbanistici e edilizi stabiliti dal Regolamento di Attuazione 39/R/2018;
- la verifica di coerenza e successivo eventuale adeguamento con la disciplina di Piano, con gli abachi delle invarianti e con la disciplina dei beni paesaggistici (allegati 3b e 8b) del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico e tenendo conto degli obiettivi di qualità e delle direttive della scheda d'ambito n.13 Val di Cecina;
- l'aggiornamento della disciplina per la promozione della qualità degli insediamenti con particolare riferimento alle tematiche relative all'edilizia sostenibile ed al contenimento energetico degli edifici;
- l'aggiornamento del quadro conoscitivo e del progetto di Piano in relazione ai nuovi disposti del Regolamento Regionale 53/R in materia di indagini geologiche.

2. LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI;

La verifica dello stato di attuazione del RU ha rilevato una **percentuale molto modesta di realizzazione** delle sue previsioni. La maggior parte degli interventi edilizi realizzati nel periodo successivo all'adozione del Piano Strutturale (cioè dal maggio del 2007 ad oggi) sono da riferire ai cosiddetti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**, cioè agli interventi di recupero. In relazione al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale, dopo il primo Regolamento Urbanistico risultano realizzati 16 nuovi alloggi sui 500 previsti derivanti da operazioni di trasformazione che comportano nuovo impegno di suolo, corrispondente ad un **livello attuativo del 3,2%**. Per quanto invece riguarda gli interventi di recupero, dimensionati dal PS in 190 alloggi, ne risultano attuati 122, con un livello attuativo del 64,2%.

Con il primo RU di Volterra sono stati previsti 51.540 mq. di nuova superficie utile lorda riferita alla destinazione d'uso residenziale, ma di questi solo il 5,1% (pari a 2.630 mq. di SUL) è stato effettivamente realizzato; il 25,6% delle previsioni complessive (pari a 13.200 mq. di SUL) risulta ancora in fase di progettazione; per il 69,3% delle previsioni (pari a 35.710

mq. di SUL) non risulta presentata alcuna pratica e/o richiesta di autorizzazione e non sono in corso attività di progettazione, neanche a livello di fattibilità dell'intervento.

Dei 434 nuovi alloggi previsti dal RU, 290 sono riferiti ad interventi di recupero mentre 144 ad interventi di nuova costruzione. Nessun alloggio derivante da operazioni di recupero è stato ancora realizzato, mentre ne sono stati realizzati complessivamente 16 di nuova costruzione. Gli interventi che risultano in corso di progettazione e per i quali è iniziata la fase istruttoria delle relative autorizzazioni riguardano la realizzazione di 221 nuovi alloggi. Di questi 200 sono relativi all'intervento di Poggio alle Croci; gli altri 21 sono riferiti ad interventi di nuova costruzione. Dei 197 alloggi per i quali non risulta presentata alcuna pratica, 90 riguardano interventi di recupero e 107 di nuova costruzione. La maggior parte degli interventi edilizi realizzati nel periodo successivo all'adozione del Piano Strutturale (cioè dal maggio del 2007 ad oggi) sono da riferire ai cosiddetti **interventi sul patrimonio edilizio esistente**, cioè agli interventi di recupero.

Sono 122 infatti gli alloggi derivanti da operazioni di demolizione con ricostruzione o di ampliamento o da riconversione di volumi ad altra destinazione originaria. Di questi, 96 sono stati realizzati mediante permesso di costruire, 26 attraverso DIA o SCIA. Da notare che i permessi di costruire (o DIA) di 51 alloggi sono stati rilasciati prima della entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e cioè negli anni 2007 e 2008.

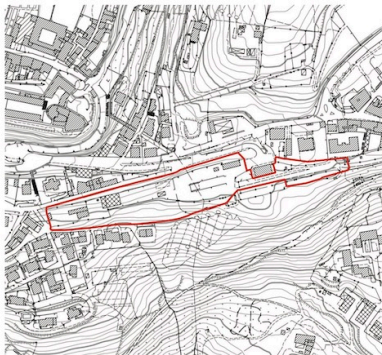
Alla luce di tale quadro attuativo delle previsioni del RU ed in particolare delle difficoltà riscontrate a livello di gestione delle **procedure attuative degli interventi**, è stata effettuata una **semplificazione normativa diffusa** che, pur mantenendo saldi quei principi di tutela e salvaguardia del contesto ambientale e paesaggistico esistente, potrà agevolare l'attuazione degli interventi trasformativi da questo previsti.

3. LA REVISIONE DEL MECCANISMO DI ATTUAZIONE DEGLI SCHEMI DIRETTORI;

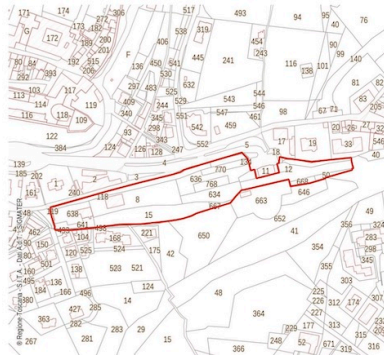
La prescrizione del Regolamento Urbanistico in merito alla necessità ed obbligatorietà di ricorrere al **Piano Complesso degli Interventi** per dare attuazione alle previsioni dei singoli **Schemi Direttori** è stata resa impraticabile dall'**abrogazione** di tale strumento urbanistico effettuata con l'entrata in vigore della LR 65/14. Ferma restando la necessità di mantenere l'**impalcato del Piano Strutturale** basato sulle **"azioni progettuali strategiche"** rappresentate dagli otto Schemi Direttori di cui all'**art.60** delle norme tecniche del PS, la ex disciplina **del RU** è stata da questo punto di vista completamente **riformulata**.

Il PO comunque ha tenuto conto della **prescrizione** contenuta nel PS che prevede che il successivo strumento operativo debba **fornire indicazioni più dettagliate e precise per tutti gli interventi che rientrano nell'ambito degli Schemi Direttori**. In relazione a ciò ogni intervento direttamente riferibile agli Schemi Direttori (e non solo) è stato **definito e precisato**, nei suoi principi insediativi e nelle sue regole, tramite specifici **Progetti Norma**, attraverso i quali è stata documentata la rispondenza agli obiettivi del PS ed alle disposizioni del PIT/PPR.

CTR



CATASTO



ATPUC1.12

VOLTERRA - AREA EX STAZIONE

ESTRATTI CARTOGRAFICI

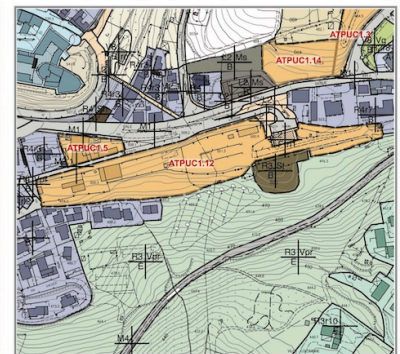
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

Comune di Volterra (PI)
Piano Operativo

78



ATPUC
1.12

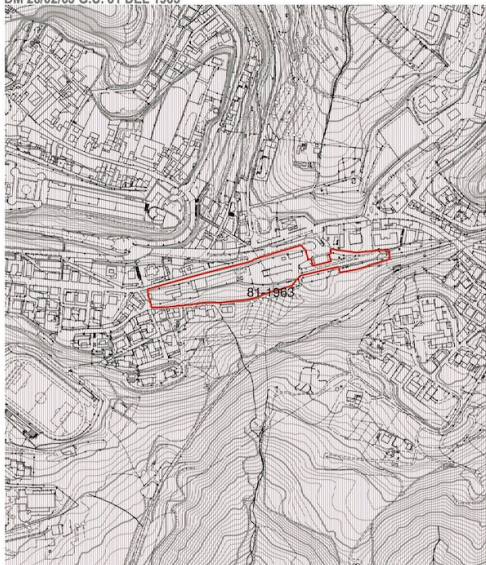
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

AT - Aree di trasformazione

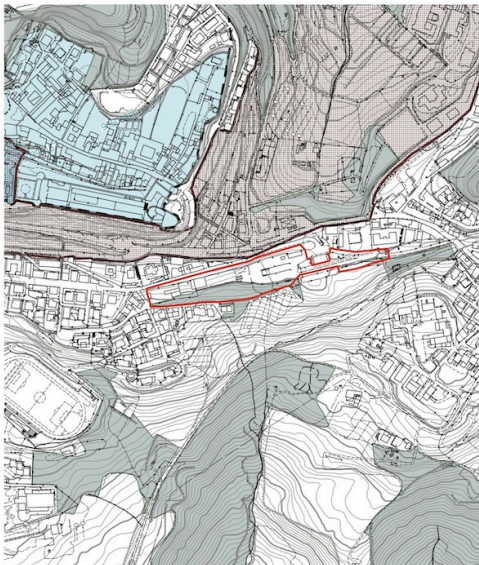
Comune di Volterra (PI)
Piano Operativo

79

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

Comune di Volterra (PI)
Piano Operativo

VERIFICA DI CONFORMITA' CON SCHEDA SEZIONE 4 DEL PIT - D.M. 28/02/1963 G.U. 81 del 1963

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Salvaguardare le formazioni calcaree e le banchiere nei loro aspetti geologici e morfologici e vegetazionali. In quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare di grande peculiarità geologica.	1.a.1.1. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calcoli, 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 intersecata da aree con presenza di formazioni calcaree e banchiere, come individuate dal Piano.
	1.a.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi forestali.	1.a.2.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	L'area di intervento non risulta intersecata da aree con presenza di formazioni calcaree e banchiere, come individuate dal Piano.
2 - Struttura eco sistema/ambientale	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.a.2.1. 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 fluviali presenti.	L'area di intervento non interseca con la vegetazione ripariale o con gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitata.
	2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.a.3.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastruttura ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, piccoli alberi campori, 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 "Bosco di Volterra e orote crociate".	2.a.4.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra e dell'intero territorio, 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 filiazione storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture, legami e cronie, 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 evolvendo 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 della pertinenza originale o comunque storica, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottobosco, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, elioce, giardini) e dei nodi di accesso alla città storica. - in presenza di un tessuto originario o comunque storico, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi perimetrali comuni evolvendo 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 strutturale 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. - la nuova area di sosta e parcheggio, elaborata 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 della copertura del centro storico di Volterra.	L'area di intervento risulta intersecata da aree di interesse archeologico sottoposta a vincolo ministeriale (IPUS-Zona comprendente l'antica città di Volterra e 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 l'insediamento Storico e Farmaceutico 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, risulta 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 antico e moderno, nonché dell'intero territorio (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.a.2.1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama urbana storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i lotti e i bersagli visivi (fontali, panorami e skyline); - siano mitigati gli effetti di frattura visivi degli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonizzati per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità ineditiva attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. - la nuova area di sosta e parcheggio, elaborata 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 prevede la sistemazione 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.a.3.1. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscono nuclei isolati rispetto al tessuto 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 strutturali del paesaggio, e concorrono alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurando qualità architettonica e rappresentativa progetti di integrazione paesaggistica.	3.a.4.1. Non sono ammessi gli interventi che trasformino in seme esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edilizie.	L'intervento non prevede la trasformazione di seme e/o manufatti temporanei esistenti.	

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.1. Salvaguardare le formazioni calcaree e le bianche nei loro aspetti geologici e morfologici in quanto elementi costitutivi del paesaggio collinare.	1.1. Non sono ammessi interventi che possano alterare o compromettere la morfologia e i processi morfologici che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.	1.1. L'area di intervento non risulta interna né limitata alla area con presenza di formazioni calcaree e bianche, come individuate dal Piano.
	1.2. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi forestali.	1.2. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	1.2. L'area di intervento non risulta interna né limitata alla area con presenza di formazioni calcaree e bianche, come individuate dal Piano.
2 - Struttura ecologica/ambientale	2.1. Conservare gli agrocosistemi tradizionali (olivi, seminativi, fruti, con presenza di elementi naturali e seminaturali).	2.1. Non sono ammessi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.	1.2. L'area di intervento non risulta interna né limitata alla area con presenza di formazioni calcaree e bianche, come individuate dal Piano.
	2.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agrocosistemi.	2.2. 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 fluviali presenti.	1.2. L'area di intervento non interferisce con la vegetazione ripariale o gli eco sistemi fluviali, né risulta ad essi limitata.
	2.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali.	2.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastruttura ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli boschi forestali, grandi alberi campestri, piccoli laghetti e pozze).	1.2. L'area di intervento risulta esterna alla rete degli ecosistemi agropastorali essendo interamente ricompresa all'interno del tessuto urbanizzato continuo di Volterra.
	2.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR B14 "Bosco di Volterra e cete circostanti".	3.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Volterra nel rispetto del territorio, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, o contiguo che: - siano garantiti la coerenza con il tessuto 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 evitando la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - la presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque tipologiche, il mantenimento dei percorsi lineari sia nel loro andamento che nel trattamento del sottosuolo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei siti di accesso alla città storica; - la presenza di un reticolo originario o comunque storico, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi perimetrali comuni attraverso 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 strutturale 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 tecnici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà dell'agorà del centro storico di Volterra.	1.2. L'area di intervento risulta limitata, ma esterna, all'area di interesse archeologico sottoposta a vincolo ministeriale (PNS-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.
3.1. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nell'area di rilievo.	3.2. 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 e i bersagli visivi (fonti, pannoni e skyline) - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano garantiti qualità inedita attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - la nuova area di sosta e parcheggio, elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.	1.2. L'area di intervento non risulta interna né limitata alla area con presenza di formazioni calcaree e bianche, come individuate dal Piano.	
3.2. Tutelare il centro storico di Volterra ed i complessi architettonici di valore archeologico e/o monumentale antichi e moderni, nonché dell'intero territorio sovrastante 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.	3.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscono nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	1.2. L'area di intervento non risulta interna né limitata alla area con presenza di formazioni calcaree e bianche, come individuate dal Piano.	
3.3. Conservare il patrimonio edilizio monumentale e tutti gli edifici, manufatti ed elementi caratteristici di interesse storico-artistico che caratterizzano il contesto urbano.	3.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le semi esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificite.	1.2. L'area di intervento non risulta interna né limitata alla area con presenza di formazioni calcaree e bianche, come individuate dal Piano.	
3.4. 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 strutturali del paesaggio, e concorrono alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurando qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.		1.2. L'area di intervento non risulta interna né limitata alla area con presenza di formazioni calcaree e bianche, come individuate dal Piano.	

AT - Aree di trasformazione

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.

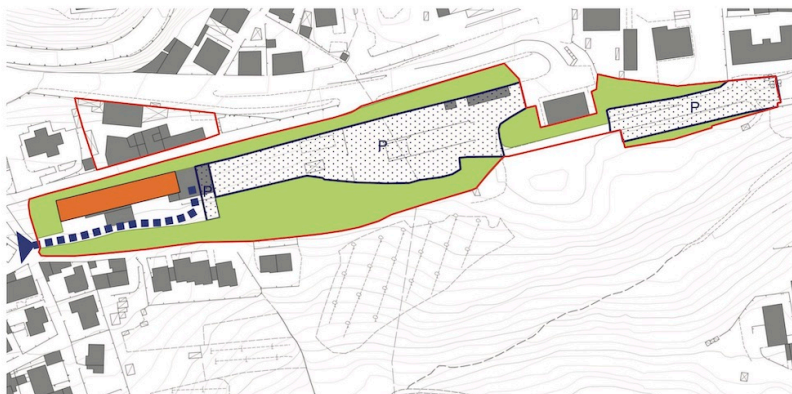
Superficie territoriale: 10.622 mq.

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

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento:
- Superficie Edificabile (SE): 1.320 mq.
- N. piani: 2/3

Standard:
Parcheggio pubblico: 130 mq.

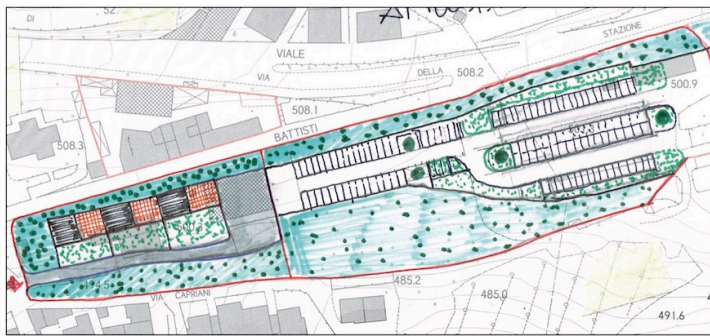
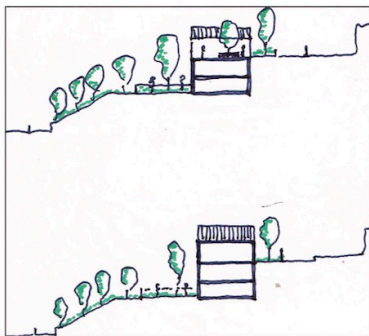
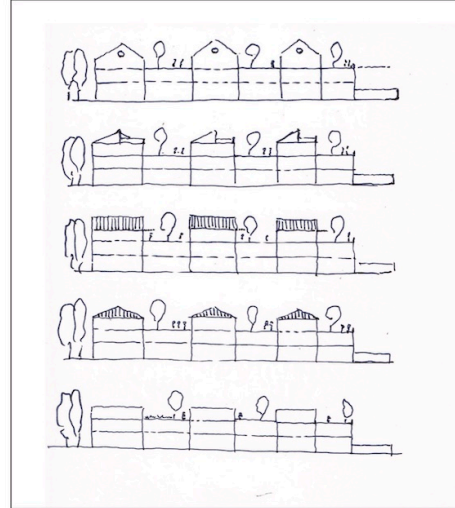
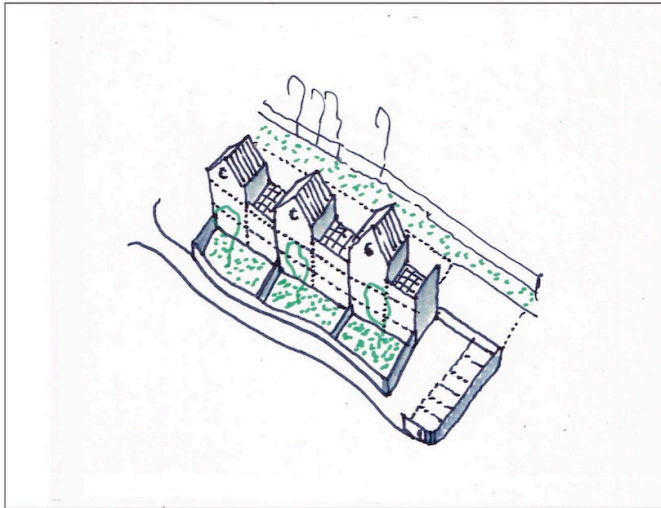


SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

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

AT - Aree di trasformazione



Comune di Volterra (PI)
Piano Operativo

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'edilizia, dei quali abbiamo sotto 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 massi e due sondaggi tromometrici eseguiti nel corso della presente variante, ed in un ulteriore profilo massi 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 pioceniche.

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 massi 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 pioceniche 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 pioceniche, 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 pioceniche o a qualche bancata sabbiosa. Le misure tromometriche effettuate non evidenziano né contrasti di impedenza sismica significativa e né picchi di amplificazioni nel campo HV. I picchi corrispondenti a 1,56 Hz per Hv=2,54 (Tr18) e 1,53 per Hv=1,35 (Tr19), corrispondono al contatto in profondità tra le argille grigie pioceniche e le formazioni prepioceniche 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 diffusivi".

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 indagini 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 indagini 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.

Comune di Volterra (PI)
Piano Operativo

4. IL RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI CONTENUTE NELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL RU (GENNAIO 2017)

L'Amministrazione Comunale nel gennaio del 2017 ha proceduto all'avvio del procedimento per la formazione di una seconda Variante al Regolamento Urbanistico vigente che tratta temi specifici riferibili alla tutela degli elementi vegetali di valore e pregio paesaggistico; alla valorizzazione delle risorse naturali ed economiche presenti nel territorio agricolo; all'incremento delle aree soggette a prescrizioni finalizzate alla salvaguardia del patrimonio agricolo-forestale ed all'incremento dei servizi e le infrastrutture presenti sul territorio.

Parte di tali contenuti, già delineati nell'ambito della redazione della Variante ed in parte già oggetto di approvazione da parte della conferenza di copianificazione, sono confluiti nel presente Piano Operativo.

Si tratta dei seguenti temi:

1. Aggiornamento del perimetro delle aree tartufigene, ampliando alcune aree già esistenti e prevedendone di nuove;

2. Inserimento nelle NTA (art.107 commi 6 e 7) della disciplina delle attività di ospitalità in spazi aperti e di agrisosta camper;

3. Inserimento di nuove previsioni a Saline di Volterra:

a. area per parcheggio e manovra bus nell'area ferroviaria, previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato, inserita nel PO e riportata nella tav.B6

b. Altair Chimica Spa, previsione in parte interna al perimetro del territorio urbanizzato (i due parcheggi) e parte esterna (nuovo campo sportivo), inserita nel PO e riportata nella tav.B6. In sede di controdeduzione, per quanto riguarda il parcheggio (Ms3), all'art.26 delle NTA, è stato introdotto un nuovo comma 6 ter che riporta gli estremi del verbale della conferenza di copianificazione con le relative prescrizioni. Per quanto riguarda il campo sportivo (Ps1) e l'annesso parcheggio (Ms4) rispettivamente all'art.23 è stato inserito un nuovo comma 7 ed all'art. 26 un nuovo comma 6 quater che riportano gli estremi del verbale della conferenza di copianificazione con le relative prescrizioni.

4. Inserimento di nuove previsioni a Volterra:

a. parcheggio pubblico in sostituzione della previsione di edilizia residenziale (PEEP) nei pressi della palestra di San Felice (ex Ne16), previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato, inserita nel PO e riportata nella tav.B1.

b. parcheggio pubblico in sostituzione della previsione di edilizia residenziale (PEEP) in Via Fontanella presso Porta San Felice (AT-PA3), previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato, inserita nel PO e riportata nella tav.B4.

- c. recupero delle quote di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di via Fontanella (ex AT-PA3) e dell'area nei pressi della palestra di San Felice con nuova localizzazione in Via G. Carducci, previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato, inserita nel PO mediante scheda progetto norma ATPUC1.9.
 - d. parcheggio pubblico lungo Viale G.D'Annunzio, previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato, inserita nel PO e riportata nella tav.B1.
 - e. stralcio della previsione di ampliamento del cimitero comunale ed apposizione del vincolo archeologico.
5. Inserimento di nuove previsioni in territorio aperto:
- a. parcheggio pubblico lungo la SR 439 a Saline di Volterra alla conclusione di Via Traversa, previsione esterna al perimetro del territorio urbanizzato, riportata nella tav.b5 (Ms2). In sede di controdeduzione alle osservazioni, all'art.26 delle NTA è stato introdotto un nuovo comma 6 bis che riporta gli estremi del verbale della conferenza di copianificazione con le relative prescrizioni.
 - b. ampliamento dell'area produttiva di Prato d'Era San Quirico, previsione in parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato. Intervento inserito nel PO adottato ma stralciato in sede di controdeduzioni alle osservazioni (rif. oss. 74.56; 74.32)
 - c. Canile comunale lungo la SS di Val di Cecina, previsione esterna al perimetro del territorio urbanizzato e riportata nella tav.a6. In sede di controdeduzione alle osservazioni, all'art.21 delle NTA è stato introdotto un nuovo comma 10 che riporta gli estremi del verbale della conferenza di copianificazione con le relative prescrizioni.
 - d. Centro raccolta rifiuti e magazzino logistica comunale, previsione esterna al perimetro del territorio urbanizzato, inserita nel PO adottato ma stralciata in sede di controdeduzioni alle osservazioni.
 - e. Distributore carburanti a Saline di Volterra, previsione esterna al perimetro del territorio urbanizzato, non inserita nel PO.

5. L'AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE RU CONTENUTE NELLA "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO"

Nell'aprile del 2014, ai sensi del comma 5 dell'art.55 della Legge Regionale n.1 del 2015, hanno perso efficacia le previsioni contenute nella parte terza del Regolamento Urbanistico: "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio" comprendente: il titolo X - interventi di completamento in ambito urbano (aree di nuova edificazione); il titolo XI - aree di Trasformazione; il titolo XII bis - schemi Direttori; il titolo XII - gli elementi del suolo; il titolo XIII - servizi di uso pubblico; il titolo XIV - programma di intervento per

l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche. Le sole previsioni introdotte e/o modificate dalla Variante Gestionale, sempre ai sensi di quanto stabilito dal comma 5 del suddetto art.55 della LR 1/05, perderanno invece efficacia il 22.01.2019 (cinque anni dopo l'entrata in vigore delle modifiche che li contempla).

Nel Piano Operativo si è pertanto effettuato una completa revisione ed aggiornamento anche di tutte le previsioni decadute. Per ciascuna di esse è stata effettuata la verifica del loro livello di fattibilità e compatibilità rispetto alle volontà politiche dell'attuale Amministrazione e del grado di coerenza delle stesse nei confronti delle nuove disposizioni regionali (LR 65/2014 e PIT/PPR).

6. L'INDIVIDUAZIONE DI NUOVE PROPOSTE DI INTERVENTO E/O MODIFICHE DI PREVISIONI DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO (COMPRESO EVENTUALI NUOVE OPERE PUBBLICHE) PER IL QUINQUENNIO SUCCESSIVO, COERENTI CON LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE, DEL PTCP E DEL PIT

Negli ultimi anni sono pervenute all'Amministrazione Comunale una serie variegata di richieste in merito a nuove proposte di intervento o, in alcuni casi, alla modifica più o meno parziale di alcune previsioni del vigente RU. Vi sono poi alcune esigenze specifiche che sono state poste direttamente dalla Amministrazione Comunale in merito alla necessità di prevedere alcuni nuovi interventi di carattere pubblico o comunque di interesse collettivo. Tra queste ultime si segnalano:

- la nuova sede per una REMS (Residenza Esecuzione Misure di Sicurezza)

Si tratta di un'area collocata all'ingresso della zona ospedaliera di San Lazzerò individuata per la realizzazione della REMS (Residenza Esecuzione Misure di Sicurezza) residenza per malati psichiatrici con reati). Una nuova struttura destinata a ricevere e prendersi cura, individuando specifici percorsi riabilitativi, le persone detenute affette da infermità psichica e detenuti minorati psichici. L'area, di proprietà della USL Toscana nord-ovest, ha una superficie complessiva di circa 14.380 mq. ed è attualmente utilizzata in parte a parcheggio ed in parte occupata dall'ex padiglione "Livi". Dal punto di vista della destinazione urbanistica, parte dell'area è interessata dalla ATPA9 (un'area di trasformazione sottoposta a piano attuativo); il tutto rientra nel sottosistema dei luoghi centrali L1 "grandi attrezzature". Si rende necessario pertanto modificare la destinazione urbanistica dell'area ed eventualmente rimuovere o riconfigurare l'area di trasformazione (tra l'altro variata con la variante gestionale del 2013). La USL ha nei suoi intenti la promozione di un concorso di progettazione per il quale risulta in corso di preparazione il relativo bando.

- l'adeguamento delle previsioni relative ad una nuova sede di attrezzature socio sanitarie

Si tratta di apportare una modifica alle prescrizioni ed al perimetro dell'area di nuova edificazione n°19 destinata ad ospitare una nuova sede di attrezzature socio-sanitarie (400 mq. di SUL). Si tratta in questo caso della nuova sede della Croce Rossa per la quale si avrebbe intenzione di procedere con un concorso di idee. La sistemazione della zona dovrà prevedere una strada di collegamento dall'attuale parcheggio posto sotto la ex caserma con il parcheggio dell'ospedale per garantire una uscita rapida dei mezzi di soccorso; dovrà inoltre essere prevista una zona di parcheggio riservato ai volontari CRI ed agli utenti degli

ambulatori. Dovrà essere infine previsto un percorso pedonale adiacente alla SR 68 che colleghi l'attuale piazzale del distributore al marciapiede di ingresso dell'ospedale.

- l'individuazione di una nuova zona per edilizia sociale

E' stata richiesta una modifica della ATPA11 che prevede il completamento di un tessuto insediativo esistente lungo la S.S. Sarzanese Valdera per complessivi 3.800 mq. di SUL (25 nuovi alloggi su un massimo di due piani).

Le richieste dei privati sono invece relative alla **realizzazione di nuovi insediamenti residenziali**, che in alcuni casi possono portare ad interventi generali di riqualificazione del contesto urbano esistente, con ricadute interessanti a livello di incremento della dotazione dei servizi di interesse collettivo e di qualità dei tessuti urbani esistenti. In altri casi si tratta di richieste relative ad **interventi di riconversione e recupero di edifici esistenti** la cui funzione originaria non risulta più idonea.

Quest'insieme di richieste sono state analizzate e selezionate in relazione al loro livello di fattibilità e soprattutto di coerenza sia con gli obiettivi generali del Piano Strutturale che con quelli del PIT e calibrate, dal punto di vista dimensionale, rispetto al dimensionamento del PS ed al livello attuale di attuazione delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda gli interventi di completamento in ambito urbano di cui al Titolo X delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico ed elencati all'art. 127 è stata effettuata una puntuale ricognizione in particolare delle nuove aree di edificazione introdotte nel primo Regolamento Urbanistico, per verificarne il livello di attuazione e proporre l'eventuale conferma nel Piano Operativo. Stessa operazione è stata effettuata anche per le altre aree introdotte con la Variante gestionale ma, in questo caso, al solo scopo di verificarne lo stato di attuazione, avendone data per scontata la riproposizione nel nuovo Piano Operativo.

Per quanto riguarda le Aree di trasformazione di cui al Titolo XI delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico ed elencati all'art. 129 è stata effettuata analoga ricognizione sul livello di attuazione sia dei 17 piani attuativi che dei 3 interventi sottoposti a permesso di costruire convenzionato, introdotti nel primo Regolamento Urbanistico (oltre all'ATPA 21 introdotta con la Variante gestionale e tenendo conto della modifica introdotta dalla stessa variante, all'intervento ATPA 9). Molti di questi interventi sono stati revisionati e rimodulati, introducendo quale modalità di attuazione il "progetto unitario convenzionato". Questo in particolare in tutte quelle aree già dotate di urbanizzazione primaria che non presentano caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione del piano attuativo e il cui coordinamento della progettazione possa avvenire tramite sottoscrizione di apposita convenzione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 121 della LR 65/2014.

Nella tabella sottostante sono riepilogate tutte le aree di trasformazione previste dal PO. Le aree indicate con la sigla ATID sono quelle con procedimento diretto di attuazione; quelle con la sigla ATPUC si attuano mediante progetto unitario convenzionato; quelle con la sigla PA con strumento urbanistico attuativo.

UTOE 1 VOLTERRA		
		DESTINAZIONE D'USO
ATPUC1.1a	la Pettina via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATPUC1.1b	la Pettina via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATPUC1.1c	la Pettina via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATPUC1.1d	la Pettina via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATID1.2	museo Consortini	servizi di interesse pubblico
ATPUC1.3	Nuova REMS	servizi ospedalieri
ATPA1.4	Poggio alle Croci	residenza - turistico ricettivo
ATPUC1.5	Ex fabbrica del gesso	parcheggio
ATID1.6	via dei Cappuccini 1	residenza
ATPUC1.7	via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATPUC1.8	Peep Carducci	residenza
ATID1.9	via della Pettina	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATID1.10	via Santa Chiara	residenza
ATPUC1.11	Colombaie	residenza
ATPUC1.12	zona ex stazione	parcheggio - residenza
ATID1.13	Fontanella	residenza
ATPUC1.14	Borgo San Lazzero	Servizi assistenza socio sanitaria
ATID1.15	via dei Cappuccini 2	residenza
ATID1.16	Lotto Prato d'Era	Attività industriali e artigianali
UTOE 2 SALINE		
		DESTINAZIONE D'USO
ATPUC2.1	via Inghirami 1	residenza
ATID2.2	via Inghirami 2	residenza
ATPUC2.3	via del molino 1	residenza
ATPUC2.4	via del molino 2	residenza
ATID2.5	via Pia	residenza
ATPUC2.6	via Fucini 1	residenza
ATID2.7	via Fucini 2	residenza
ATID2.8	via Ginori 1	residenza
ATID2.9	via Ginori 2	residenza
ATID2.10	via Ginori 3	residenza
ATPUC2.11	via Massetana 1	residenza
ATID2.12	via della Chiesa	residenza
ATID2.13	via Marullo	residenza
ATID2.14	via del cavallaro	residenza
ATPUC2.15	via Massetana 2	residenza
UTOE 3 VILLAMAGNA		
		DESTINAZIONE D'USO
ATID3.1	via dei Valloni 1	residenza
ATID3.2	via dei Valloni 2	residenza
ATID3.3	via dei Valloni 3	residenza
ATID3.4	via S. Giuseppe	residenza



La localizzazione delle richieste al Piano Operativo

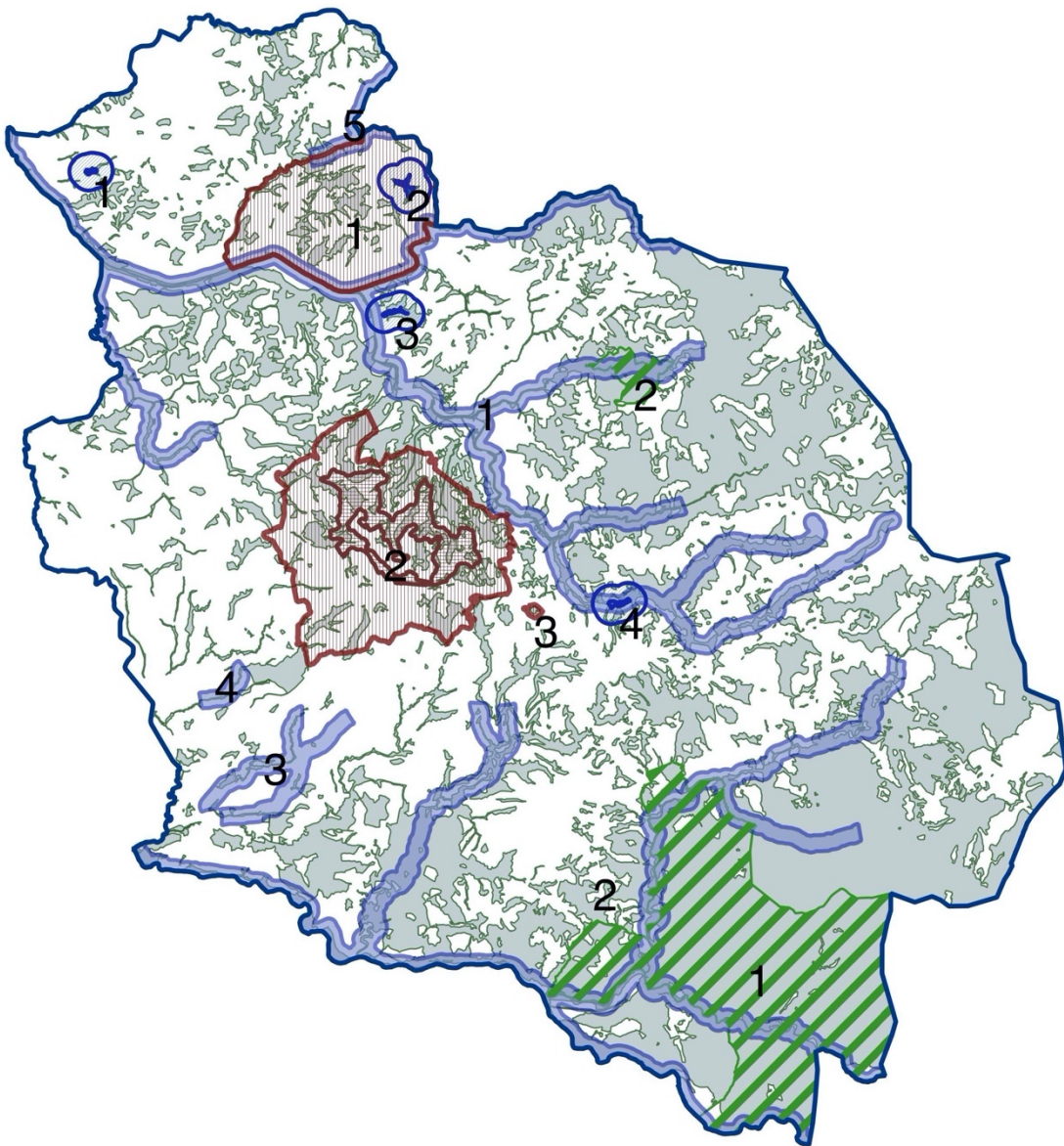
In relazione alle questioni sopra esposte il Piano Operativo ha in particolare:

- uniformato i propri parametri urbanistici ed edilizi al Regolamento di Attuazione 39/R;
- reso coerente la disciplina operativa con la disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, con gli abachi delle invariati e con la disciplina dei beni paesaggistici (allegati 3b e 8b) e tenendo conto degli obiettivi di qualità e delle direttive della scheda d'ambito n.13 Val di Cecina.
- aggiornato e revisionato la tutela delle risorse naturali (aria, acqua suolo ed ecosistemi della fauna e della flora).
- revisionato e migliorato il raccordo tra la disciplina delle invariati strutturali del PS e le norme tecniche attuative del Piano Operativo.
- aggiornato la Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni inserendola come parte integrante del Piano Operativo.
- revisionato la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
- aggiornato la normativa per promuovere la qualità degli insediamenti in riferimento alle tematiche sul contenimento energetico degli edifici, sul contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo e del consumo idrico, per il corretto smaltimento delle acque reflue, per la limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e radiazioni e per la verifica del comfort acustico;
- ridefinito integralmente la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ridefinito la disciplina del territorio urbanizzato introducendo lo studio e la proposizione dei tessuti urbani individuati in base all'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni urbane di cui all'invariante III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" del PIT/PPR.
- aggiornato la disciplina del territorio extraurbano in riferimento alle disposizioni sul territorio rurale di cui alla LR 65/2014 (Titolo IV Capo III) ed al regolamento di attuazione 63/R/2016;
- aggiornato la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, anche in relazione alle dinamiche e vicende urbanistiche che hanno caratterizzato il periodo di valenza del primo Regolamento Urbanistico e della successiva Variante;
- aggiornato le indagini geologiche adeguandole alle nuove direttive ed ai Piani di Assetto Idrogeologico delle Autorità di Bacino competenti sul territorio comunale, aggiornando la fattibilità geologica, sismica ed idraulica degli interventi urbanistici.

Il Piano Operativo, come già detto, si basa non solo - e necessariamente - sugli obiettivi strategici del Piano Strutturale, ma intende volutamente ricalcare e riconfermare praticamente anche tutti gli obiettivi più puntuali ed operativi dell'attuale Regolamento Urbanistico. Nello specifico i temi strategici sui quali il Piano Operativo ha basato e costantemente verificato il suo progetto sono i seguenti:

- **salvaguardia del patrimonio territoriale** così come definito dall'art. 3 della LR 65/2014, da compiere in una visione olistica, in quanto intreccio stretto di elementi storici, culturali, produttivi e paesistico ambientali, tutti concorrenti alla formazione di un'immagine identitaria del territorio e della comunità che lo abita, da assumere come elementi fondanti e invariati rispetto ai quali misurare gli effetti di ogni trasformazione prevista;
- **contenimento del consumo di nuovo suolo** e pertanto dell'erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati storicamente consolidati e della privazione di qualità dei suoli.
- **tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica ed architettonica** del territorio extraurbano da considerarsi come elemento fondante del territorio;
- **tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e delle sue emergenze**, attraverso lo sviluppo di un'attività agricola che consenta la costante tutela e manutenzione della qualità del suolo e delle sue tradizionali forme di difesa tutelandolo in particolare dalle espansioni insediative diffuse di tipo urbano;
- **realizzazione di una rete ecologica locale multifunzionale** finalizzata alla conservazione della struttura degli ecosistemi presenti nel territorio;
- **mantenimento e rafforzamento dell'identità propria dei nuclei principali esistenti;**
- **tutela e valorizzazione del sistema insediativo diffuso** attraverso operazioni diversificate di recupero, con particolare riferimento alla conservazione del patrimonio edilizio rurale abbandonato e/o degradato;
- **tutela e valorizzazione del sistema insediativo urbano** attraverso operazioni diversificate di recupero finalizzate alla conservazione del valore urbanistico ed architettonico del patrimonio edilizio esistente, in particolare riferito ai centri antichi, agli edifici di valore architettonico ed ambientale ed alle loro relazioni con il territorio aperto;
- **incremento della qualità insediativa** con particolare riferimento ai temi della riduzione dei consumi energetici, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed all'organizzazione degli spazi aperti collettivi;

- **riqualificazione e miglioramento ambientale delle parti urbane più recenti** attraverso operazioni di recupero urbanistico e di ricucitura dei margini già edificati;
- **individuazione di nuove centralità all'interno degli insediamenti urbani principali** con l'obiettivo di conferire loro maggiore solidità strutturale e più ampie dotazioni di attrezzature e servizi.
- **promozione e sviluppo di attività economiche legate ai caratteri del territorio**, alla ricerca di una più forte ed efficiente integrazione tra produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e turismo legato all'agricoltura.

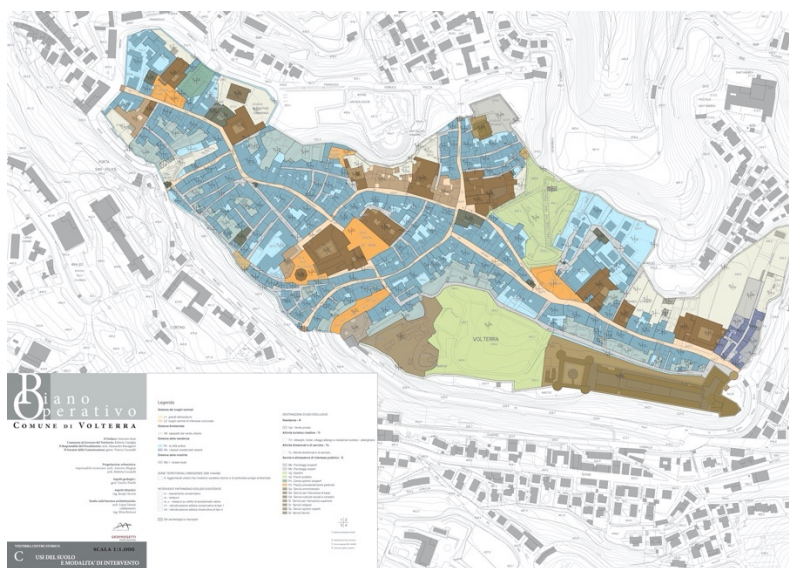
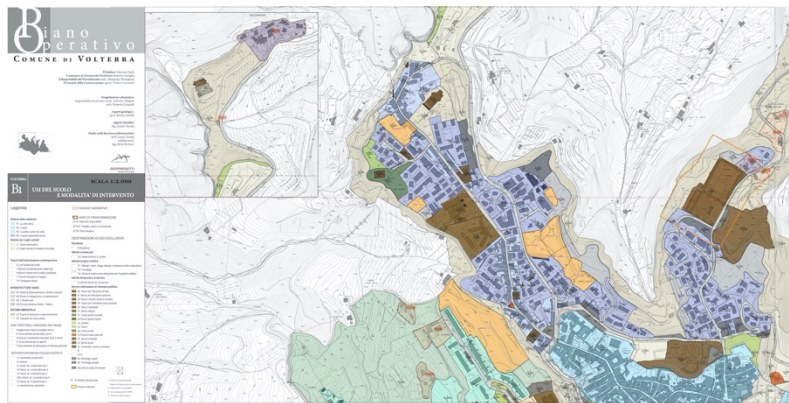
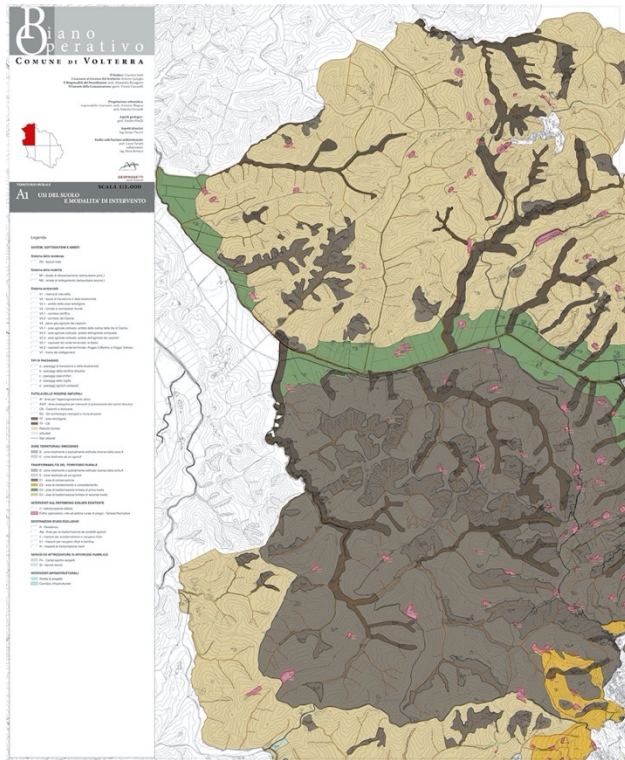


La carta dei vincoli paesaggistici

2. La disciplina di Piano

Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Operativo sono forniti attraverso il supporto fondamentale di due insiemi di apparati documentali: un primo di carattere testuale (le Norme Tecniche di Attuazione - NTA, assieme alle relazioni) ed un secondo esclusivamente di carattere grafico (le tavole del Piano: Quadro Conoscitivo e Progetto). Tra i due apparati documentali sopra descritti si pongono le schede norma dei BSA ed i Progetti Norma, che racchiudono in sé indicazioni e prescrizioni sia di carattere testuale che grafico.





2.1. Le regole del Piano Operativo

Il Piano Operativo ed in particolare le sue Norme Tecniche, possono essere letti nel suo insieme come un corpo di indirizzi e prescrizioni suddivisibili in tre diverse aree tematiche.

La prima riguarda le disposizioni generali attraverso le quali il Piano esplicita il quadro di riferimento per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La seconda area tematica riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente e quindi le regole per la sua gestione, specificando la modalità di classificazione del territorio in Sistemi, sottosistemi ed ambiti e la loro applicazione in particolare ai fini della gestione degli usi del territorio.

Le modalità di lettura, analisi e progetto del Piano sono infatti basate su di un approccio di tipo sistemico. L'individuazione di sistemi e sottosistemi allude a ruoli e caratteri prevalenti esistenti oppure da potenziare o incentivare nei differenti contesti del territorio, intesi come parti dotate di identità e di forma e non, viceversa, frammenti semplicemente accostati fra loro.

Due aspetti dunque devono essere evidenziati: la natura progettuale della definizione dei sistemi e la prevalenza come criterio per la corretta individuazione delle singole parti, quali ad esempio la prevalenza di determinate caratteristiche morfologiche o di un insieme di usi specifici.

Questo assume maggiore importanza in quanto nel Piano Operativo i sistemi vengono articolati dettagliatamente in modo da individuare meglio i differenti contesti, sia per quanto riguarda il ruolo e la "vocazione" funzionale, sia per quanto riguarda le loro caratteristiche costitutive (i principi insediativi, le tipologie prevalenti, gli elementi degli spazi aperti e le loro disposizioni, ...).

Individuare e studiare le relazioni tra i sistemi ed i sottosistemi funzionali con il sistema fisico della città e del territorio, oltre a costituire un possibile terreno di indagine e studio del territorio è diventato perciò lo strumento organizzativo e di riferimento per l'individuazione, progettazione e strutturazione delle regole fondative del Piano.

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

La disciplina del territorio urbanizzato è pertanto fornita attraverso norme riferite al **sistema dei luoghi centrali**, a quello della **residenza** ed a quello della **produzione** ed infine fornendo le disposizioni generali per gli interventi nei tessuti dell'urbanizzazione contemporanea e nei centri antichi.

La terza area tematica infine riguarda le indicazioni specifiche del Piano per tutte le opere di trasformazione degli assetti insediativi del territorio da esso previste. Queste corrispondono alla **Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi** e specificano:

- la fattibilità geologica, idraulica e sismica
- la disciplina delle aree di trasformazione
- Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

2.2. La disciplina generale

La disciplina generale di Piano è costituita da un insieme di obiettivi, indicazioni e prescrizioni che valgono indifferentemente su tutto il territorio Comunale di Volterra.

Queste precisano nel dettaglio:

- i contenuti del Piano ed il loro livello di prescrizione;
- la **definizione degli interventi** per gli edifici esistenti e per quelli di nuova realizzazione;
- i **parametri urbanistici ed edilizi**, le dotazioni minime per la sosta e le distanze minime da rispettare. Si tratta prevalentemente di indicazioni che fanno riferimento a normative regionali e nazionali sovraordinate che fissano in modo unitario tali parametri;
- La **disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni** che fissa in particolare i criteri e le regole attraverso le quali gestire il "mondo" delle destinazioni d'uso urbanistiche. Pertanto, definisce ed articola, nel dettaglio, tutte le categorie funzionali e le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l'altra. Cioè definisce le regole ed i limiti per procedere all'eventuale mutamento di destinazione d'uso sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale. Chiarisce inoltre quali mutamenti di destinazione d'uso risultano da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie e le modalità con le quali il Piano individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale, ricollegandosi, in tale modo, alla struttura principale nella quale il Piano Operativo risulta organizzato e cioè i sistemi funzionali;
- le disposizioni generali per i **servizi di interesse pubblico** con particolare riguardo agli **standard urbanistici**, agli spazi pubblici scoperti ed ai parcheggi di uso pubblico. Un altro insieme di disposizioni riguarda i principali servizi di interesse collettivo, riprendendo dal punto di vista organizzativo la strutturazione che di essi fornisce il DM 1444/1968 sugli standard urbanistici;

- la promozione della qualità degli insediamenti. In questo tema rientrano le questioni legate al contenimento energetico degli edifici; alla gestione resiliente delle acque meteoriche ed al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo; al contenimento del consumo idrico ed al corretto smaltimento delle acque reflue; alla limitazione e compensazione dei fenomeni d'inquinamento elettromagnetico; alla verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali;
- le **norme generali di tutela delle risorse naturali**, in riferimento alle principali componenti ambientali: acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora;
- la **disciplina paesaggistica** per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, per le aree tutelate per legge e per le aree di pertinenza paesaggistica del vigente PS (tipi di paesaggio). Tutta questa parte è stata redatta in stretta relazione con la disciplina paesaggistica del PIT. Essa definisce le regole generali per la gestione e tutela dei beni paesaggistici e cioè per le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico e quelle tutelate per legge, cioè i territori contermini ai laghi; i fiumi, torrenti e corsi d'acqua; i territori coperti da foreste e boschi; le zone di interesse archeologico.
- le disposizioni per la valutazione degli effetti ambientali (VAS) ed il monitoraggio del Piano;

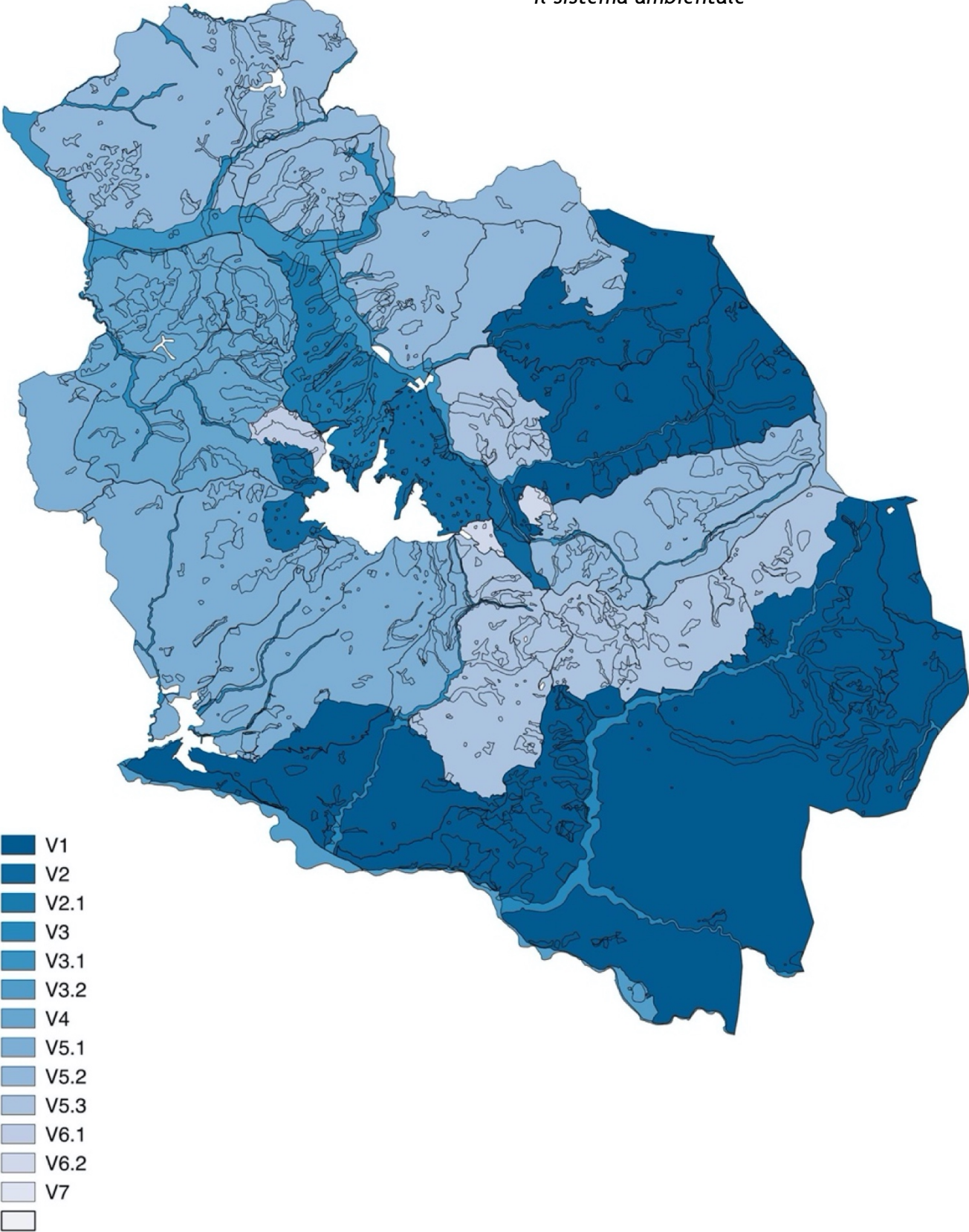
2.3. La gestione degli insediamenti esistenti

La disciplina degli insediamenti esistenti verte sostanzialmente, come già anticipato, sulla lettura ed organizzazione del territorio in sistemi, sottosistemi ed ambiti.

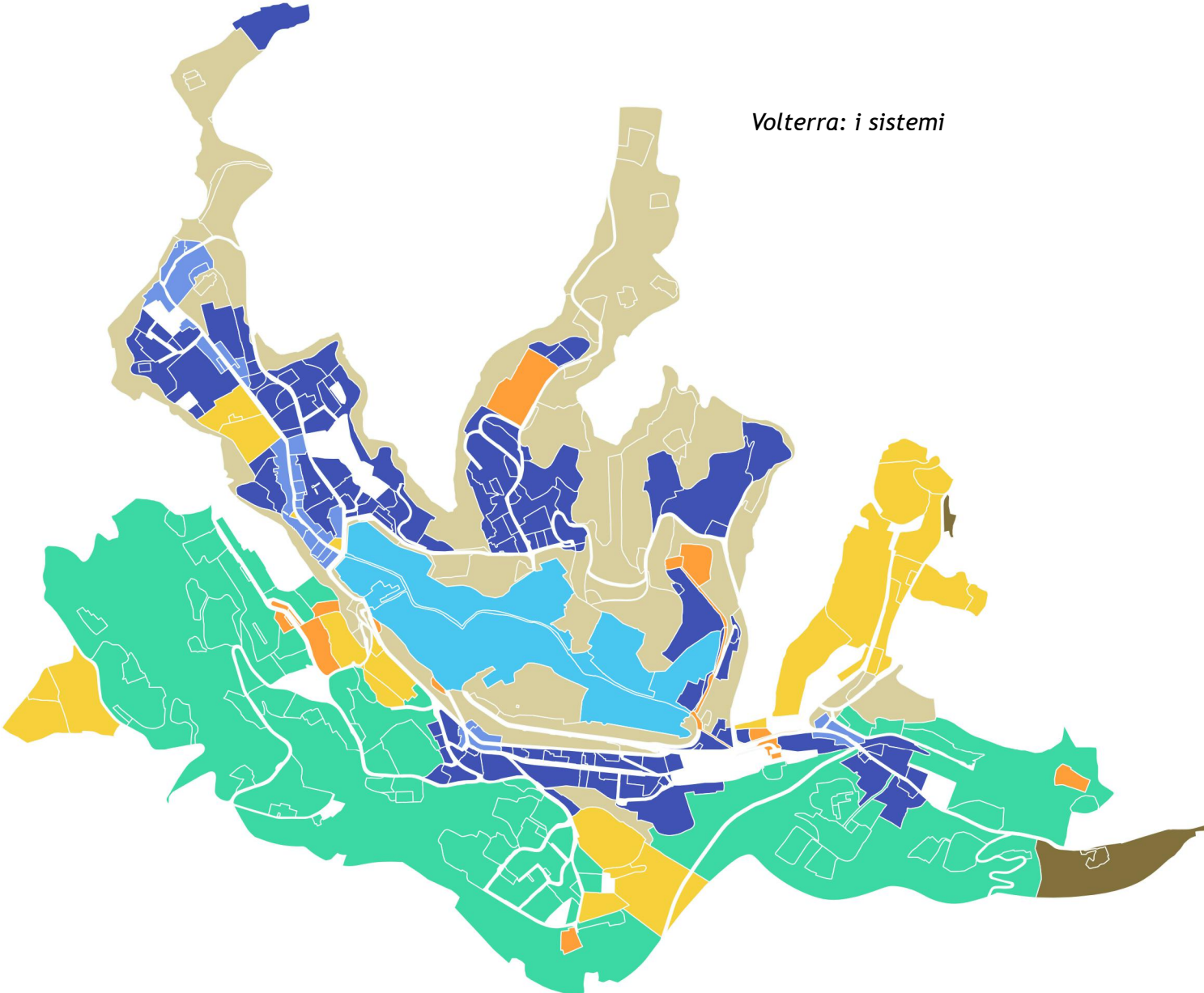
Con i sistemi funzionali il Piano Operativo individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse sia la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi, sia gli interventi edilizi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è basata invece sullo studio dei tessuti urbani individuati in base all'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni urbane di cui all'invariante III "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" del PIT/PPR. A ciascun tessuto individuato dal Piano sono attribuite pertanto una o più categorie di intervento. Rispetto a questa disciplina di carattere generale sono ulteriormente distinti quegli oggetti - edificati e non - emergenti in conseguenza del loro particolare valore e per i quali il Piano Operativo dispone interventi specifici che ne tutelano maggiormente i caratteri e che quindi, rispetto alla disciplina generale, costituiscono "norma di eccezione". Questa norma di eccezione è indicata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede norma dei BSA.

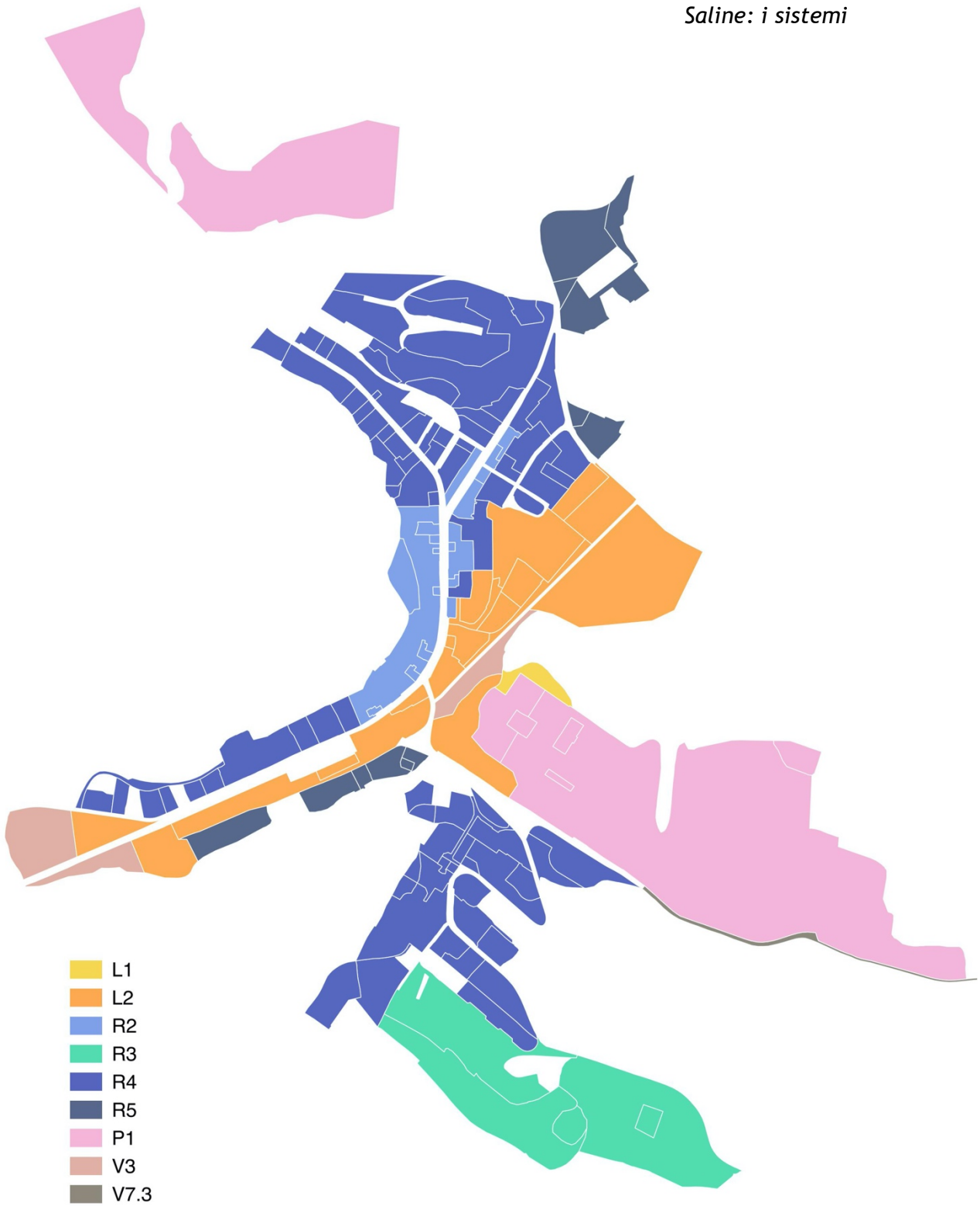
Il sistema ambientale

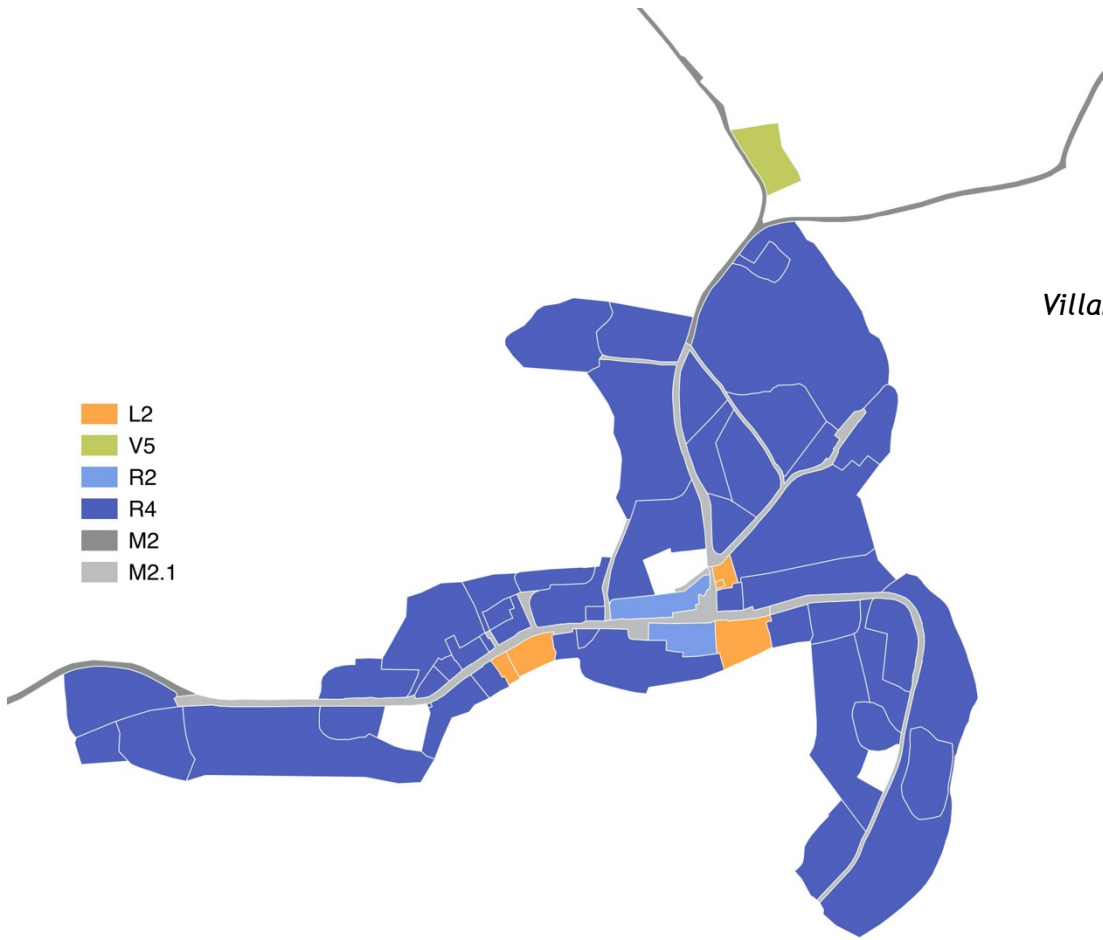


Volterra: i sistemi

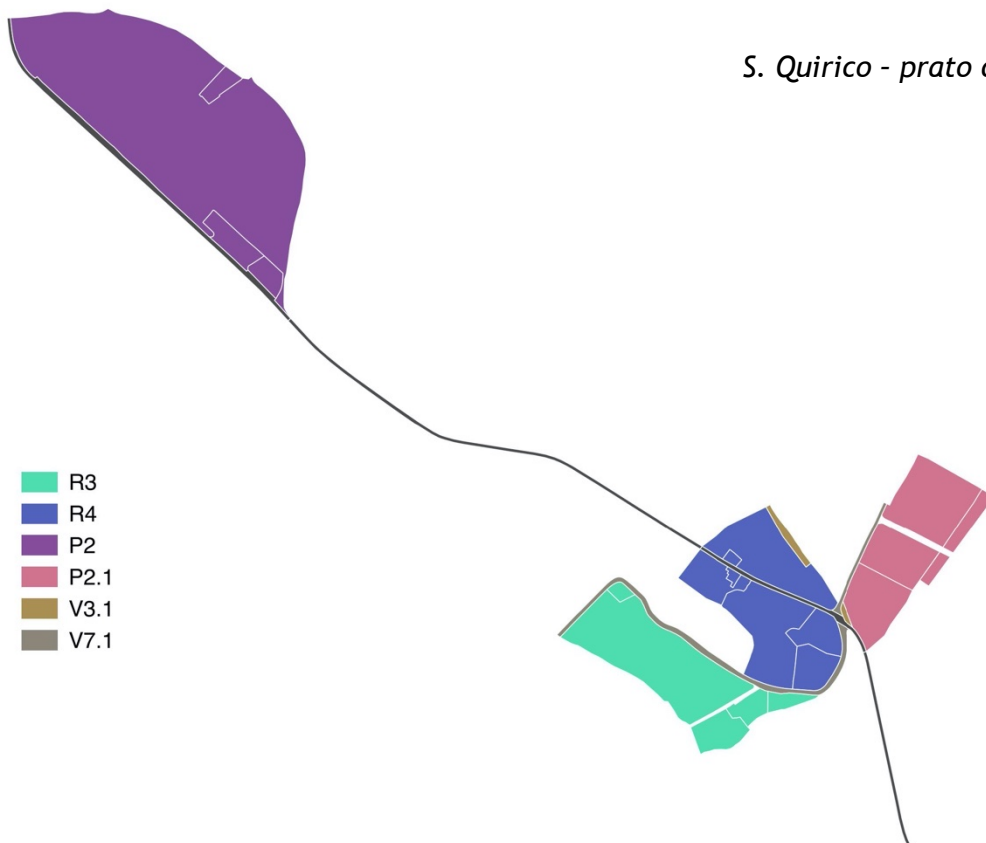


- L1
- L2
- R1
- R2
- R3
- R4
- V2
- V8





Villamagna: i sistemi



S. Quirico - prato d'Era: i sistemi

Lo stesso procedimento viene applicato per le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili che vengono indicate per ciascun Sistema o sottosistema di riferimento. Anche in questo caso però viene individuata una possibile "norma di eccezione" rappresentata, in questo caso, da una funzione specifica ed esclusiva.

Il Piano Operativo ha individuato i seguenti sistemi funzionali:

Il sistema dei **luoghi centrali**, articolato nei seguenti sottosistemi:

- ✓ L1: grandi attrezzature
- ✓ L2: luoghi centrali di interesse comunale

Il sistema della **residenza**, articolato nei seguenti sottosistemi:

- ✓ R1: la città antica
- ✓ R2: i borghi
- ✓ R3: i quartieri unitari nel verde
- ✓ R4: i tessuti residenziali recenti
- ✓ R5: i tessuti misti
- ✓ R6: i piccoli nuclei

Il sistema della **produzione**, articolato nei seguenti sottosistemi:

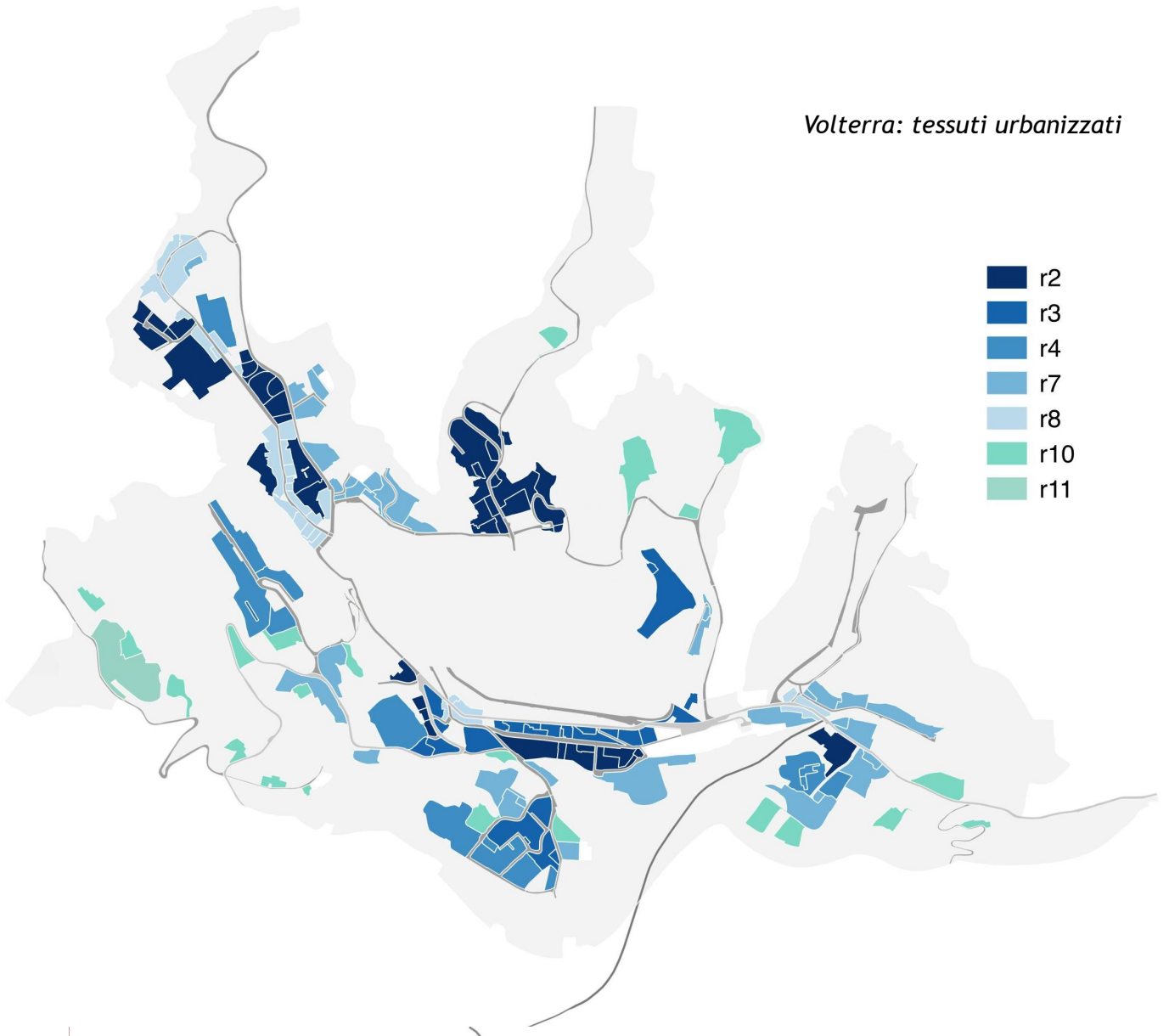
- ✓ P1: Casisaldi della produzione
- ✓ P2: Aree produttive a carattere artigianale e misto

Per questi sistemi, che costituiscono nel loro insieme il sistema insediativo, ha inoltre individuato i seguenti tessuti urbani (tra parentesi è riportato il codice utilizzato dall'abaco del PIT/PPR):

- 1. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:**
 - a. tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (r2)
 - b. tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (r3)
 - c. tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (r4)
 - d. tessuto puntiforme (r5)
 - e. tessuto a tipologie miste (r6)
 - f. tessuto sfrangiato di margine (r7)
- 2. Tessuti urbani od extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:**
 - g. tessuto lineare (r8)
- 3. Tessuti extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:**
 - h. campagna abitata (r10)
 - i. campagna urbanizzata (r11)
- 4. Tessuti della città produttiva e specialistica:**
 - tessuto a proliferazione produttiva lineare (p1)

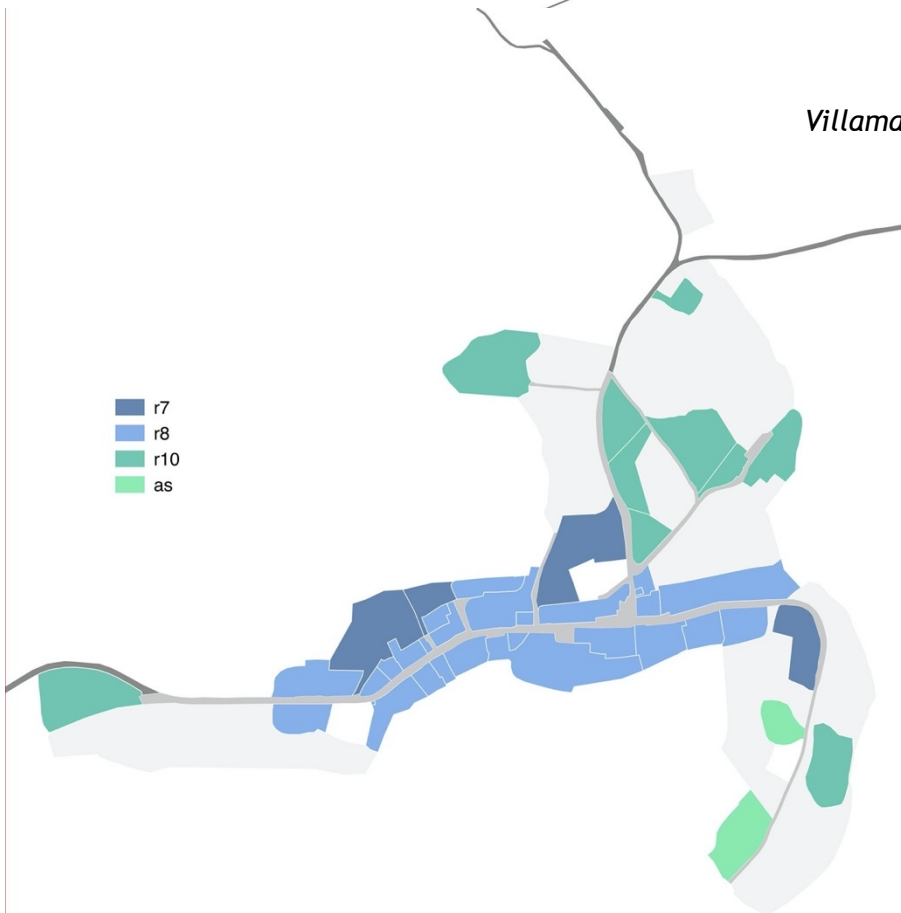
Volterra: tessuti urbanizzati

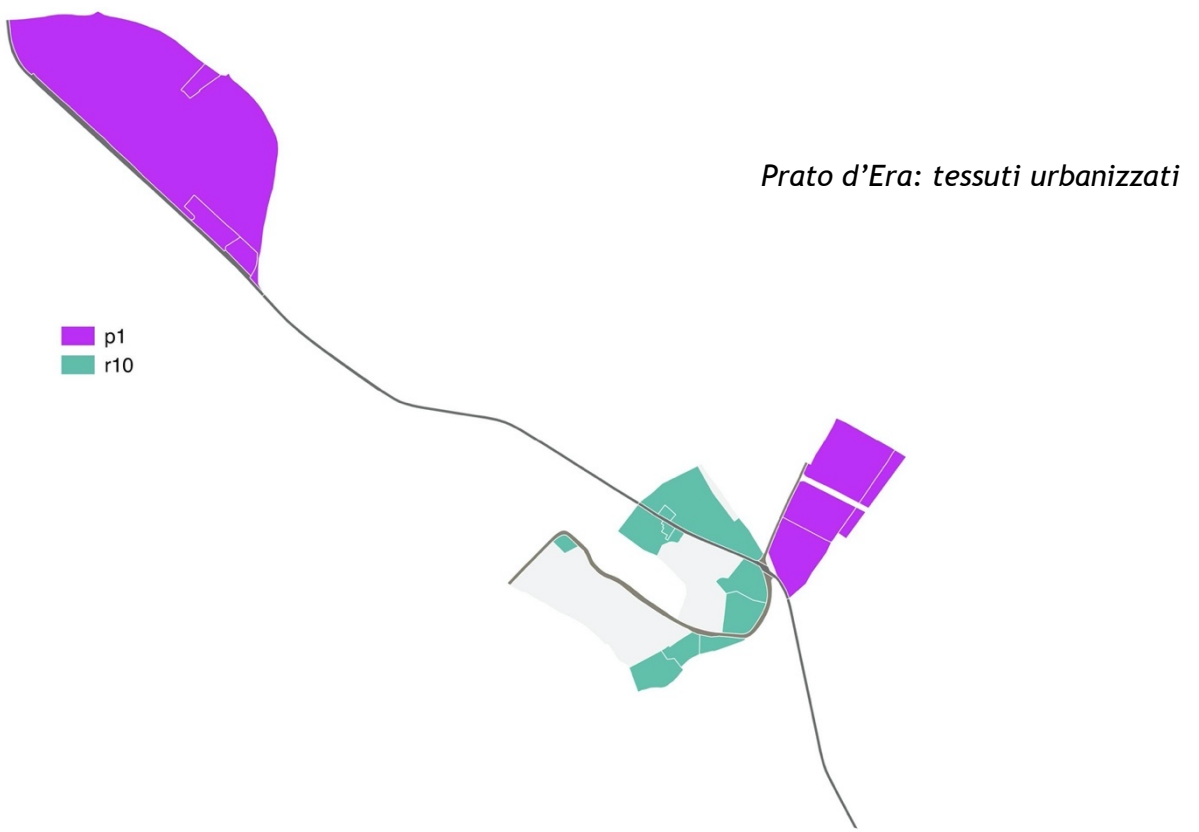
- r2
- r3
- r4
- r7
- r8
- r10
- r11



Villamagna: tessuti urbanizzati

- r7
- r8
- r10
- as





Sono stati inoltre individuati dal Piano:

Il sistema della **mobilità**, articolato nei seguenti sottosistemi:

- ✓ M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale (extraurbane principali)
- ✓ M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie)
- ✓ M3: ferrovia
- ✓ M4: ferrovia dismessa Saline-Volterra

Il sistema ambientale, articolato nei seguenti sottosistemi:

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

2.4. Il sistema dei luoghi centrali

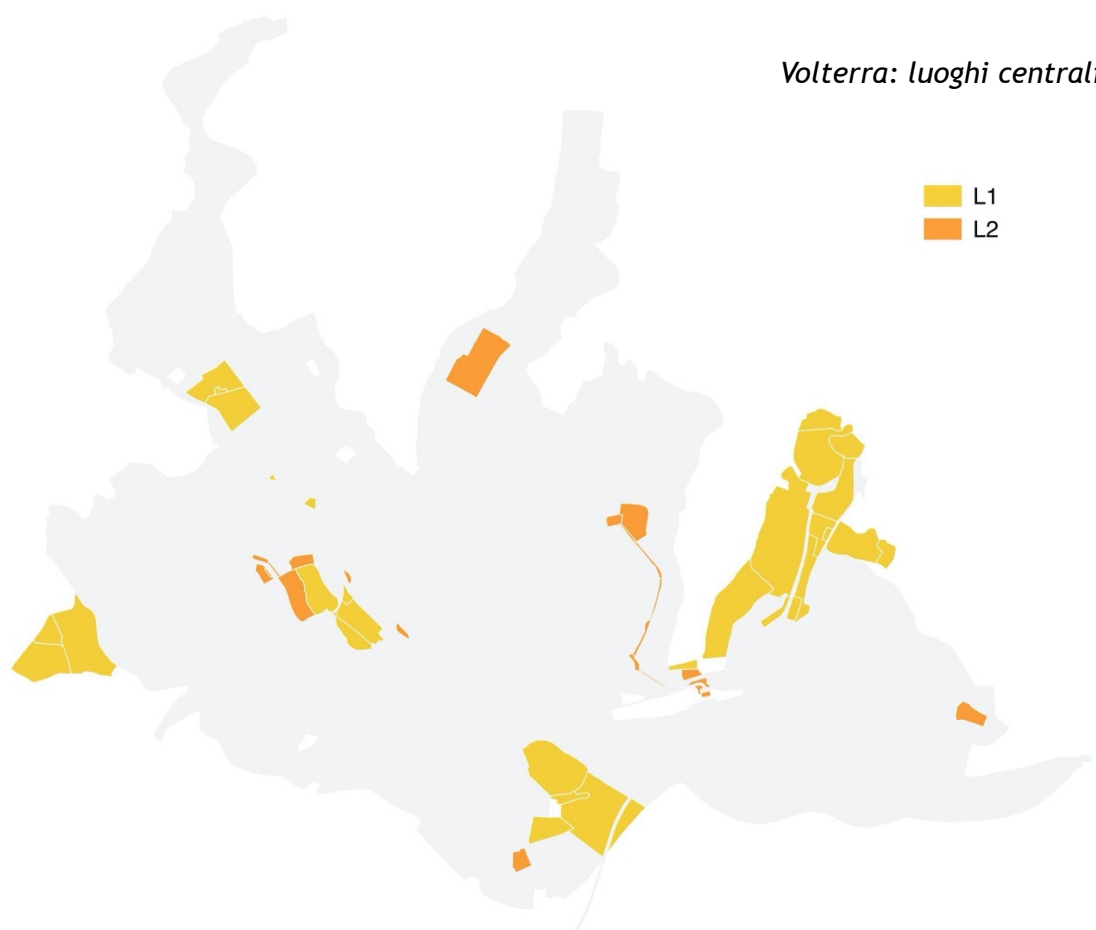
Il Sistema dei luoghi centrali corrisponde agli spazi dei centri abitati considerati, secondo una logica di percorrenze e connessioni per lo più pedonali, che costituiscono una maglia di luoghi di interesse pubblico. Su tale maglia gravitano luoghi aperti e di svago, edifici di interesse pubblico, attrezzature commerciali, attrezzature sportive, nodi di scambio. Al sottosistema appartiene dunque una rete di luoghi nei quali la comunità si riconosce, sono i luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento.

Un ruolo fondamentale è svolto dagli spazi aperti anche non connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili ed in grado di ospitare molte attività differenti. Essi identificano in particolare i luoghi dello stare e sono quindi anche spazi dove è assolutamente privilegiata la fruizione pedonale.

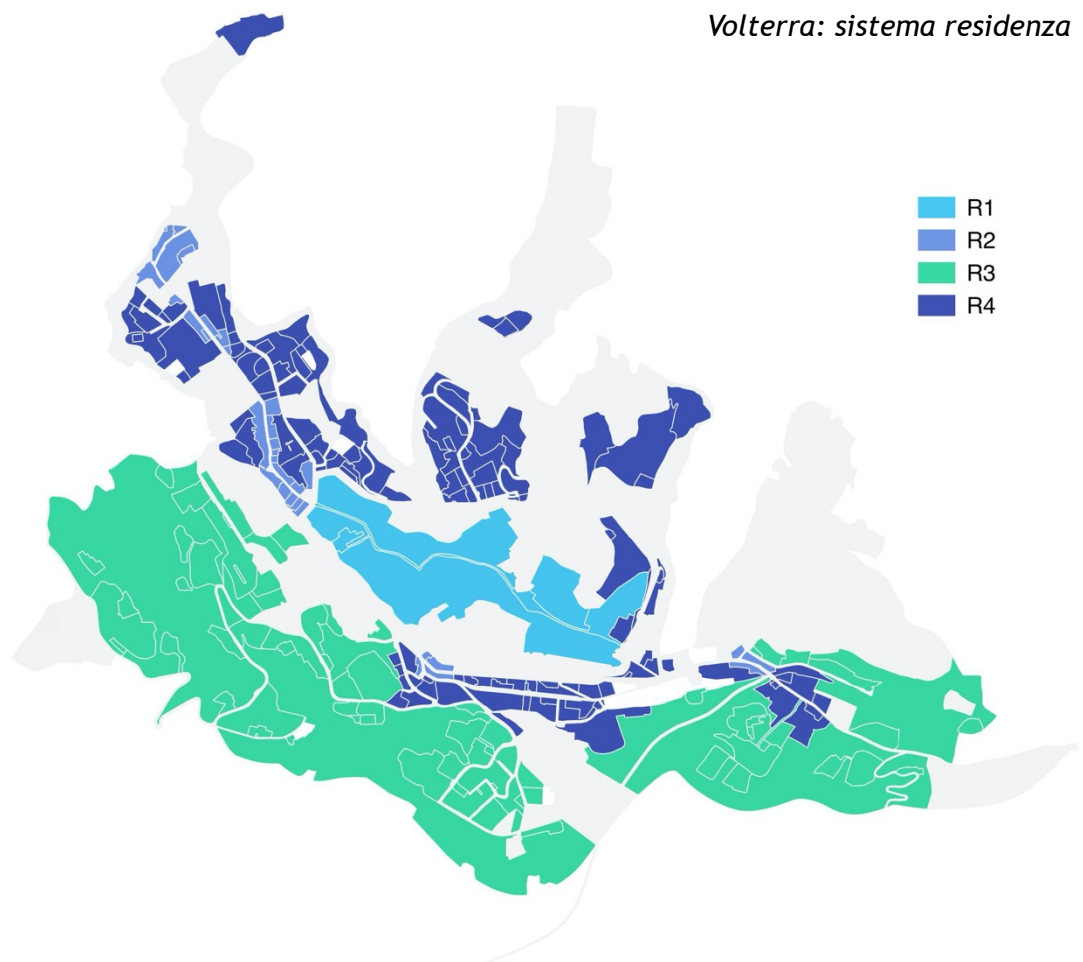
Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali le attività industriali e artigianali e le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.

Il sistema dei luoghi centrali risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- **L1: Grandi attrezzature.** Comprende le strutture che rappresentano i principali attrattori non solo per il territorio comunale ma anche per l'area vasta, quali ad esempio l'ospedale, l'università, le scuole secondarie di secondo grado e le attrezzature sportive; identificano una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata.
- **L2: Luoghi centrali di interesse comunale.** Comprende gli spazi aperti e edificati, quali piazze, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo, attrezzature commerciali, teatri, chiese, scuole di base, cinema, luoghi di svago ed intrattenimento; rappresentano spesso luoghi meno connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili, che possono ospitare molte attività differenti.



- **R4: I tessuti residenziali recenti.** Corrisponde alle aree residenziali esito dello sviluppo urbano novecentesco, formate principalmente da lottizzazioni costituite da villette o palazzine e connotate dunque da spazi quasi totalmente privatizzati, ad esclusione di pochi interventi unitari.
- **R5: I tessuti misti.** La mescolanza funzionale connota alcune aree, in alcuni casi dando luogo a tipologie ibride specifiche; in particolare si tratta di compresenza di attività produttive di tipo artigianale o commerciali con la residenza.
- **R6: I piccoli nuclei.** Comprende alcuni nuclei minori di matrice storica dell'area collinare, attualmente abitati in modo parzialmente temporaneo o saltuario, quali Mazzolla, Montebradoni e Montemiccioli, che mantengono comunque un forte senso di identità.



2.1. Il sistema della produzione

Il Sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione. Sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

Il sistema della produzione risulta suddiviso in due sottosistemi:

- **P1: Capisaldi della produzione.** Sono zone produttive che corrispondono agli insediamenti di dimensioni più cospicue, esito sia di strumenti di pianificazione attuativa che di singoli interventi; sono di preferenza localizzate in prossimità delle principali direttrici di traffico.
- **P2: Aree produttive a carattere artigianale e misto.** Sono aree in parte già occupate, dove sono localizzate sia attività produttive che attività commerciali e depositi; si tratta in prevalenza di insediamenti recenti, esito dell'individuazione da parte degli strumenti urbanistici di zone di espansione; sono poste lungo le principali direttrici di traffico, che ne garantiscono buoni livelli di accessibilità in considerazione della loro capacità attrattiva.



2.2. I tessuti urbani

Il Piano Operativo riconosce i seguenti tessuti urbani:

A. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:

- tessuto ad **isolati aperti e lotti residenziali isolati (r2)**. Si tratta di tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Risultano presenti sono nel capoluogo.
- tessuto ad **isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (r3)**. Sono **tessuti a densità variabile**, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati.
- tessuto ad **isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (r4)**. Si tratta di **Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni** con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale.
- tessuto **puntiforme (r5)**. Si tratta di **tessuti a bassa densità**, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.
- tessuto a **tipologie miste (r6)**. Si tratta di **tessuti a densità variabile**, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza.
- tessuto **sfrangiato di margine (r7)**. Si tratta di **tessuti a bassa densità** con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente.

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

- tessuto **lineare (r8)**. Si tratta di **tessuti discontinui a bassa o media densità** con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a "cul de sac" in attesa di nuove addizioni.

C. Tessuti extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:

- **campagna abitata (r10).** Si tratta di **tessuti edificati a bassa densità** che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.
- **campagna urbanizzata (r11).** Si tratta di **tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo** costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali, produttivi-commerciali, direzionali e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali, aree ricreative-sportive) diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e le sue funzioni socioprodottrive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano.

D. Tessuti della città produttiva e specialistica:

- **tessuto a proliferazione produttiva lineare (p1).** Si tratta di **tessuti prevalentemente produttivi e/o commerciali** con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

2.3. Il sistema della mobilità

Il **Sistema della mobilità** è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, la rete principale dei collegamenti extraurbani ed i principali percorsi di interesse naturalistico, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi. Sono inclusi in esso anche le attrezzature della mobilità quali parcheggi, impianti di distribuzione carburanti, impianti pubblicitari.

Il sistema della mobilità si articola nei seguenti sottosistemi:

- **M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale (extraurbane principali).** Il sottosistema M1 corrisponde alla S.R.T. 68, alla S.R.T. 439 ed alla diramazione di quest'ultima. La viabilità di attraversamento ha ruolo di collegamento tra il territorio comunale e la viabilità nazionale principale, garantendo elevati standard qualitativi e di sicurezza.
- **M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie).** Il Sottosistema M2 è costituito da alcuni assi principali a servizio del territorio comunale nelle relazioni intercomunali, in quelle tra i maggiori centri abitati e con alcune aree specializzate;

- **M3: ferrovia.** Il Sottosistema M3 è costituito dalla componente della mobilità su ferro corrispondente al tratto iniziale del collegamento con Cecina.
- **M4: ferrovia dismessa Saline-Volterra.** Il sottosistema M4 corrisponde al tracciato della ferrovia dismessa; esso comprende anche alcuni manufatti quali ponti e piccoli fabbricati di servizio e diversi materiali testimoniali anche di peculiare rilevanza documentale.

2.4. Il sistema ambientale

Il *territorio aperto* è identificabile con il *Sistema Ambientale*, anch'esso articolato in sottosistemi.

Fanno parte del sistema ambientale le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.

Per tali contesti il Piano Operativo promuove il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, incoraggiando operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato attraverso norme volte ad incrementare l'utilizzo di materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, funzioni e tipologie, alla valorizzazione delle risorse del territorio ed anche al recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole da tutelare, potenziare o riconvertire.

Il sistema ambientale risulta suddiviso in otto sottosistemi:

- **V1: Riserva di naturalità.** Costituiscono Riserva di naturalità, le aree collinari comprese nelle Riserve Naturali della Foresta di Berignone e Montenero e dei Complessi Forestali di Poggio Capraio e di Botro di S. Regolo, nella zona di Sensano e di Ulignano, ed altre aree contermini caratterizzate da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e seminativi interclusi nelle aree boscate, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio. Le parti del territorio ricadenti nel sottosistema V1 sono prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche vegetazionali tendenti verso il bosco.
- **V2: Fascia di transizione e della biodiversità.** Sono ambiti che comprendono diverse situazioni tra loro eterogenee: trattasi di un transetto di territorio al cui centro domina il crinale insediato dalla città, che parte dal fondovalle dell'Era, include il sistema dei fossi minori del versante verso Volterra, le aree boscate, gli orti e le colture a vite e olivo che caratterizzano questo versante, e si ricongiunge all'emergenze di Monte Voltraio e alla teoria di poggi che circonda la città (alle Croci, S. Martino, Poggi Bianchi, Vallonata); tale sottosistema così articolato e composito denota un elevato livello di

biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici (compresenza di numero elevato di associazioni vegetali, presenza di ambienti caratteristici e di nicchia, presenza di comunità faunistiche diversificate a seconda degli ambienti naturali e artificiali) che occorre salvaguardare e valorizzare

- **Ambito V2.1 Ambito delle aree tartufigene.** Risultano particolarmente concentrate nella zona compresa tra via Pisana, via Porta Diana e il fondovalle dell'Era, dove la conformazione orografica, il tipo di suolo e di substrato, le caratteristiche di esposizione e vegetazionali sono molto adatte agli ecosistemi tartufigeni. Ciò contribuisce a connotare in modo specifico questo contesto, richiedendo la predisposizione di norme di salvaguardia in grado di difendere tale preziosa risorsa e garantirne la conservazione pur non impedendone un corretto e sostenibile sfruttamento.
- **V3: Corridoi e connessioni fluviali.** Il sottosistema corridoi e connessioni fluviali si configura come componente primaria della rete ecologica del territorio volterrano sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree agricole, gli spazi verdi urbani e territoriali); sono costituiti da elementi e aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico ed ambientale, di elevata naturalità, prevalentemente boscate, organizzate sui corridoi fluviali del Cecina e l'Era e sulle connessioni degli affluenti dei due fiumi; le connessioni fluviali sono rappresentate da un reticolo minore meno caratterizzato dal punto di vista ambientale ma ritenuto strategico per supportare la rete ecologica di livello territoriale; i corsi individuati sono per il bacino del Cecina: torrenti Zambra, Fosci, Sellate, Botro di Casa al vento e del Canonaci, rio del Gagno; per il bacino dell'Era sono: Torrenti Roglio dell'Isola, Fregione, Caprigine, Strolla, Era Viva, Era Morta, Alpino e i Botri di Collelungo, del Pafondo, della Magiona, dell'Infrascato, dell'Alpino, delle Balze; costituiscono i problemi principali di questo sottosistema l'incuria delle aree golenali, la non manutenzione dei corsi d'acqua la presenza di attività non compatibili con i caratteri dei luoghi ed infine fenomeni di esondazione che procurano situazioni di rischio idraulico. Il sottosistema V3 individua al proprio interno l'**ambito V3.1: Corridoio dell'Era** e l'**ambito V3.2: Corridoio del Cecina**.
- **V4: Parco geo-agricolo dei calanchi.** L'ambito territoriale, compreso tra il fiume Era e la strada Provinciale che collega Volterra a Montecatini Val di Cecina, è caratterizzato dalla presenza diffusa di formazioni calanchive che presentano dinamiche in crescita di aree incolte e arbustate, dalla presenza di un sistema insediativo storico estremamente rarefatto e da una forte limitazione delle attività agricole dovuta alle configurazioni geofisiche del terreno.
- **V5: Aree agricole coltivate.** Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V5, articolate in tre ambiti:

- **V5.1 ambito agricolo delle colline della Val di Cecina**, caratterizzato dalla presenza quasi esclusiva di terreni argillosi, con emergenze calanchive sparse ed estesi fenomeni di erosione superficiale adatti esclusivamente alla zootecnia ed a colture erbacee estensive;
 - **V5.2 ambito agricolo delle coline della Val d’Era**, caratterizzato da paesaggi agricoli di impianto tradizionale toscano, con significativa presenza di vite ed olivo e da crinali sui quali si attestano le antiche viabilità di collegamento con il fondovalle dell’Era ed il centro antico;
 - **V5.3 ambito agricolo delle colline argillose**, caratterizzato dalla presenza di terreni argillosi con fenomeni erosivi e calanchivi adatti alle colture erbacee estensive.
- **V6: Capisaldi del verde territoriale.** Il sottosistema è strutturato da un insieme di luoghi verdi territoriali, liberi o attrezzati con attrezzature per il tempo libero a carattere estensivo, comprendenti parti di territorio agricolo, di aree boscate o di ambiti fluviali, connotati dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e/o, dalla qualità delle presenze vegetazionali e di zone umide nelle quali è possibile, compatibilmente con i caratteri fisico-ambientali e storici e con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero. Il sottosistema V6 è articolato nei seguenti ambiti:
- **V6.1: Le Balze.** Presenta una sensibile conformazione fisico-vegetazionale caratterizzata da una accentuata fragilità e vulnerabilità delle rocce che compongono i calanchi e che creano delle continue dinamiche evolutive degli assetti morfologici e vegetazionali; in tali contesti, definiti di “bellezza naturale”.
 - **V6.2: Poggio San Martino e Monte Voltraio.** Inquadra una parte di territorio ricoperta da boschi di pregio, caratterizzati da insediamenti di valore storico-archeologico e corrispondente al Monte Voltraio ed a Poggio San Martino; le caratteristiche morfologiche, vegetazionali e storico insediative di tali contesti si definiscono uniche nel paesaggio volterrano e risultando facilmente accessibili dalla città e dal territorio svolgono un ruolo di capisaldi assimilabili a “Monumenti Naturali”.
- **V7: Trama dei collegamenti.** Il sottosistema individua una rete di tracciati che attraversa e mette in relazione i differenti paesaggi ed ambienti del territorio volterrano, prolungandosi poi anche nei territori dei comuni contermini e mettendoli in relazione con i contesti urbani. La gran parte di tali percorsi si identifica con una struttura di strade e sentieri di origine molto antica, dalla quale questo territorio è stato fortemente improntato. Il sottosistema V7 individua i seguenti ambiti:
- **Ambito V7.1: Percorsi principali di collegamento territoriale (la strada verde).** Comprende il percorso costituito dalla Strada Provinciale 16 del Monte Volterrano, via di Porta Diana, il tratto che

attraversa l'area del Montenero e la Provinciale del Cornocchio e si caratterizza come collegamento extra comunale di tipo territoriale; questo ha mantenuto nel tempo le caratteristiche originarie dimensionali e di tracciato, assolvendo la funzione di collegare e di rendere accessibili e fruibili aree e siti di interesse storico-naturalistico.

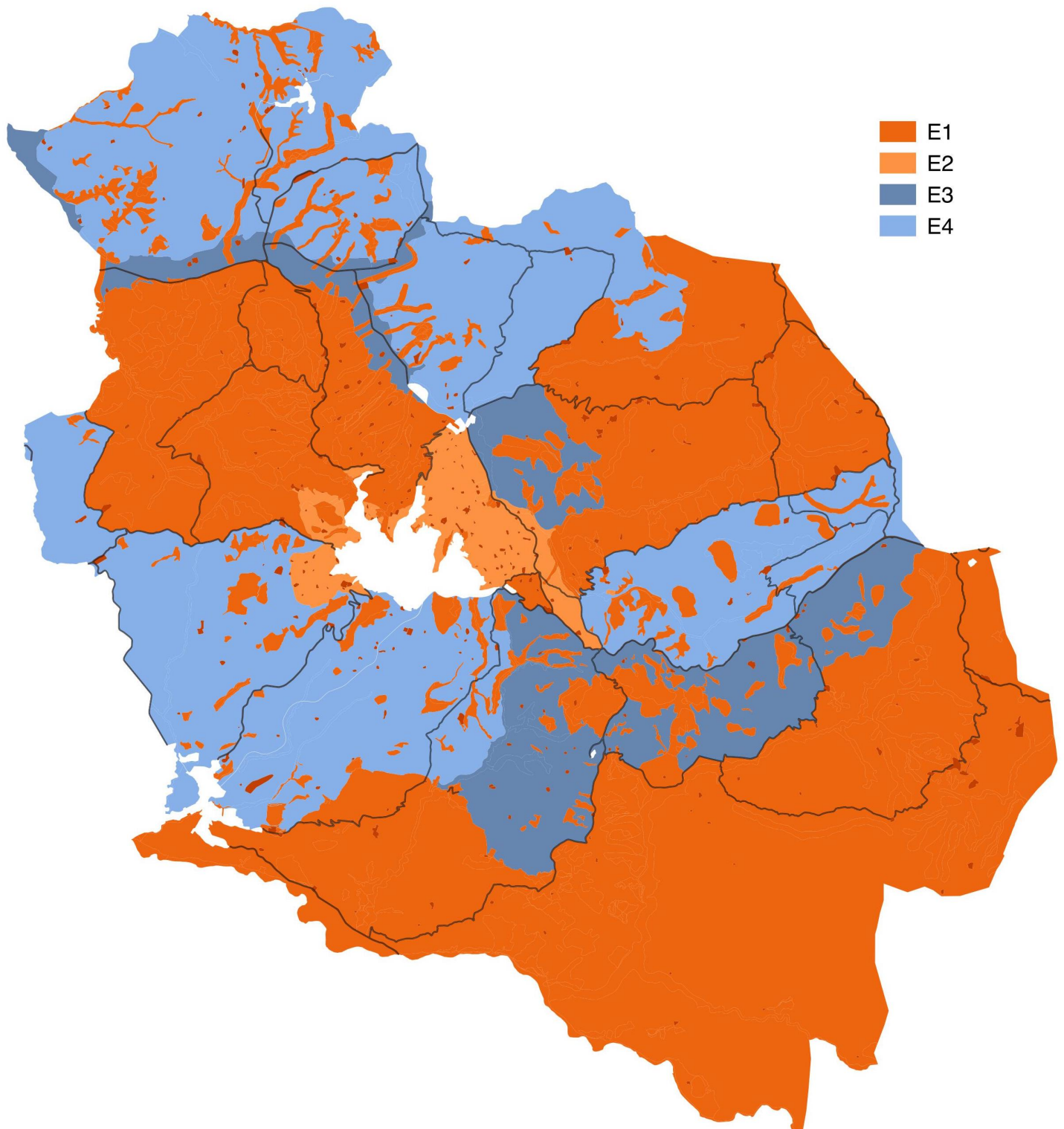
- **Ambito V7.2: Percorsi secondari di collegamento territoriale (le strade parco).** Comprende la Strada regionale 68 (dal confine con Colle Val d'Elsa fino a podere Strada), la Strada Provinciale 15 Volterrana (dal centro di Volterra a Molino d'Era) e la Strada Provinciale 53 del Cornocchio (fino al podere San Giorgio); tali percorsi sono individuati come strade parco. per le diverse modalità di attraversamento del territorio vallivo e di crinale, per la funzione di smistamento con altre tipologie di viabilità, per l'elevata quantità di traffico veicolare che sono tenute a sostenere, necessitano di interventi di carattere omogeneo e/o differenziati a secondo dei tratti attraversati e le funzioni che devono assolvere;
 - **Ambito V7.3: Percorsi di collegamento locale (le strade di matrice storica e le nuove connessioni tra queste).** Comprende le strade extraurbane locali, le strade urbane di quartiere, le strade locali interzonali.
- **V8: Capisaldi del verde urbano.** I capisaldi del verde urbano si configurano come parte qualificata della rete ecologica urbana-territoriale, di continuità tra il territorio aperto e le aree urbanizzate ed all'interno di queste ultime: appartengono alla rete una serie di aree, elementi puntuali e lineari diversificati nei caratteri, nelle destinazioni e nelle dimensioni, ma funzionali per organizzare la costruzione di connessioni ambientali per il riequilibrio dell'ecosistema urbano e creare una rete di luoghi verdi e di attrezzature; rappresentano degli elementi di equilibrio ambientale rispetto all'irraggiamento solare ed all'impermeabilizzazione del suolo più densamente urbanizzato; hanno funzione ecologica limitata, ma sono caratterizzate da un ruolo e valore paesaggistico irrinunciabili. Costituiscono capisaldi del verde urbano i luoghi verdi "storici", cioè i parchi e giardini storici, le aree archeologiche propriamente dette, gli ambiti delle cinte murarie e delle porte, le valli verdi, i luoghi dell'acqua e le passeggiate alberate.

2.5. Il territorio rurale

La disciplina del territorio rurale, oltre alle norme riferite al sistema ambientale, precisa i livelli di trasformabilità del territorio rurale, cioè in pratica le disposizioni specifiche per la realizzazione di nuovi edifici rurali. Inoltre, specifica e disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con i relativi approfondimenti sugli edifici specialistici, sulle ville e sull'edilizia rurale di pregio.

Le aree appartenenti al territorio rurale sono identificate nella tavola “Usi del suolo e modalità di intervento” con la sigla E, secondo la seguente articolazione:

- E1 - aree di conservazione
- E2 - aree di mantenimento e consolidamento
- E3 - aree a trasformazione limitata di primo livello
- E4 - aree a trasformazione limitata di secondo livello



Le aree di **conservazione (E1)** corrispondono alle parti di territorio caratterizzate dal massimo pregio ecologico, ambientale, paesaggistico e storico e dalla irrinunciabile rilevanza per la difesa del suolo. Esse racchiudono i siti archeologici, le necropoli e le mura etrusche, gli impianti vegetazionali di pregio, il reticolo idrografico, le aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico, le aree di preminente valore naturalistico, le aree tartufigene, le aree calanchive e le biancane, la viabilità fondativa ed i tracciati ferroviari, le aree per l'approvvigionamento idrico.



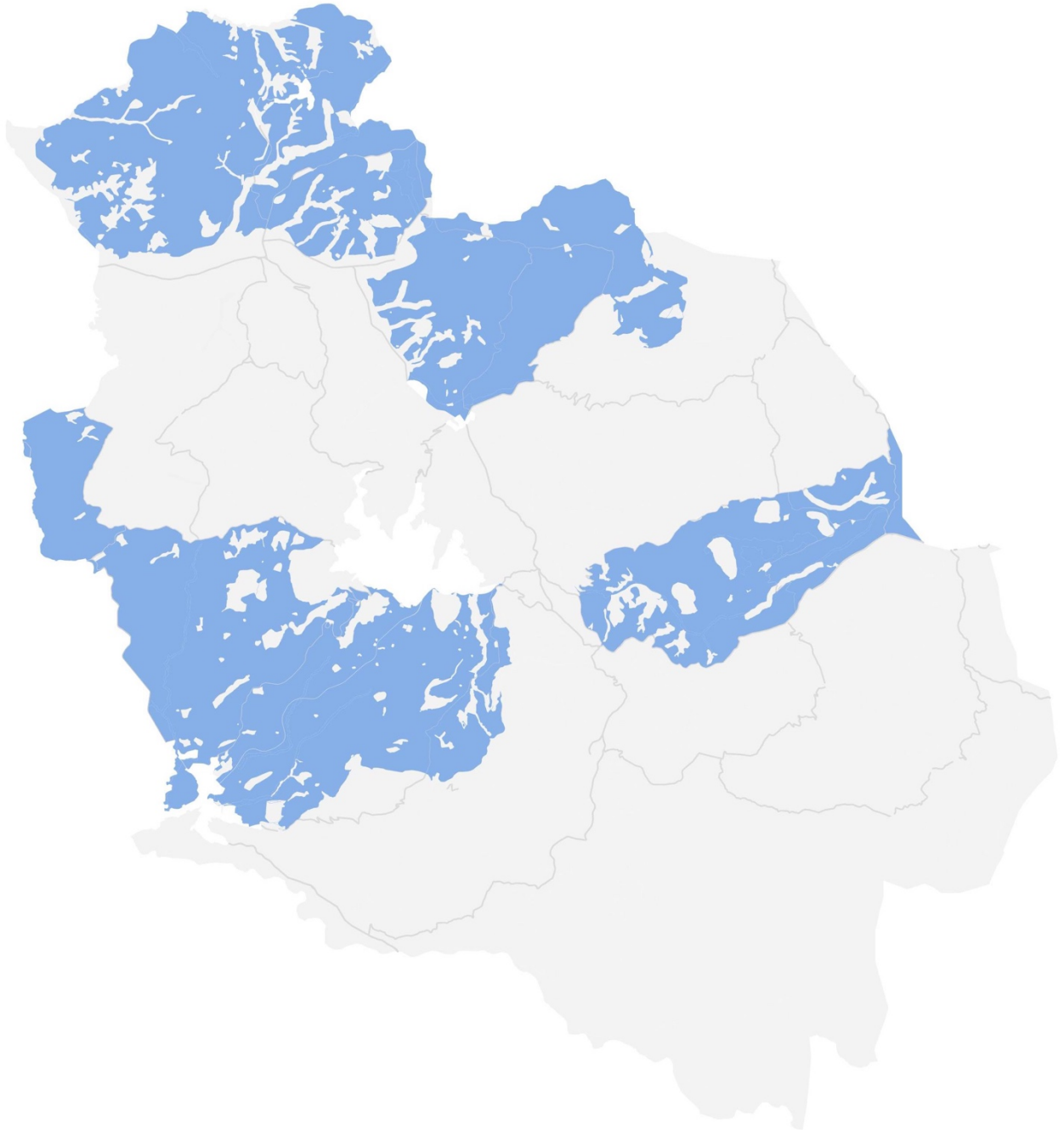
Le aree di **mantenimento e consolidamento (E2)** corrispondono alle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti di matrice antica quali centri urbani, nuclei ed edifici sparsi e dalle aree di transizione a ridosso del centro antico, caratterizzate da alti livelli di biodiversità. Esse racchiudono gli insediamenti di matrice storica quali centri antichi ed aggregati, gli edifici specialistici e ville, l'edilizia rurale di pregio, i paesaggi di transizione e della biodiversità



Le aree di **trasformazione limitata di primo livello (E3)** corrispondono a parti del territorio di grande rilievo dal punto di vista ambientale e paesistico, corrispondenti ai paesaggi calanchiferi ed a quelli della bonifica idraulica.



Le aree di **trasformazione limitata di secondo livello (E4)** corrispondono ad aree extraurbane a destinazione prevalentemente agricola, comprendenti i **paesaggi delle argille** e i **paesaggi agricoli compositi** dove non si riscontrano particolari fattori di tutela.



Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto gli interventi ammissibili sono diversificati in relazione alla loro destinazione d'uso.

Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con **destinazione d'uso agricola** in genere sono consentiti, oltre agli interventi dell'art.71 della LR 65/2014, anche la realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno ed i volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

Sugli edifici a destinazione agricola esistenti al momento dell'entrata in vigore del PO, ad eccezione di quelli di pregio, sono consentiti interventi di addizione volumetrica "una tantum" nella misura massima di 30 mq. per ogni abitazione rurale e per gli annessi rurali del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc. complessivi. Sono anche consentiti gli interventi di sostituzione edilizia la cui ricostruzione potrà prevedere un incremento della SE preesistente pari al 40%.

Sugli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con **destinazione d'uso non agricola** sono in genere consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 1 dell'art.79 della LR 65/14, anche i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- opere pertinenziali
- realizzazione di piscine
- realizzazione o ampliamento di un locale interrato, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq. di Superficie Accessoria
- volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche

Sugli edifici a destinazione abitativa e/o commerciale e/o turistico ricettiva esistenti al momento dell'entrata in vigore del PO, ad eccezione di quelli di pregio, sono consentiti gli interventi di addizione volumetrica "una tantum" nella misura del 20% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 70 mq. per ogni abitazione. Sono anche consentiti gli interventi di sostituzione edilizia la cui ricostruzione potrà prevedere un incremento della SE preesistente pari al 35%.

Le norme sul territorio aperto si completano con prescrizioni ed indirizzi relativi alle modalità con cui realizzare i nuovi edifici rurali, gli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime, gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, i manufatti precari e le serre temporanee e quelle con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari.

2.6. Gli interventi di trasformazione

Le aree di trasformazione (AT) individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Ogni AT dispone di uno specifico Progetto Norma il quale, oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici, riporta uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tutti i Progetti Norma sono riportati nell'allegato 02: Progetti Norma Aree di Trasformazione e potranno essere attuati tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.

Le Aree di Trasformazione individuate con sigla "AT- ID", sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Quelle individuate con sigla "AT- PUC", sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. Quelle infine individuate con sigla "AT- PA", sono attuate previa presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Il PO prevede le seguenti Aree di Trasformazione:

UTOE 1 - VOLTERRA

- ATPUC 1.1 LA PETTINA - VIA PISANA
- ATID 1.2 MUSEO CONSORTINI
- ATPUC 1.3 NUOVA REMS
- ATPA1.4 POGGIO ALLE CROCI
- ATPUC 1.5 EX FABBRICA DEL GESSO
- ATID 1.6 VIA DEI CAPPUCCINI 1
- ATPUC1.7 VIA PISANA
- ATPUC 1.8 PEEP CARDUCCI
- ATID 1.9 VIA DELLA PETTINA
- ATID 1.10 VIA SANTA CHIARA
- ATPUC 1.11 COLOMBAIE
- ATPUC 1.12 AREA EX STAZIONE
- ATID 1.13 FONTANELLA (stralciata in sede di controdeduzione)
- ATPUC 1.14 BORGO SAN LAZZERO

- ATID 1.15 VIA DEI CAPPUCCINI 2
- ATPUC 1.16 - PRATO D'ERA - LOTTO (stralciata in sede di controdeduzione)



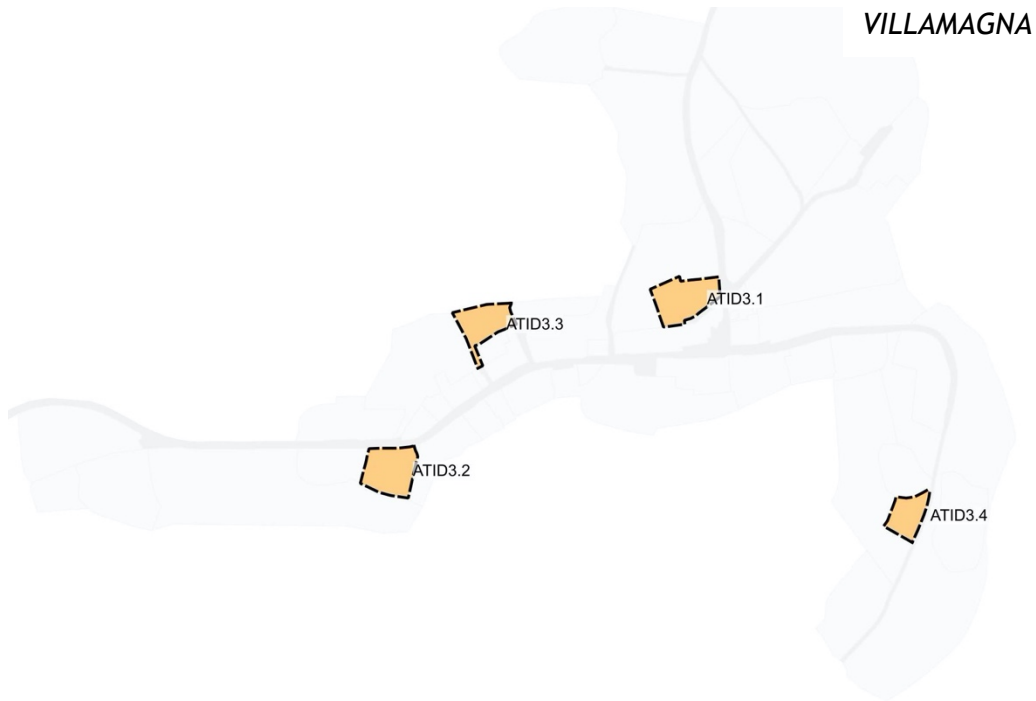
UTOE 2 - SALINE DI VOLTERRA

- ATPUC 2.1 VIA INGHIRAMI 1
- ATID 2.2 VIA INGHIRAMI 2
- ATPUC 2.3 VIA DEL MOLINO 1
- ATPUC 2.4 VIA DEL MOLINO 2
- ATID 2.5 VIA PIA (stralciata in sede di controdeduzione)
- ATPUC 2.6 VIA FUCINI 1 (stralciata in sede di controdeduzione)
- ATID 2.7 VIA FUCINI 2 (stralciata in sede di controdeduzione)
- ATID 2.8 VIA GINORI 1
- ATID 2.9 VIA GINORI 2
- ATID 2.10 VIA GINORI 3
- ATPUC 2.11 VIA MASSETANA 1
- ATID 2.12 VIA DELLA CHIESA
- ATID 2.13 VIA MARULLO
- ATID 2.14 VIA DEL CAVALLARO
- ATPUC 2.15 VIA MASSETANA 2

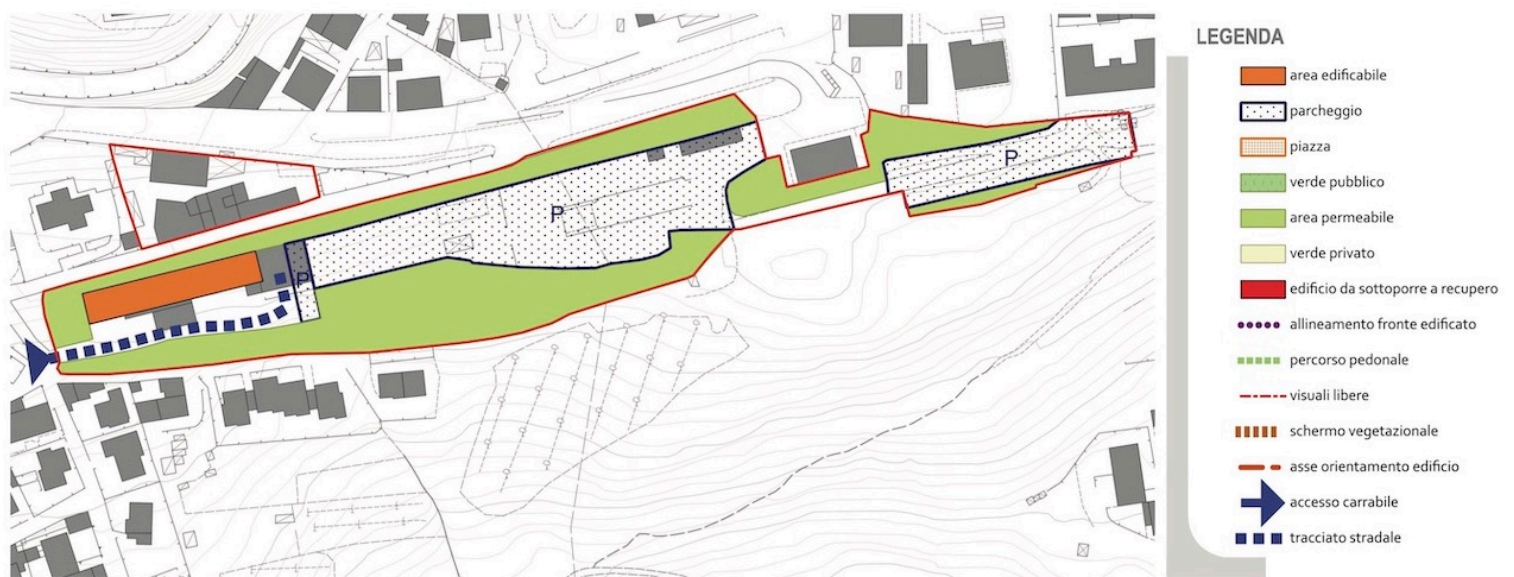


UTOE 3 - VILLAMAGNA

- ATID3.1 VIA DEI VALLONI 1
- ATID3.2 VIA DEI VALLONI 2
- ATID3.3 VIA DEI VALLONI 3
- ATID3.4 VIA SAN GIUSEPPE



Esempio schema grafico prescrittivo Progetto Norma



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

3. Il Piano Operativo: istruzioni per l'uso

Il Piano Operativo è uno strumento che dettaglia le modalità di gestione del territorio urbano ed extraurbano attraverso una serie di indicazioni specifiche relative ad ogni singola area cartografata sulle tavole in scala 1:1000 e 1:2000 relativa alle aree urbane e sulle tavole in scala 1:10.000 relativa alle aree extraurbane.

L'obiettivo di questo capitolo è quello di fornire uno strumento di lettura delle tavole del Piano Operativo.

A ciascuna area nella quale risulta suddiviso il territorio comunale corrisponde un gruppo di quattro sigle organizzate e disposte secondo uno schema fisso e ricorrente.

Nelle tavole dell'area urbana in scala 1:2000:

- ✓ la sigla nella parte in **alto a sinistra** riporta il **Sottosistema o Ambito** di appartenenza. Per i tessuti dell'urbanizzazione contemporanea e per i centri antichi è riportata inoltre specifica sigla aggiuntiva. Ad esempio: **R4r3** dove la sigla **R4** è riferita al sottosistema della residenza: i tessuti residenziali recenti e la sigla **r3** è riferita al tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali. La lettura combinata di queste due sigle indica rispettivamente le destinazioni d'uso e il tipo d'intervento ammessi.
- ✓ la sigla in **basso a sinistra** riporta la classificazione in Zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444. Tale sigla non ha riscontri prescrittivi diretti nelle norme del Piano Operativo, ad eccezione della zona **E** riferibile al territorio rurale ed ai diversi livelli di trasformabilità accennati precedentemente e che forniscono indicazioni sulla possibilità o meno di realizzare nuovi edifici rurali.
- ✓ la sigla in **alto a destra** costituisce eventuale eccezione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza e prevalgono su quest'ultimo; tale sigla infatti, non necessariamente presente, indica la destinazione d'uso esclusiva ammessa. Sono riscontrabili i seguenti valori:

Sb - servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

Si - servizi per l'istruzione superiore

Sa - servizi amministrativi (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.);

Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.);

Sh - servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi e le attività di vendita di prodotti parafarmaceutici qualora di superficie di vendita non superiore a 50 mq. e ricavati all'interno degli edifici esistenti;

So - servizi ospedalieri;
Sr - servizi religiosi (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.);
Ps - campi sportivi scoperti;
Pc - servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
Vg - giardini;
Vp - parchi;
Pz - piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali.
Ms - parcheggi scoperti
Mc - parcheggi coperti;
Msc - parcheggi attrezzati
Sc - servizi cimiteriali;
St - servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edificiannonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, eliporti;
Su - università e servizi universitari.
R - residenza
I - attività industriali e artigianali, fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti;
la - impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
Ir - impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;
Ir1 - impianti per recupero rifiuti in bonifica.
Tc - attività commerciali articolate in:
Tc1 - esercizi di vicinato (con superficie di vendita inferiore a 300 mq.); comprende anche bar e ristoranti; sono considerate compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artistici e botteghe artigiane; artigianato di servizi personali e residenziali diverse da industrie insalubri di prima e seconda classe;
Tc2 - medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra 300 mq. e 1.500 mq.)
Tr - attività turistico ricettive articolate in:
Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici
Tr1 - alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.
Tr2 - campeggi
Tr3 - villaggi turistici, aree di sosta e parchi di vacanza.

Altre strutture ricettive

Tr4 - strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici)

Tr5 - residence.

Tu - direzionale e di servizio articolate in:

Tu1 - uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;

Tu2 - agenzie bancarie, banche, centri di ricerca e studio.

A - attività agricole

Atp - aree per la trasformazione di prodotti agricoli

- ✓ la sigla in **basso a destra** costituisce eccezione alle indicazioni relative ai tessuti dell'urbanizzazione contemporanea; tale sigla infatti, non necessariamente presente, riporta il tipo di intervento ammesso che prevale sulle indicazioni generali del tessuto. Sono riscontrabili i seguenti valori:

re - restauro

rc - risanamento conservativo

ri1 - ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1

ri2 - ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2

ri3 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3

ri4 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 4

ri5 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 5

Av1 - addizione volumetrica

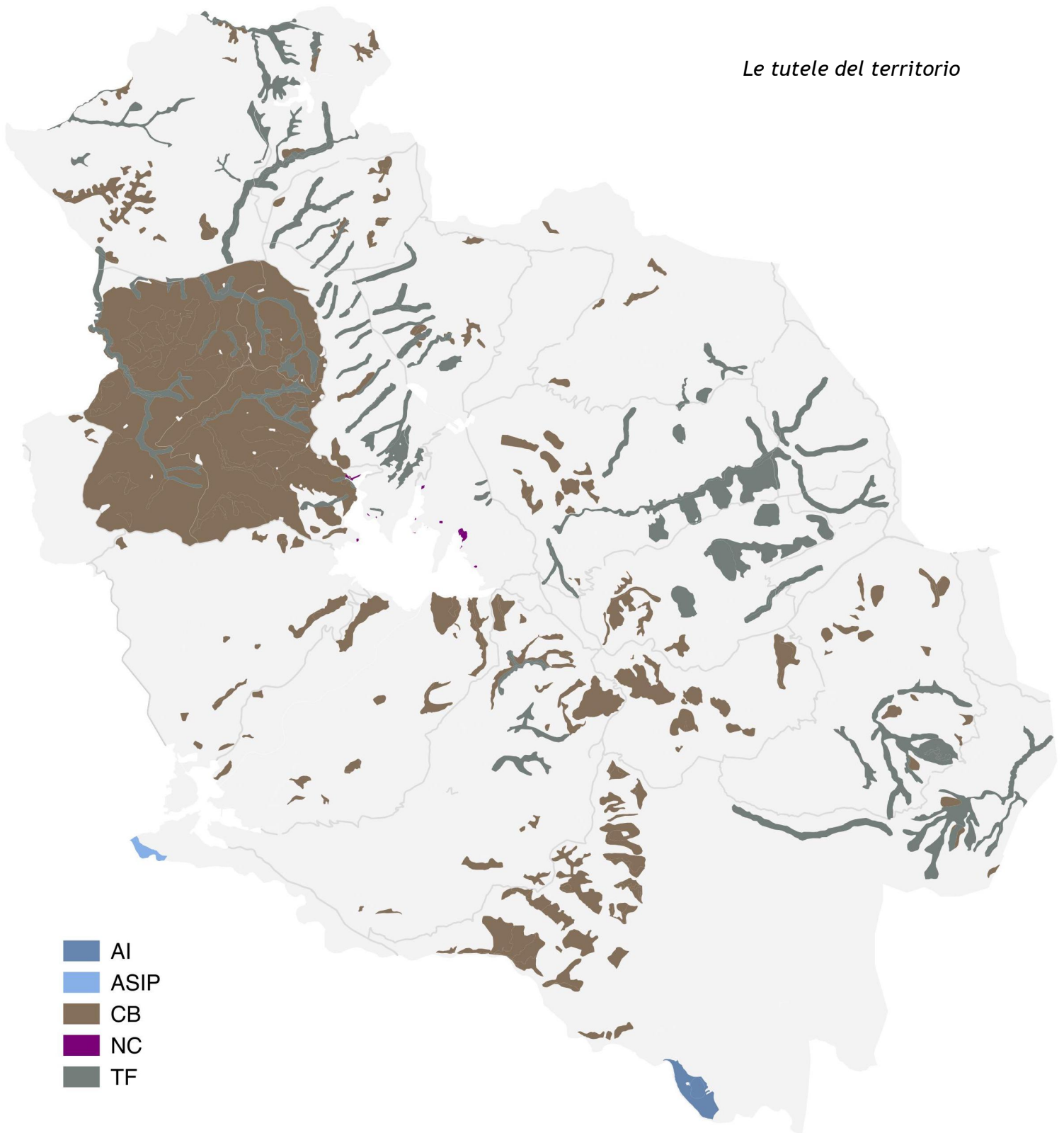
Av2 - sostituzione edilizia

Nelle tavole dell'area extraurbana in scala 1:10000 valgono le stesse regole di lettura indicate per le aree urbane con le seguenti precisazioni:

- A seguire alla sigla del sistema o sottosistema di riferimento può talvolta comparire l'indicazione relativa al "tipo di paesaggio". Sono riscontrabili i seguenti valori che trovano specifico riferimento normativo:
 - a. Paesaggi di transizione e della biodiversità
 - b. Paesaggi della bonifica idraulica
 - c. Paesaggi calanchiferi
 - d. Paesaggi delle argille
 - e. Paesaggi agricoli compositi

- In alto a destra può talvolta comparire riferimento agli elementi di tutela delle risorse naturali. Sono riscontrabili i seguenti valori che trovano specifico riferimento normativo:
 - AI** - aree per l'approvvigionamento idrico
 - ASIP** - aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico
 - CB** - calanchi e biancane
 - NC** - siti archeologici necropoli e mura etrusche
 - TF** - aree tartufigene

Le tutele del territorio



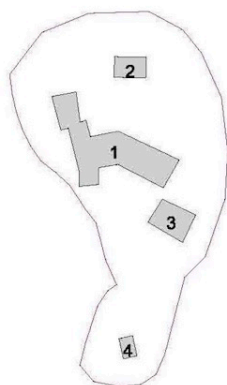
Attraverso la semplice lettura di tali informazioni si hanno tutti i riferimenti necessari alle relative norme in cui sono esplicitate tutte le azioni e gli interventi consentiti dal Piano Operativo per quell'area e per gli edifici che vi sono compresi.

Le schede norma degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio

Il Piano Operativo per gli edifici di pregio posti nel territorio rurale ha predisposto delle specifiche schede normative, analogamente a quanto aveva precedentemente fatto il Regolamento Urbanistico.

Si tratta di 353 schede sintetiche che fanno riferimento ad altrettante schede conoscitive di rilievo elaborate durante gli studi del Piano Strutturale. In ciascuna scheda è riportato lo schema della disposizione degli edifici presenti per ognuno dei quali sono indicati nella scheda i tipi di intervento ammessi oltre ad altre eventuali indicazioni o prescrizioni relative al contesto.

Scheda n° 20 Villa di Fatagliano



Intervento edificio n.1: Restauro e risanamento conservativo - re
Intervento edificio n.2: Restauro e risanamento conservativo - re
Intervento edificio n.3: Restauro e risanamento conservativo - re
Intervento edificio n.4: Restauro e risanamento conservativo - re

E' consentita la ricostruzione delle parti parzialmente crollate, ma comunque ancora leggibili nelle dimensioni preesistenti; la ricostruzione dovrà essere realizzata senza modificare la sagoma, sulla base delle porzioni rimaste e della documentazione disponibile relativa alla consistenza volumetrica dei fabbricati originari; tecnologie costruttive e materiali impiegati dovranno essere di tipo tradizionale.

Biano Operativo

COMUNE DI VOLTERRA

Il Sindaco: Giacomo Santi
 Il Assessore al Governo del Territorio: Roberto Caraglia
 Il Responsabile del Procedimento: arch. Alessandro Bonagioni
 Il Curatore della Comunicazione: geom. Virginia Casarotti

Progettazione urbanistica
 responsabile incaricato: arch. Antonio Maggini
 arch. Roberto Casarotti

Aspetti geologici
 geom. Emilio Pistilli

Aspetti idraulici
 ing. Jacopo Tacconi

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



TERRITORIO RURALE

SCALA 1:1.000

A1 USI DEL SUOLO
 E MODALITA' DI INTERVENTO

Legenda

SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI

Sistema della residenza

R1 - tessuti misti

Sistema della mobilità

M1 - strade di attraversamento (extraurbane princ.)

M2 - strade di collegamento (extraurbane second.)

Sistema ambientale

- V1 - riserva di naturalità
- V2 - nucleo di transizione e della biodiversità
- V2.1 - ambito delle aree tartufigene
- V3 - corridoi e connessioni fluviali
- V3.1 - corridoi dell'Arno
- V3.2 - corridoi del Cecina
- V4 - parco geo-agricolo dei casanchi
- V5.1 - aree agricole coltivate: ambito delle colline della Via di Cecina
- V5.2 - aree agricole coltivate: ambito dell'agrocolto composto
- V5.3 - aree agricole coltivate: ambito dell'agrocolto dei casanchi
- V6.1 - capisaldi del verde territoriale: la Fabre
- V6.2 - capisaldi del verde territoriale: Poggio S. Martino e Poggio Voltraio
- V7 - trama dei collegamenti

TIP DI PAESAGGIO

- P1 - paesaggio di transizione e della biodiversità
- P2 - paesaggio della bonifica idraulica
- P3 - paesaggio collinatico
- P4 - paesaggio delle argille
- P5 - paesaggio agricolo composto

TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

- AI - Aree per l'approvvigionamento idrico
- ASIP - Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico
- CB - Calceoli e biancamare
- NC - Siti archeologici necropoli e mura etrusche
- TF - aree tartufigene
- CF - CF
- RF - Reticolo fluviale
- AB - arbustivi
- Reti idriche

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A
- E - zone destinate ad usi agricoli

TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE

- B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A
- E1 - zone destinate ad usi agricoli
- E2 - aree di conservazione
- E2.1 - aree di mantenimento e consolidamento
- E2.2 - aree di trasformazione limitata di primo livello
- E2.3 - aree di trasformazione limitata di secondo livello

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- R - ristrutturazione edilizia
- ES - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede Normative

DESTINAZIONI D'USO ESCLUSIVE

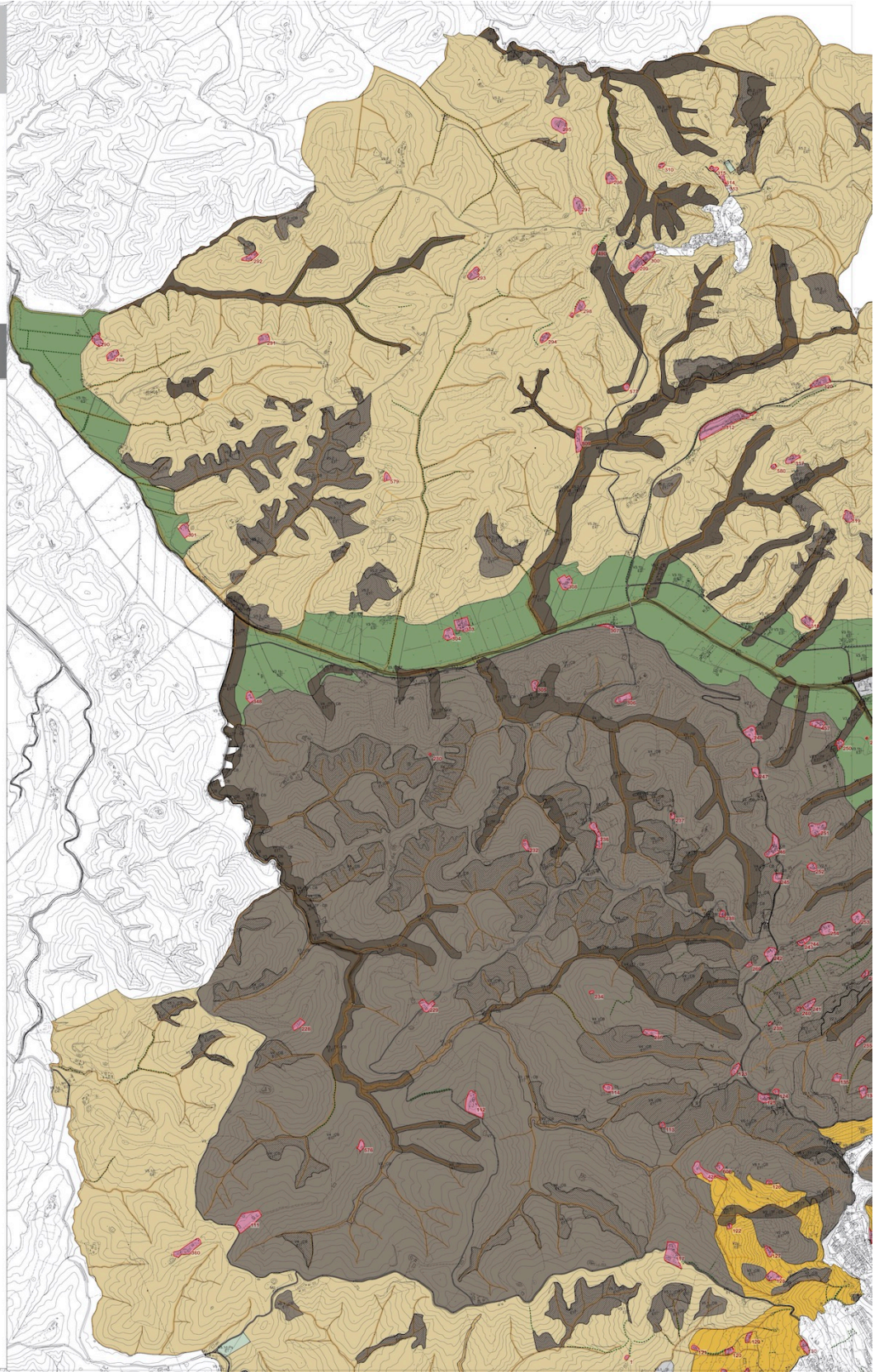
- R - Residenza
- AB - Aree per la trasformazione dei prodotti agricoli
- RI - Impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti
- RI.1 - Impianti per recupero rifiuti in bonifica
- RI.2 - Impianti di trasformazione terzi

SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

- PS - Campi sportivi scoperti
- ST - Servizi tecnici

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

- ST - Strada di progetto
- CI - Corridoio infrastrutturale



Biano Operativo

COMUNE DI VOLTERRA

Il Sindaco: Giacomo Sarti
L'assessore al Governo del Territorio: Roberto Caraglia
Il Responsabile del Procedimento: arch. Alessandro Bonagorni
Il Garante della Comunicazione: geom. Vitoico Ceccardi

Progettazione urbanistica:
responsabile incaricato: arch. Antonio Maggiali
arch. Roberta Ciccardelli

Aspetti geologici:
geom. Emilio Petilli

Aspetti idraulici:
ing. Sergio Tacchi

Studio sulle barriere architettoniche:
arch. Lara Tivanti
collaboratori:
ing. Silvia Bertucci

GEOPROGETTI
Studio Urbanistico



TERRITORIO RURALE
A2 USI DEL SUOLO
E MODALITA' DI INTERVENTO
SCALA 1:10.000

Legenda

SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI

Sistema della residenza

FR - tessuti misti

Sistema della mobilità

M1 - strade di attraversamento (infrastruttura princ.)

M2 - strade di collegamento (permeabile second.)

Sistema ambientale

V1 - riserva di naturalità

V2 - fascia di transizione e della biodiversità

V2.1 - ambito delle aree tutelate

V2.2 - corridoi e connessioni fluviali

V3.1 - corridoio dell'Eta

V3.2 - corridoio del Casone

V4 - parco geo-agricolo dei calanchi

V5.1 - aree agricole coltivate: ambito delle colline della Via di Cecina

V5.2 - aree agricole coltivate: ambito dell'agroeco-composito

V5.3 - aree agricole coltivate: ambito dell'agroeco-composito

V6.1 - cascinali del verde territoriale: le Basse

V6.2 - cascinali del verde territoriale: Poggio S. Martino e Poggio Viotato

V7 - trama dei collegamenti

TIPICI PAESAGGIO

a - paesaggi di transizione e della biodiversità

b - paesaggi della bonifica idraulica

c - paesaggi calcareo

d - paesaggi delle argille

e - paesaggi agricoli compositi

DESTINAZIONI D'USO ESCLUSIVE

Ap - Aree per la trasformazione dei prodotti agricoli

IR - Impianti di trattamento marit

IR - Impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti

IR - Impianti per recupero rifiuti in bonifica

Pa - Campi sportivi scoperti

R - Residenza

St - Servizi tecnici

TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

At - Aree per l'adattamento climatico

ASIP - Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico

CB - Calanchi e biancane

NC - Siti archeologici, neopoli e mura etrusche

TF - Aree turfo-saline

TF - CB

Riduzione fluviale

alturisti

fonti alberati

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A

E - zone destinate ad usi agricoli

TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE

B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A

E - zone destinate ad usi agricoli

E1 - aree di conservazione

E2 - aree di mantenimento e consolidamento

E3 - aree di trasformazione limitata di primo livello

E4 - aree di trasformazione limitata di secondo livello

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ri - ristrutturazione edilizia

Edifici spaziali, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede Normative

DESTINAZIONI D'USO ESCLUSIVE

R - Residenza

Ap - Aree per la trasformazione dei prodotti agricoli

IR - Impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti

IR - Impianti per recupero rifiuti in bonifica

IR - Impianti di trattamento marit

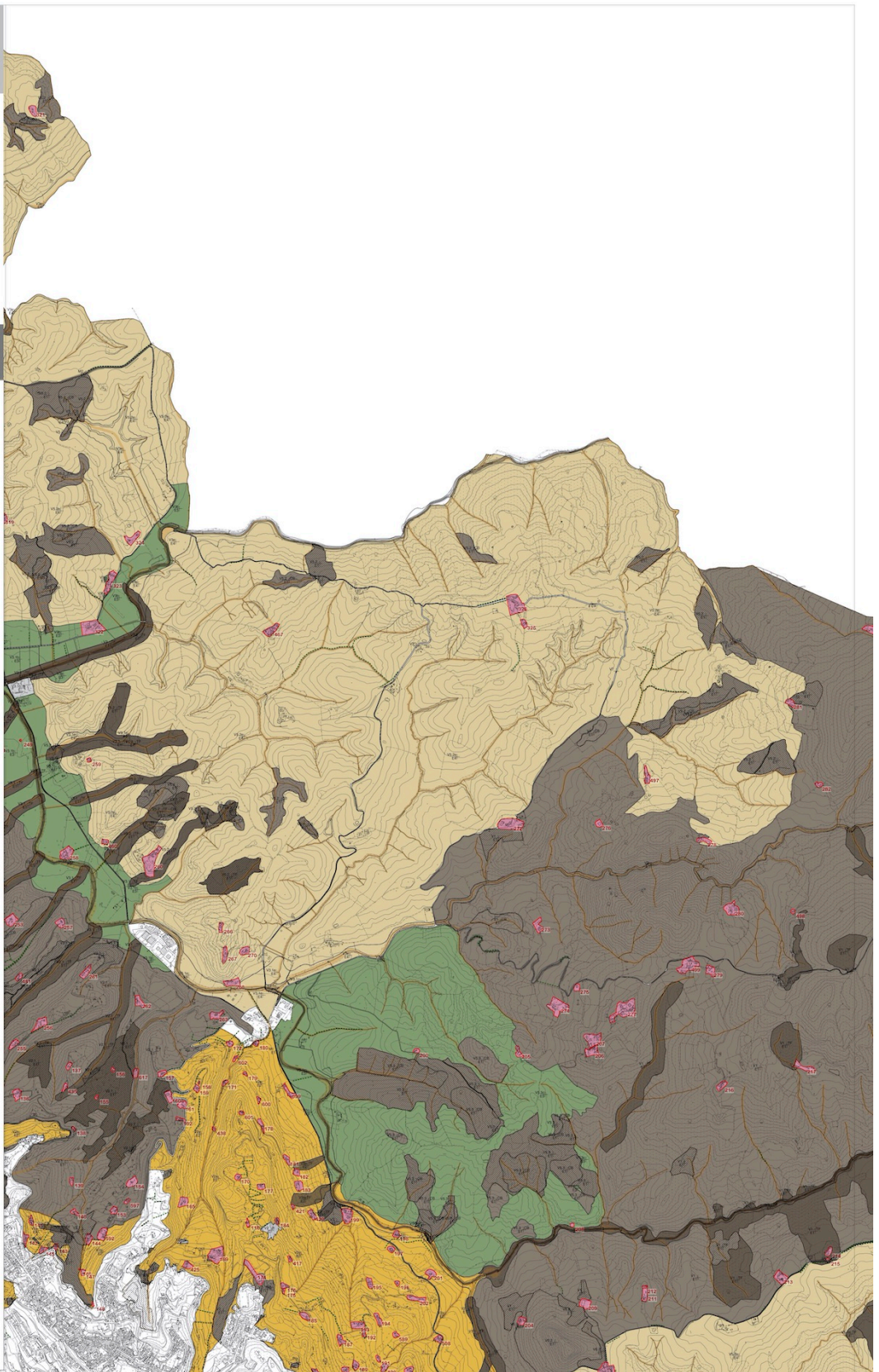
Pa - Campi sportivi scoperti

St - Servizi tecnici

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

Strada di progetto

Corridoio infrastrutturale



Biano Operativo

COMUNE DI VOLTERRA

Il Sindaco Giacomo Sarti
L'Assessore al Governo del Territorio Roberto Castella
Il Responsabile del Procedimento arch. Alessandro Stragazzi
Il Garante della Comunicazione geom. Vinicio Ceccardi

Progettazione urbanistica:
responsabile incaricata arch. Antonia Magari
arch. Roberta Ciccardi

Aspetti geologici:
geom. Enrico Pirelli

Aspetti idraulici:
ing. Isopio Tacchi

Studio sulle barriere ambientali:
arch. Laura Tassini
collaboratori:
ing. Silvia Bertucci



TERITORIO RURALE SCALA 1:10.000
A3 USI DEL SUOLO E MODALITA' DI INTERVENTO

Legenda

SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI

Sistema della residenza

RS - tessuti misti

Sistema della mobilità

M1 - strade di attraversamento (extraurbane princ.)

M2 - strade di collegamento (extraurbane second.)

Sistema ambientale

- V1 - riserva di naturalità
- V2 - fascia di transizione e della biodiversità
- V2.1 - ambito delle aree tartufigene
- V3 - corridoi e connessivi fluviali
- V3.1 - corridoio dell'Era
- V3.2 - corridoio del Ceclia
- V4 - parco geo-agricolo dei casarchi
- V5.1 - aree agricole coltivate: ambito delle colline della Val di Cecina
- V5.2 - aree agricole coltivate: ambito dell'agricolo composto
- V5.3 - aree agricole coltivate: ambito dell'ignocro dei casarchi
- V6.1 - capisaldi del verde territoriale: le Balze
- V6.2 - capisaldi del verde territoriale: Poggio S.Martino e Poggio Voltraio
- V7 - fasce dei collegamenti

TIPICI PIAZZAGGI

- a - paesaggi di transizione e della biodiversità
- b - paesaggi della bonifica idraulica
- c - paesaggi calcareo-tilini
- d - paesaggi delle argille
- e - paesaggi agricoli composti

TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

- AI - Area per l'aggiornamento idrico
- ASIP - Area strategica per interventi di prevenzione del rischio idraulico
- CB - Casarchi e boscane
- NC - Siti archeologici neopoli e mura etrusche
- TF - aree tartufigene
- RF - Retico fluviale
- AR - aree arboree
- FI - fari etruschi

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- B - zone totalmente o parzialmente edificare diverse dalla zona A
- E - zone destinate ad usi agricoli

TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE

- B - zone totalmente o parzialmente edificare diverse dalla zona A
- E - zone destinate ad usi agricoli
- E1 - aree di conservazione
- E2 - aree di mantenimento e consolidamento
- E3 - aree di trasformazione limitata di primo livello
- E4 - aree di trasformazione limitata di secondo livello

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- R - ristrutturazione edilizia
- CE - edifici spaccati, ville ed edifici rurali di pregio - Schede Normative

DESTINAZIONI D'USO ESCLUSIVE

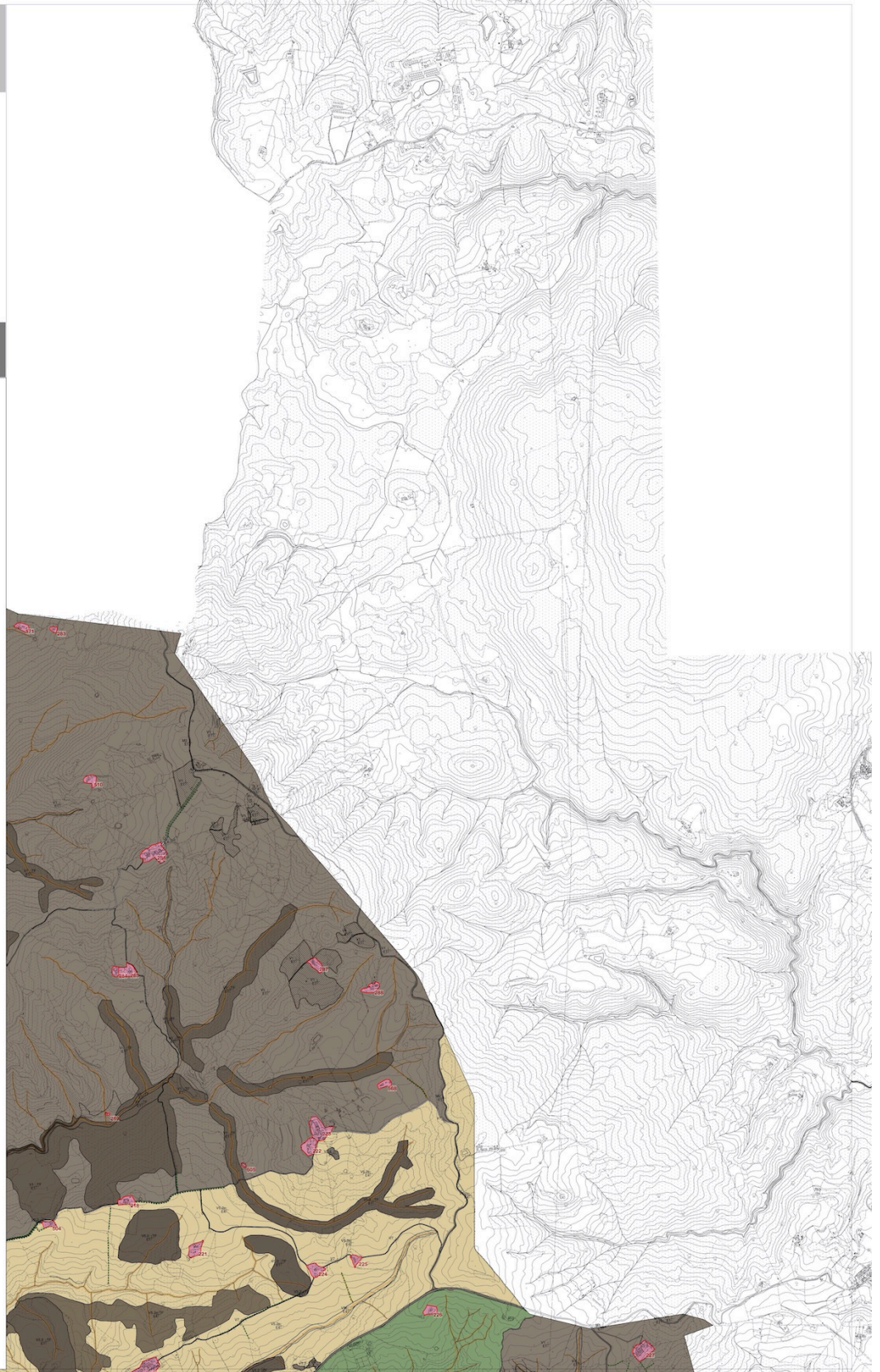
- R - Residenza
- Ag - Aree per la trasformazione dei prodotti agricoli
- IR - Impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti
- IS - Impianti per recupero rifiuti in bonifica
- IB - Impianti di trasformazione inert

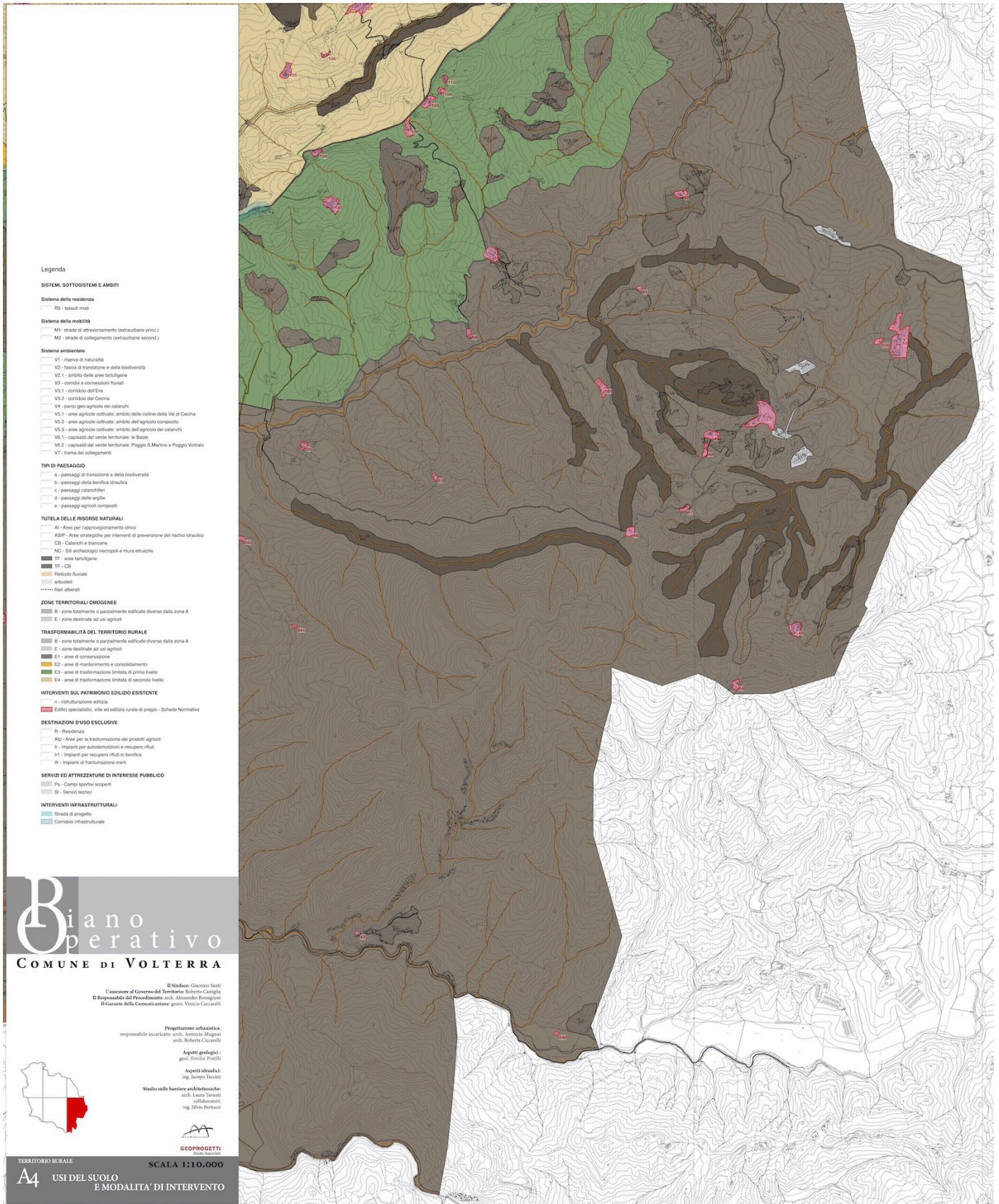
SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

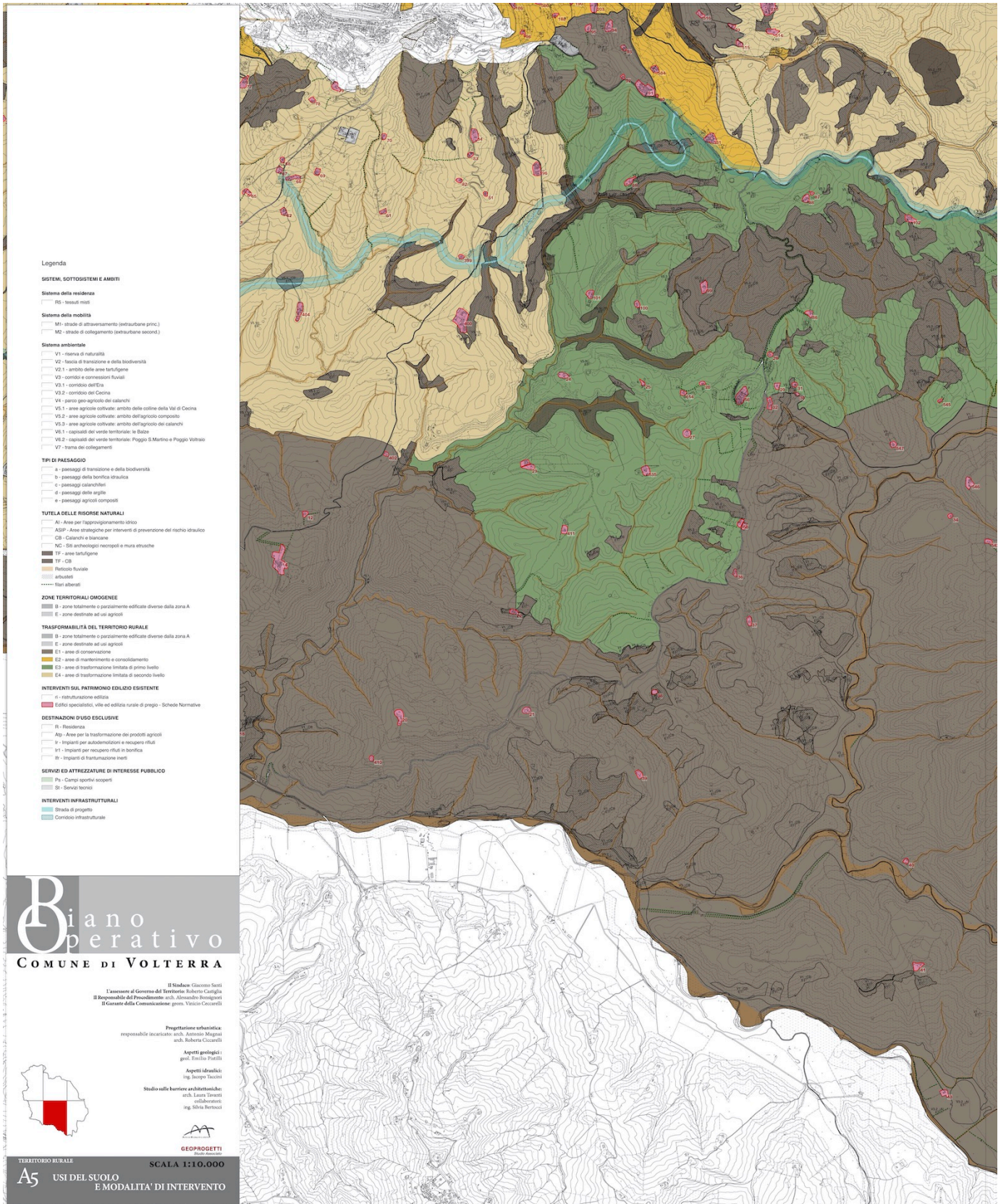
- PS - Campi sportivi scoperti
- ST - Servizi tecnici

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

- SI - Strada di progetto
- CI - Corridoio infrastrutturale







Legenda

- SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI**
- Sistema della residenza**
- RS - nuclei misti
- Sistema della mobilità**
- M1 - strade di attraversamento (extraurbane princ.)
 - M2 - strade di collegamento (extraurbane second.)
- Sistema ambientale**
- V1 - riserva di naturalità
 - V2 - fascia di transizione e della biodiversità
 - V3 - ambito delle aree fardigiane
 - V4 - corridoi e connessioni fluviali
 - V5.1 - corridoio dell'Ena
 - V5.2 - corridoio del Cecina
 - V6 - parco peri-agricolo dei calanchi
 - V6.1 - aree agricole coltivate: ambito delle colline della Val di Cecina
 - V6.2 - aree agricole coltivate: ambito dell'agrocolto composto
 - V6.3 - aree agricole coltivate: ambito dell'agrocolto dei calanchi
 - V6.4 - capisaldi del verde territoriale: le Balze
 - V6.5 - capisaldi del verde territoriale: Poggio S. Martino e Poggio Vitaiolo
 - V7 - fascia dei collegamenti
- TIPICI DI PAESAGGIO**
- a - paesaggi di transizione e della biodiversità
 - b - paesaggi della bonifica idraulica
 - c - paesaggi calcareosi
 - d - paesaggi delle argille
 - e - paesaggi agricoli composti
- TUTELA DELLE RISORSE NATURALI**
- A1 - Area per l'approvvigionamento idrico
 - ASR1 - Area strategica per interventi di prevenzione del rischio idraulico
 - CB - Calanchi e bianche
 - NC - Siti archeologici recepiti e mura etrusche
 - TF - aree fardigiane
 - TF - CB
 - RF - Reticolo fluviale
 - RF - attuale
 - RF - (stati alterati)
- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**
- B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A
 - E - zone destinate ad usi agricoli
- TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE**
- B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A
 - E - zone destinate ad usi agricoli
 - E1 - aree di conservazione
 - E2 - aree di mantenimento e consolidamento
 - E3 - aree di trasformazione limitata di primo livello
 - E4 - aree di trasformazione limitata di secondo livello
- INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**
- R - ristrutturazione edilizia
 - R1 - edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio - Schede Normative
- DESTINAZIONI D'USO ESCLUSIVE**
- R - Residenza
 - Ap - Area per la trasformazione dei prodotti agricoli
 - Ir - Impianti per automazioni e recupero rifiuti
 - Ir - Impianti per recupero rifiuti in bonifica
 - It - Impianti di trasformazione inerti
- SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**
- Pa - Campi sportivi scoperti
 - St - Servizi tecnici
- INTERVENTI INFRASTRUTTURALI**
- Strada di progetto
 - Corridoio infrastrutturale

Biano Operativo

COMUNE DI VOLTERRA

Il Sindaco Giacomo Sisti
L'assessore al Governo del Territorio Roberto Castiglia
Il Responsabile del Procedimento arch. Armando Bonaguri
Il Cuneo della Comunicazione: prom. Visione Coerenti

Progettazione urbanistica:
responsabile (scrittura) arch. Antonio Magiari
arch. Roberto Ciurriani

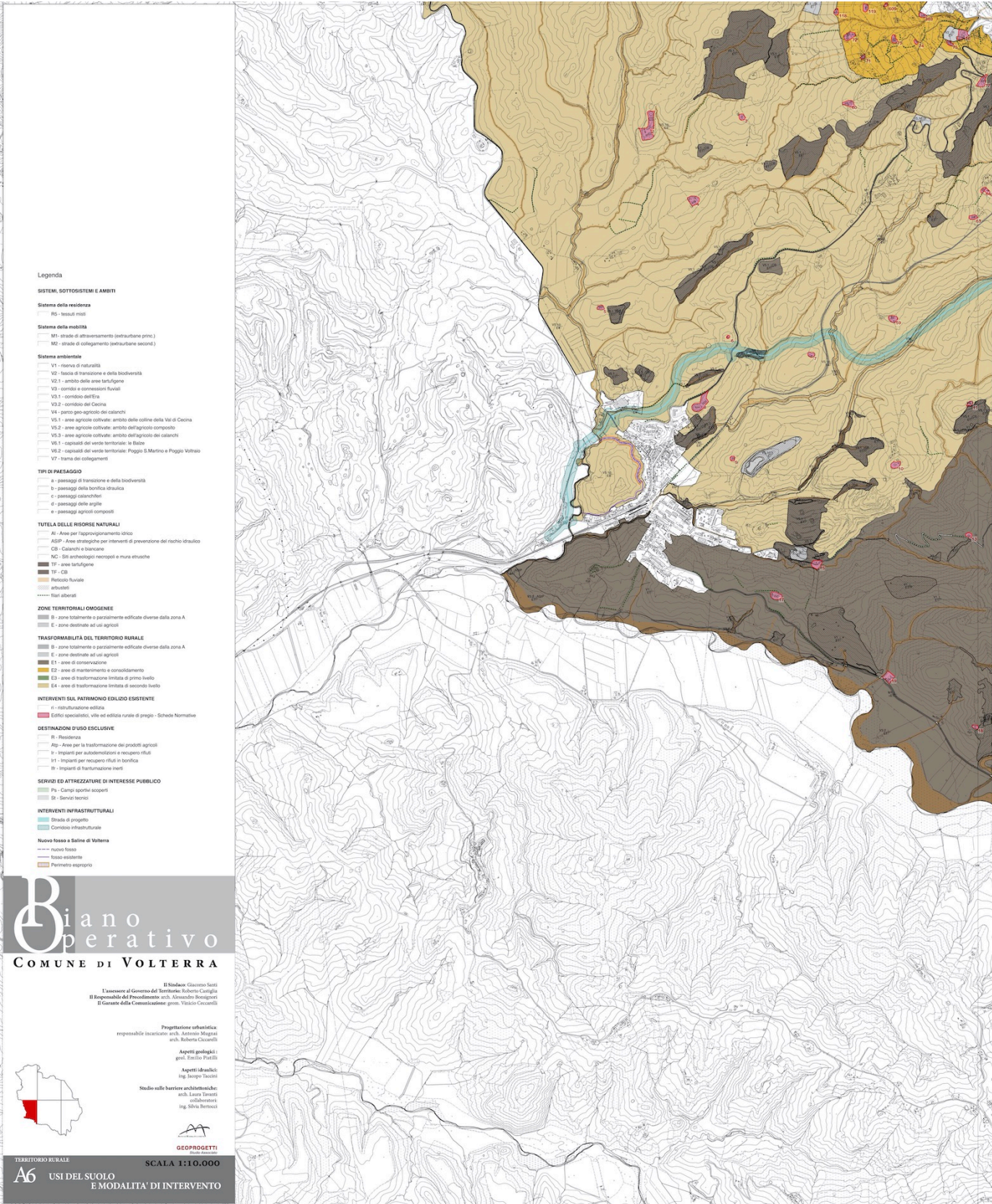
Aspetti geologici:
geol. Emilio Piatelli

Aspetti idraulici:
ing. Isopio Tacchi

Studio sulle barriere architettoniche:
arch. Laura Davassi
collaboratori:
ing. Silvia Bertoni



TERRITORIO RURALE
A5 USI DEL SUOLO
E MODALITÀ DI INTERVENTO
SCALA 1:10.000



Legenda

SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBIENTI

- Sistema della residenza**
- RQ - nuclei rudi
- Sistema della mobilità**
- M1 - strade di attraversamento (extraurbane princ.)
 - M2 - strade di collegamento (extraurbane second.)
- Sistema ambientale**
- V1 - riserva di naturalità
 - V2 - fasce di transizione e della biodiversità
 - V2.1 - ambito delle aree tartufigene
 - V3 - corridoi e connessioni fluviali
 - V3.1 - corridoio dell'Arno
 - V3.2 - corridoio del Cecina
 - V4 - parco geo-agricolo dei calanchi
 - V5.1 - aree agricole coltivate: ambito delle colline delle Viti di Cecina
 - V5.2 - aree agricole coltivate: ambito dell'agroeco-composito
 - V5.3 - aree agricole coltivate: ambito dell'agroeco dei calanchi
 - V6.1 - capisaldi del verde tembrale: in Balle
 - V6.2 - capisaldi del verde tembrale: Poggio S.Martino e Poggio Volterra
 - V7 - trama dei collegamenti

TIPICI DI PAESAGGIO

- a - paesaggi di transizione e della biodiversità
- b - paesaggi della morfologia strutturali
- c - paesaggi calcareo-argillosi
- d - paesaggi delle argille
- e - paesaggi agricoli consueti

TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

- AI - Aree per l'approvvigionamento idrico
- ASP - Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico
- CB - Calanchi e bancane
- NC - Siti archeologici, neopoli e mura sinuose
- TF - aree tartufigene
- TF-CB -
- Reticolo fluviale
- arbolati
- Reti alberati

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- B1 - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A
- E - zone destinate ad usi agricoli

TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO RURALE

- B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A
- E - zone destinate ad usi agricoli
- E1 - aree di conservazione
- E2 - aree di mantenimento e consolidamento
- E3 - aree di trasformazione limitata di primo livello
- E4 - aree di trasformazione limitata di secondo livello

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- R - ristrutturazione edilizia
- Edifici specializzati, ville ed edilizia rurale di pregio - Schede Normative

DESTINAZIONI D'USO ESCLUSIVE

- R - Residenza
- Agp - Aree per la trasformazione dei prodotti agricoli
- I - impianti per autoimmolazioni e recupero rifiuti
- I1 - impianti per recupero rifiuti in bonifica
- I2 - impianti di fertirrigazione ferti

SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

- PS - Campi sportivi scoperti
- ST - Servizi tecnici

INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

- Strada di progetto
- Comitato infrastrutturale

Nuovo fossato e Salina di Volterra

- nuovo fossato
- fossato esistente
- Perimetro esproprio

B
iano
operativo
COMUNE DI VOLTERRA

Il Sindaco: Giacomo Satti
L'Assessore al Governo del Territorio: Roberto Castiglia
Il Responsabile del Procedimento: arch. Alessandro Bolognari
Il Garante della Comunicazione: geom. Valerio Ciccarelli

Progettazione urbanistica
responsabile incaricato: arch. Antonio Magrati
arch. Roberta Ciccarelli

Aspetti geologici:
geom. Enrico Pizzilli

Aspetti idraulici:
ing. Jacopo Tacini

Studio sulle barriere architettoniche:
arch. Laura Invernati
collaboratori:
ing. Silvia Bertucci



GEOPROGETTI

TERRITORIO RURALE
A6 USI DEL SUOLO
E MODALITA' DI INTERVENTO
SCALA 1:10.000

Bianco perativo

COMUNE DI VOLTERRA

Il Sindaco: Giacomo Sesti
 L'assessore al Territorio: Roberto Corchia
 Il Responsabile del Settore Urbanistica: Giovanni Corchia
 Il Dirigente della Comunicazione: Giovanni Nicotri

Progettazione urbanistica
 responsabile incaricato: arch. Antonio Magliani
 arch. Roberto Cuccidoli

Aspetti geomorfologici
 ing. Giuseppe Maffei
 Aspetti idraulici
 ing. Giuseppe Maffei
 Studio sulla morfologia
 arch. Laura Tassinari
 collaborazioni:
 ing. Luca Bertolini



AA
 GEOPROGETTI
 STUDIO URBANISTICO

ALUNE B5 USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO

SCALA 1:2.000

Legenda

Sistema dei luoghi centrali

- L1: sede cittadina
- L2: sede urbana
- L3: sede di quartiere

Sistema delle produzioni

- P1: coltura delle produzioni

Sistema Anzianità

- A1: Anziani
- A2: Anziani a sostegno della vita
- A3: Anziani a sostegno della vita

Sistema della mobilità

- M1: Mobilità urbana
- M2: Mobilità urbana
- M3: Mobilità urbana
- M4: Mobilità urbana
- M5: Mobilità urbana

Zone di protezione ambientale

- Z1: Zona di protezione ambientale
- Z2: Zona di protezione ambientale
- Z3: Zona di protezione ambientale
- Z4: Zona di protezione ambientale
- Z5: Zona di protezione ambientale

Sistema delle mobilità

- M1: Mobilità urbana
- M2: Mobilità urbana
- M3: Mobilità urbana
- M4: Mobilità urbana
- M5: Mobilità urbana

Zone territoriali (ONCOPRE 2014/2015)

- Z1: Zona di protezione ambientale
- Z2: Zona di protezione ambientale
- Z3: Zona di protezione ambientale
- Z4: Zona di protezione ambientale
- Z5: Zona di protezione ambientale

RENTANZI INIZIATIVE ECOLOGICHE

- R1: Rinnovo urbano
- R2: Rinnovo urbano
- R3: Rinnovo urbano
- R4: Rinnovo urbano
- R5: Rinnovo urbano

SCHEDE INFORMATIVE

- S1: Scheda informativa
- S2: Scheda informativa
- S3: Scheda informativa
- S4: Scheda informativa
- S5: Scheda informativa

AREE DI TRASFORMAZIONE

- A1: Aree di trasformazione
- A2: Aree di trasformazione
- A3: Aree di trasformazione
- A4: Aree di trasformazione
- A5: Aree di trasformazione

DESTINAZIONI USI ESCLUSIVI

- D1: Destinazione esclusiva
- D2: Destinazione esclusiva
- D3: Destinazione esclusiva
- D4: Destinazione esclusiva
- D5: Destinazione esclusiva

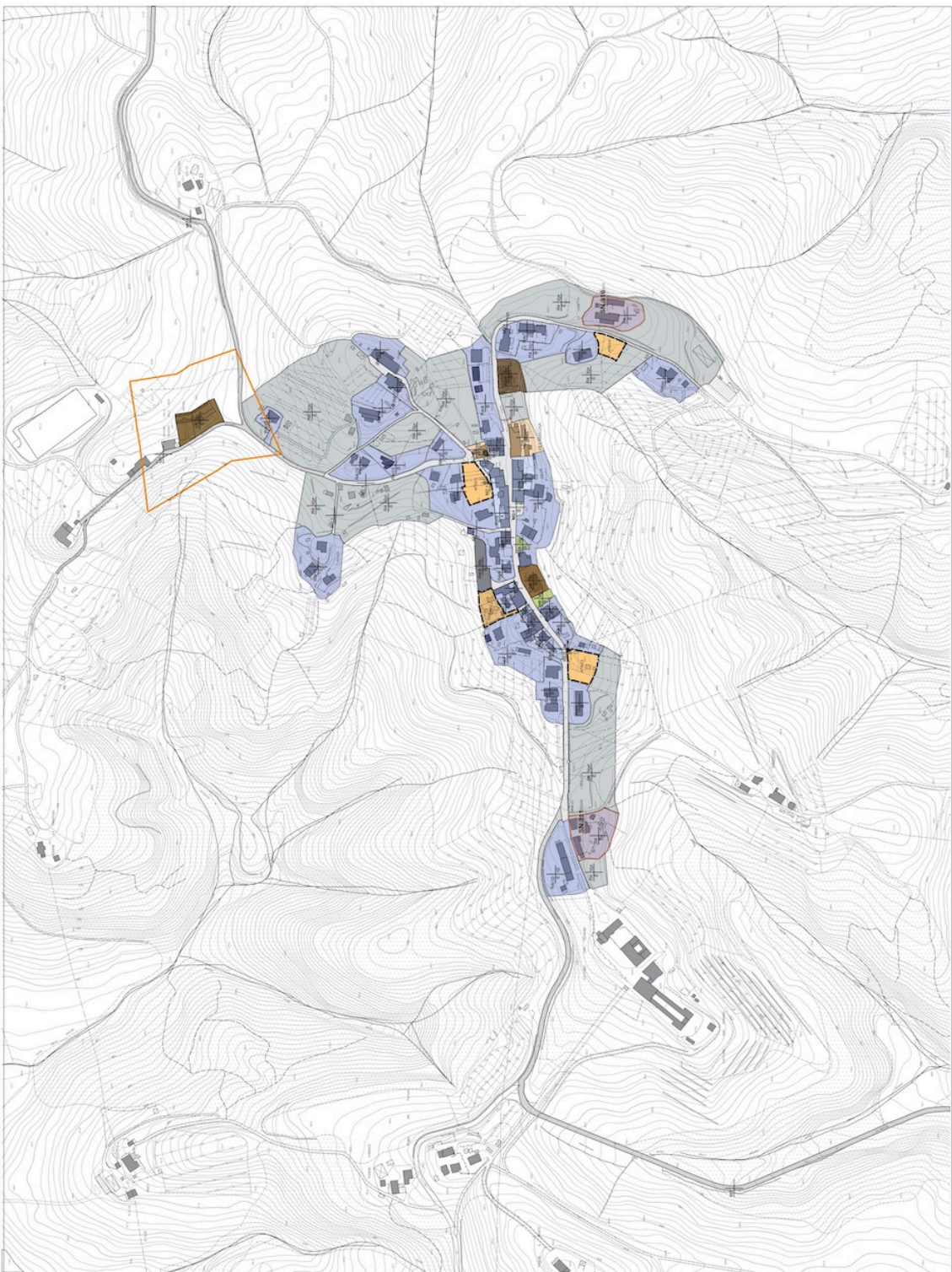
Servizi e attrezzature di interesse pubblico - S

- S1: Servizi pubblici
- S2: Servizi pubblici
- S3: Servizi pubblici
- S4: Servizi pubblici
- S5: Servizi pubblici

Zone territoriali (ONCOPRE 2014/2015)

- Z1: Zona di protezione ambientale
- Z2: Zona di protezione ambientale
- Z3: Zona di protezione ambientale
- Z4: Zona di protezione ambientale
- Z5: Zona di protezione ambientale





Bianco Operativo

COMUNE DI VOLTERRA

Il Sindaco: Clemente Sisti
 Il Assessore al Governo del Territorio: Roberto Caraglia
 Il Responsabile del Procedimento: arch. Alessandro Bonagommi
 Il Firmatario della Comunicazione: geom. Valerio Cecchetti

Progettazione urbanistica
 responsabile: incaricato arch. Alessandro Cecchetti
 Architetto: arch. Valerio Cecchetti
 geom. Ezzeola Perilli
 Architetto: arch. Valerio Cecchetti
 ing. Jacopo Diacinti
 Studio nella variante architettonica
 arch. Laura Tivanti
 architetto: arch. Valerio Cecchetti
 ing. Silvia Bertucci



GEOPROBETTI
 ing. Valerio Cecchetti

VILLAMAGNA
B8 USI DEL SUOLO
 E MODALITA' DI INTERVENTO
 SCALA 1:2.000

Legenda

- Sistema insediabile**
 - 1) in agrario esistente - edifici dell'agriturismo completo
- Sistema dei luoghi centrali**
 - 1) luogo centrale di interesse nazionale
- Sistema della residenza**
 - 1) insediamento residenziale
- Tracce dell'urbanizzazione contemporanea**
 - 1) insediamento a margine
 - 1) insediamento a valle
 - 1) insediamento a valle
- Sistema della mobilità**
 - 1) rete di collegamento principale
 - 1) rete secondaria

SCHEDE NORMATIVE

- 1) Le Aree di Trasformazione - AT
- 1) AT D - Intervento di tipo urbano
- 1) AT F/C - Progetto urbano convenzionato
- 1) AT P/A - Piano urbanistico

DESTINAZIONI D'USO ESCLUSIVE

- Servizi e attrezzature di interesse pubblico**
 - 1) Scuole
 - 1) Servizi pubblici
 - 1) Servizi per l'infanzia di base
 - 1) Servizi culturali, sociali e ricreativi
 - 1) Servizi religiosi
 - 1) Servizi sportivi
 - 1) Servizi tecnici
- Spazi verdi pubblici**
 - 1) Spazi verdi pubblici
- Usi comuni**

ZONE TERRITORIALI COMPRENSIVE (DM 1444/88)

- A - Agglomerato urbano di carattere storico e patrimonio paesaggistico insediato
- B - Zona di interesse storico-artistico
- C - Zona destinata a nuovi complessi residenziali
- E - Zona destinata ad usi agricoli

INTERVENTI INTERMEDIANI (DM 1444/88)

- 1) Intervento di trasformazione urbanistica di tipo 1
- 1) Intervento di trasformazione urbanistica di tipo 2
- 1) Intervento di trasformazione urbanistica di tipo 3

Scale

1:2
3:4

1. Sistema insediabile
 2. Sistema dei luoghi centrali
 3. Sistema della residenza
 4. Tracce dell'urbanizzazione contemporanea
 5. Sistema della mobilità

Bianco Operativo

COMUNE DI VOLTERRA

Il Sindaco: Giacomo Sisti
 Il Vice Sindaco: Riccardo
 Il Responsabile del Procedimento: arch. Alessandro Longoni
 Il Garante della Comunicazione: geom. Vito Caccari

Progettazione urbanistica
 responsabile incaricato: arch. Antonio Maggari
 arch. Roberto Caccari

Aspetti paesaggici
 geom. Lillo Petilli

Aspetti idraulici
 Ing. Giuseppe Tassinari

Studio sulla barriera architettonica
 arch. Laura Tassinari
 Ing. Silvia Bertocci



GEOGRAFICETTI
 ARCHITETTI

PRATO VITTA-SAN QUIRICO
B9 USI DEL SUOLO
 E MODALITÀ DI INTERVENTO
 SCALA 1:2.000



LEGENDA

SORDE NORMATIVE

- ASSE DI TRASFORMAZIONE
- AI DI Intervento di tipo storico
- AI PNC Piano urbanistico comunale
- AI PU Piano Urbanistico

DESTINAZIONI USI ESCLUSIVI

Residenza

- R Residenze
- Attività industriali e artigianali
- Uffici e attività a servizio
- Uffici e attività a servizio, attività artigianali, servizi e attrezzature di interesse pubblico
- S Servizi religiosi
- U Uffici privati
- U Uffici privati
- U Uffici privati

Sistemi della produzione

- AI Area produttiva a carattere artigianale e misto
- P1 P1 - P1/A

Sistemi della residenza

- R1 Località urbanizzate nel verde
- R2 Località residenziali in zona
- R3 Località residenziali in zona

Tracce dell'urbanizzazione contemporanea

- AI Tracce e connessione produttiva nuova
- AI Collegamenti storici

Sistemi della mobilità

- AI Strada di attraversamento e diritto privato
- AI Strada locale

Sistemi Architettonici

- AI C Centro storico
- AI P1 P1 Principali percorsi di collegamento (terminali) (da strada verde)
- AI P2 P2 Percorsi di collegamento locale

ZONE TERRITORIALI CONCERTE (DM 144/00)

- AI ZONE A
- AI ZONE B
- AI ZONE C
- AI ZONE D
- AI ZONE E
- AI ZONE F
- AI ZONE G
- AI ZONE H
- AI ZONE I
- AI ZONE J
- AI ZONE K
- AI ZONE L
- AI ZONE M
- AI ZONE N
- AI ZONE O
- AI ZONE P
- AI ZONE Q
- AI ZONE R
- AI ZONE S
- AI ZONE T
- AI ZONE U
- AI ZONE V
- AI ZONE W
- AI ZONE X
- AI ZONE Y
- AI ZONE Z

INTERVENTI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- AI Interventi di restauro e manutenzione ordinaria
- AI Interventi di restauro e manutenzione straordinaria
- AI Interventi di restauro e manutenzione straordinaria
- AI Interventi di restauro e manutenzione straordinaria

1 2
3 4

