

COMUNE DI VOLTERRA



**Relazione per l'avvio del procedimento per la redazione
del Piano Operativo
ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014**

Volterra, marzo 2018

COMUNE DI VOLTERRA

Relazione per l'avvio del procedimento per la redazione del Piano Operativo

ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014

Volterra, marzo 2018



ANTONIO MUGNAI ARCHITETTO
STRADA DI VALDIPUGNA 29, 53100 SIENA

TEL/FAX 0577 392078 EMAIL: mugnai@studiomugnai.it

1.	DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI PIANO	10
2.	IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO	21
3.	PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI	24
4.	IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO	26
5.	STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE	28
6.	INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO	33
7.	INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PO	34
8.	PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ D'INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DEL PO	35
9.	INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE	36

PREMESSA

Il Comune di Volterra è attualmente dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 61 del 16.10.2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 6 del 17.04.2009, entrambi ai sensi della LR 1/2005. Con D.C.C. n. 90 del 20.12.2013, è stata approvata una **Variante gestionale al Regolamento Urbanistico** che ha trattato i seguenti temi:

- organizzazione della cartografia al fine di non frammentare eccessivamente in diversi quadranti la rappresentazione progettuale del territorio comunale;
- individuazione di parcheggi pubblici;
- individuazione di percorsi pedonali pubblici;
- individuazione di 6 nuove aree di edificazione a saturazione del centro abitato;
- individuazione di una nuova area di trasformazione (ATPA21) consistente nel recupero degli ex Macelli comunali;
- individuazione di area per un impianto di distribuzione del carburante sulla Strada Volterrana;
- individuazione di area di frantumazione inerti esistente;
- rappresentazione della variante alla SS68;
- integrazioni puntuali alle norme e alla cartografia.

Successivamente è stato approvato il **Piano Complesso d'Intervento** per lo schema direttore SD2 – i luoghi della cultura, con D.C.C. n.3 del 14.02.2014.

Nel gennaio 2017 è stato avviato il procedimento per la redazione di una ulteriore **Variante al Regolamento Urbanistico**, ai sensi dell'art.228 della nuova Legge Regionale 65/2014, al fine di trattare i seguenti temi specifici:

1. Aggiornamento del perimetro delle aree tartufigene, ampliando alcune aree già esistenti e prevedendone di nuove
2. NTA: modifica dell'art. 81– Disposizioni generali per le zone E limitatamente alla possibilità di realizzare attività di agricampeggio.
3. Inserimento di nuove previsioni a Saline di Volterra:
 - a. area per parcheggio e manovra bus nell'area ferroviaria
 - b. intervento Altair Chimica S.p.A: viabilità pubblica di bypass, aree a parcheggio per autotreni e auto tra Via delle Moie e Via Massetana; nuovo campo sportivo con parcheggio antistante e prolungamento di Via Pia nei pressi dell'attuale campo sportivo

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)
- b. parcheggio pubblico in sostituzione della previsione di edilizia residenziale (PEEP) in Via Fontanella presso Porta San Felice (AT-PA3)
- 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
- d. parcheggio pubblico lungo Viale G.D'Annunzio
- e. area per sosta camper
- f. stralcio della previsione di ampliamento del cimitero comunale e apposizione del vincolo archeologico
- g. nuova localizzazione per il centro di raccolta rifiuti e magazzino logistica comunale
- h. parcheggio pubblico-privato in sostituzione del centro di raccolta rifiuti esistente in Loc. Poggio alle Croci

5. Inserimento di nuove previsioni in territorio aperto:

- a. distributore di carburanti a Saline di Volterra in Via C. L. Ginori
- b. parcheggio pubblico lungo la SR 439 a Saline di Volterra alla conclusione di Via Traversa
- c. ampliamento dell'area produttiva di Prato d'Era San Quirico
- d. Canile comunale lungo la SS di Val di Cecina

6. Adeguamento al Piano delle Attività Estrattive, di recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Pisa (PAERP) 1 Stralcio

7. Villamagna: introduzione dell'impianto sportivo esistente erroneamente non rappresentato nella cartografia del Regolamento Urbanistico vigente

8. Correzione di alcuni errori materiali e/o refusi verificatisi con l'approvazione della Variante Gestionale 2013

9. Aggiornamento dei livelli di rischio idraulico a Saline di Volterra

Tale proposta di Variante riguarda anche trasformazioni territoriali esterne ai centri abitati che comportano impegno di suolo non edificato e pertanto si è resa necessaria la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014.

Le previsioni oggetto di conferenza di pianificazione sono:

1. Saline di Volterra: distributore carburanti
2. Saline di Volterra: parcheggio pubblico
3. Prato d'Era-San Quirico: ampliamento area produttiva artigianale
4. S.S. 68 Val di cecina: canile comunale
5. Saline di Volterra: Altair chimica Spa
6. Volterra: centro raccolta rifiuti e magazzino logistica comunale

In data 21/02/2018 si è svolta la suddetta Conferenza di Copianificazione che ha ritenuto le previsioni proposte "conformi a quanto previsto dall'art.25 c.5 della LR 65/2014" con la determinazione di alcune condizioni relative all'intervento n.3 Prato d'Era-San Quirico: ampliamento area produttiva artigianale; intervento n.5 Saline di Volterra: Altair Chimica Spa; intervento n.6 Volterra: centro raccolta rifiuti e magazzino logistica comunale.

La Variante in oggetto non è stata adottata essendo nel frattempo decorso il termine per la presentazione di varianti ai sensi del comma 2 dell'art.228 (in data 27 novembre 2017), per le intervenute modifiche alla LR 65/2014, apportate con la LR 50/2017.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Comune di Volterra, visto anche l'attuale livello cogente della propria strumentazione urbanistica, risulta oggi dotato di **Regolamento Urbanistico** le cui previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio risultano scadute dall'aprile 2014, fatta eccezione per gli specifici contenuti della Variante Gestionale del dicembre 2013, ancora in vigore (almeno fino al gennaio 2019).

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 deciso di procedere alla redazione del **nuovo Piano Operativo**, avvalendosi del regime transitorio previsto dalla LR 65/2014. In base a tali disposizioni i **Comuni dotati di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico approvati** le cui previsioni ai sensi dell'art.55, commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 risultino già scadute alla data del 27 novembre 2014, possono avviare il procedimento per il **nuovo Piano Operativo** seguendo le indicazioni del comma 2 dell'art. 228 della suddetta Legge Regionale e dell'art.95 per quanto attiene alla definizione dei contenuti.

Il **nuovo Piano Operativo**, per il quale si intende avviare il procedimento di formazione, sarà basato sulla precedente struttura del Regolamento Urbanistico vigente, così come aggiornato dalla successiva Variante Gestionale, mantenendone fermi i principi culturali e tecnici di base sui quali è stato costruito.

Il Piano Operativo sarà formato in coerenza con i contenuti e le disposizioni del Piano Strutturale vigente, verificandone inoltre la coerenza con le nuove disposizioni regionali e provinciali.

Si renderà inoltre necessaria anche una modifica al quadro conoscitivo del Piano Strutturale conseguente al recepimento delle disposizioni del Regolamento Regionale 53/R in materia d'indagini geologiche. Le indagini di supporto al Piano Strutturale vigente sono state infatti redatte in conformità alle direttive di cui al previgente Regolamento Regionale (D.P.G.R. 26/R/2007).

Tali indagini, costituendo la base per la formazione del Piano Operativo in quanto elementi conoscitivi per la definizione della fattibilità geologica, idraulica e sismica della futura trasformabilità del territorio, dovranno necessariamente essere adeguate e rese coerenti con la nuova normativa regionale di riferimento.

Per quanto riguarda infine i contenuti della **seconda Variante al RU** precedentemente descritta, in conseguenza della decorrenza del termine per la presentazione di varianti ai sensi del comma 2 dell'art.228 e della decisione dell'Amministrazione Comunale di procedere alla redazione del nuovo Piano Operativo, tali contenuti andranno a confluire in quest'ultimo.

La presente relazione costituisce pertanto il documento di accompagnamento dell'**atto di avvio del procedimento** ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 per la formazione del **nuovo Piano Operativo del Comune di Volterra**.

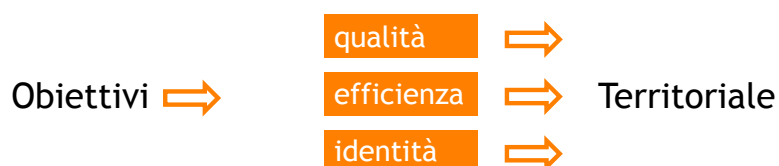
Essa si propone di:

1. definire gli obiettivi generali del Piano e le sue principali azioni;
2. individuare il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche da svolgere;
3. individuare il perimetro del territorio urbanizzato;
4. indicare gli enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo;
5. indicare gli enti e gli organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta e assensi comunque denominati;
6. indicare il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del Piano Operativo;
7. individuare il garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza.

1. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI PIANO

Il Piano Operativo, come sopra riportato, sarà redatto ai sensi del comma 2 dell'art. 228 della LR 65/2014 ed

Sostenibilità conservazione & ambientale innovazione



Sostenibilità ambientale

	qualità	efficienza	identità
accessibilità			
centralità			
Insedimenti <i>rarefatti</i>			
Tessuti urbani			
Territorio aperto			

in coerenza con il vigente Piano Strutturale. Sembra pertanto naturale fare iniziale riferimento agli obiettivi generali posti alla base del vigente Piano Strutturale ed esplicitati al Titolo IV "linee guida" parte 2 "obiettivi e linee guida".

Gli obiettivi generali ai quali il Piano Operativo farà riferimento, a partire dai 5 temi salienti del Piano Strutturale, saranno pertanto i seguenti:

1. ACCESSIBILITÀ

qualità:

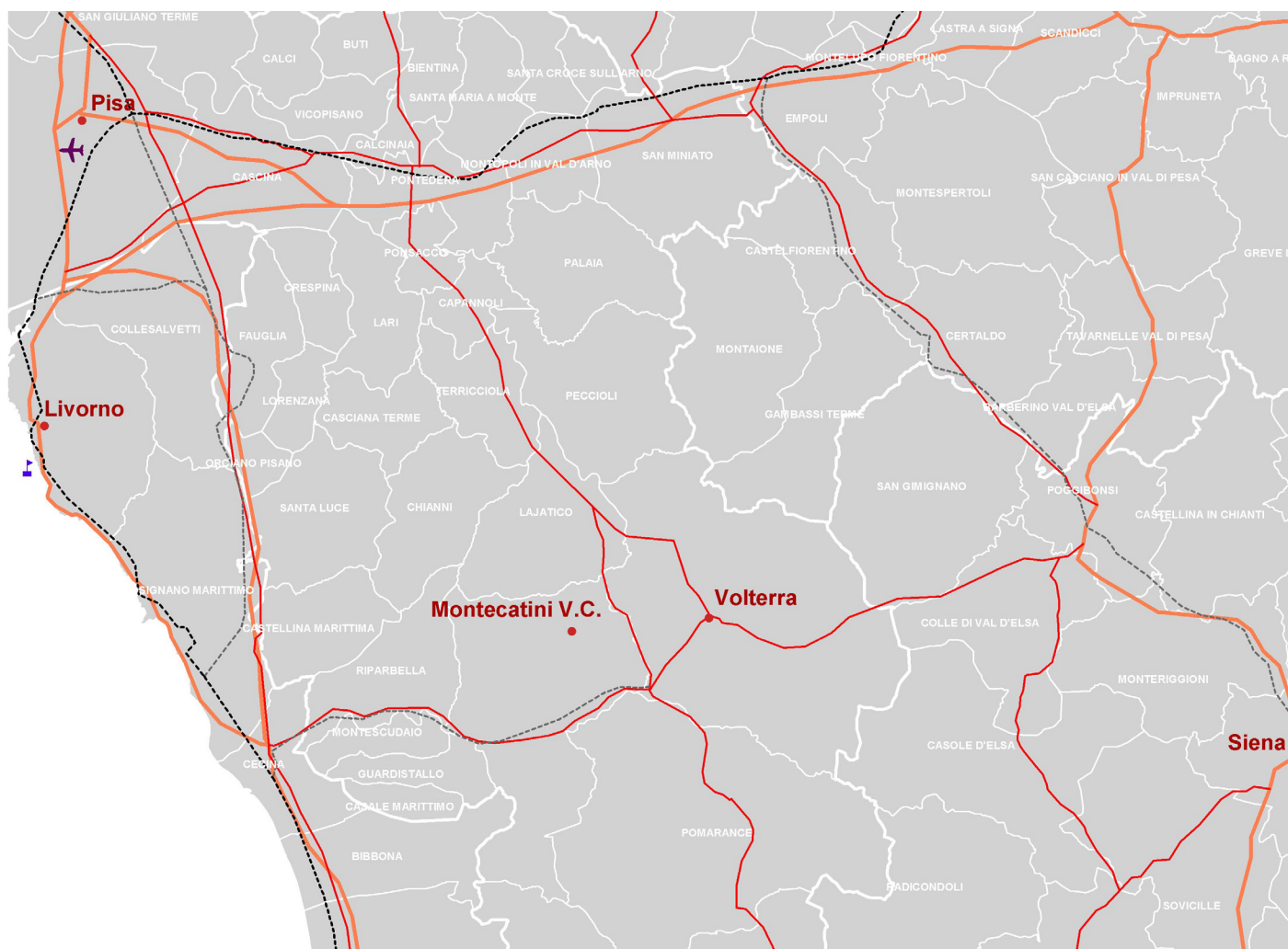
- individuazione di un nuovo sistema di attestamento attraverso la dotazione di nuove aree di sosta e di scambio e di riqualificazione delle strutture esistenti;
- riqualificazione dei principali percorsi di accesso al centro antico: dai principali luoghi di attestamento, dai luoghi notevoli, dal territorio aperto;
- verifica dell'insediamento paesaggistico delle strutture viarie e della mobilità in genere;
- sistemazione degli spazi di circolazione secondo le tipologie di utenza e le esigenze di fruizione;
- individuazione di spazi di sosta e di belvedere.

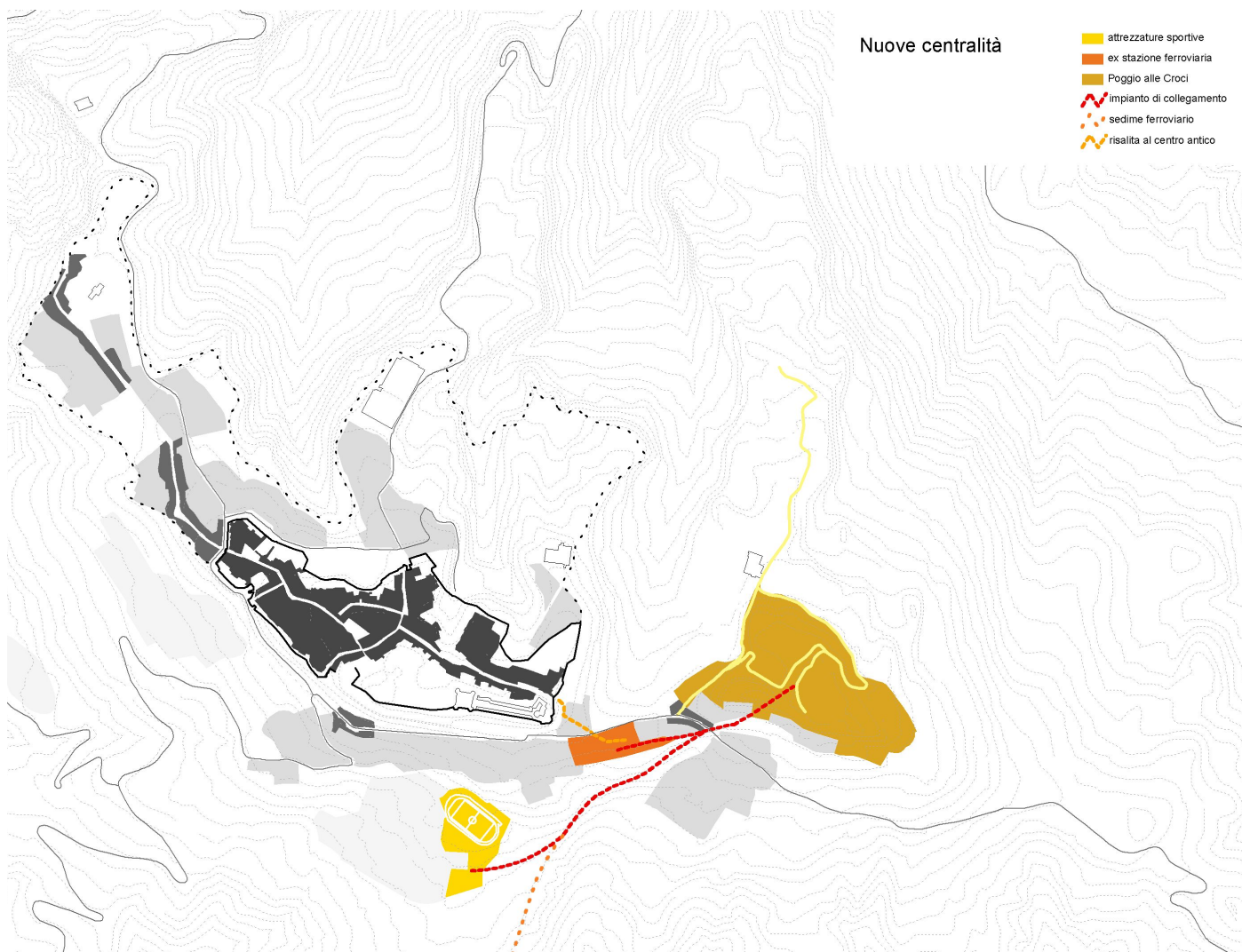
efficienza:

- ammodernamento della viabilità principale;
- miglioramento del collegamento della rete di supporto ai sistemi locali con la rete primaria;
- gerarchizzazione della rete viaria;
- razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi.

identità:

- individuazione di itinerari tematici quali le strade parco;
- valorizzazione della ferrovia di collegamento con la valle del Cecina e il mare;





- recupero e riqualificazione del tracciato della ex ferrovia Volterra Saline anche per funzioni legate al turismo, tempo libero ed allo sport, pur nell'ottica di recuperare la memoria ed i caratteri peculiari della destinazione originaria.

2. CENTRALITÀ

qualità:

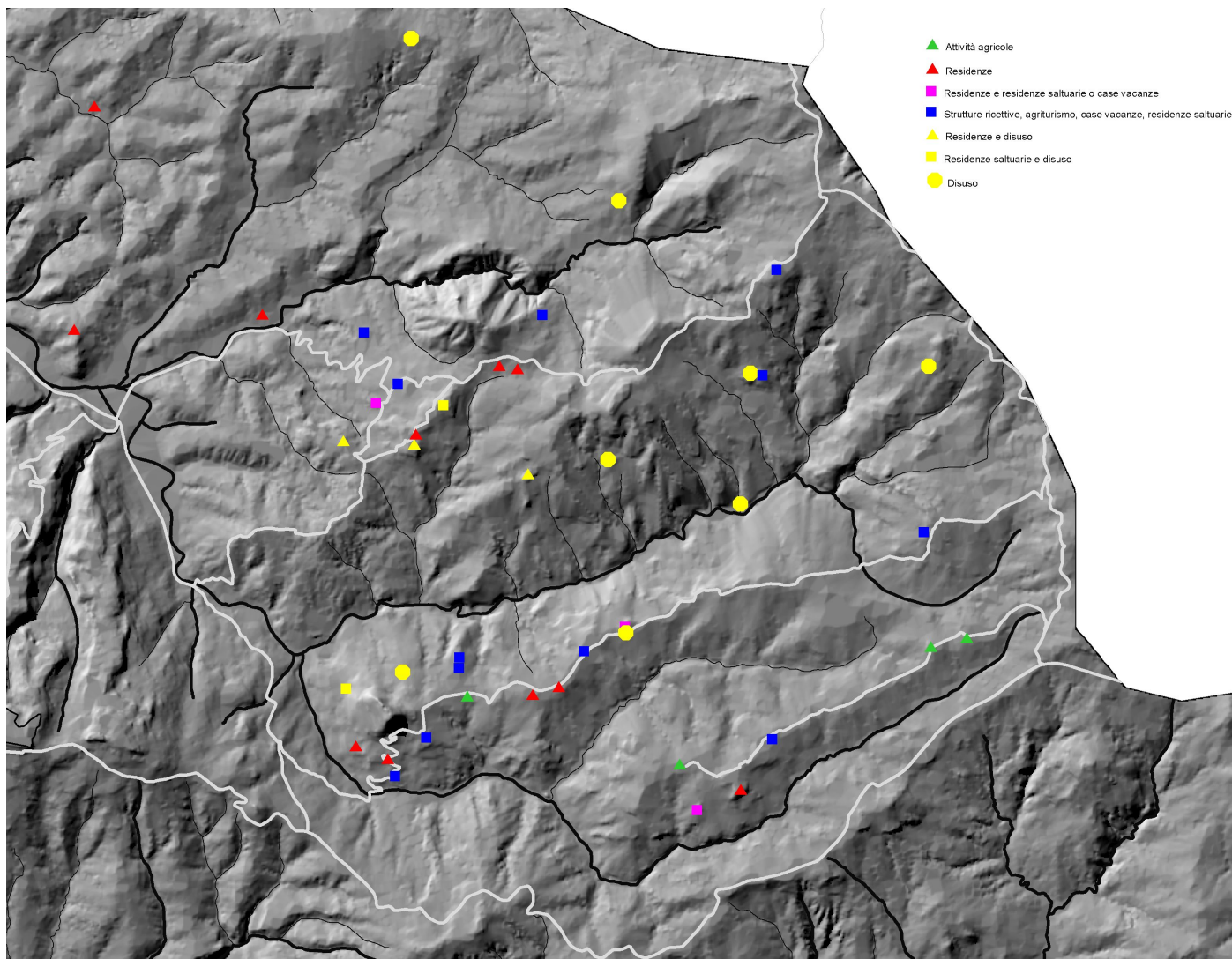
- progettazione unitaria e coordinata degli interventi sugli spazi pubblici e di interesse collettivo;
- individuazione di spazi adeguati per funzioni di rilievo;
- potenziamento e riqualificazione delle attuali dotazioni sportive;
- riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali);
- recupero di aree marginali;
- riqualificazione e potenziamento dell'attuale livello di fruibilità di una serie estesa di aree a valenza naturalistica e paesaggistica di notevole pregio;

efficienza:

- miglioramento del livello di sicurezza e manutenzione delle attrezzature (giardini, impianti sportivi scoperti, ecc.);
- miglioramento della relazione del trasporto pubblico con i luoghi centrali;
- miglioramento del livello di permeabilità dei suoli attraverso una corretta realizzazione degli spazi pavimentati e non (piazze, parcheggi, piazzali, marciapiedi, percorsi);
- ampliare e diversificare la localizzazione di aree da adibire a campeggio;

identità

- valorizzazione delle risorse storico archeologiche, in particolare attraverso il ripristino della continuità del sistema della cinta muraria etrusca e il recupero dei manufatti ad essa legati;
- opportuna gestione degli spazi aperti di valore storico – ambientale, di uso pubblico e dei parchi e giardini di nuova realizzazione;



- costituzione di un sistema culturale in grado di riqualificare l'offerta turistico e capace di valorizzare il patrimonio storico archeologico ambientale esistente;
- tutela dell'insediamento di funzioni produttive tradizionali.

3. INSEDIAMENTI RAREFATTI:

qualità:

- sistemazione della rete minore dei percorsi territoriali;
- miglioramento delle attrezzature attraverso l'organizzazione delle relazioni;

efficienza:

- gestione efficace delle infrastrutture e delle risorse;
- mantenimento del presidio;

identità:

- recupero dei nuclei abbandonati;
- tutela degli insediamenti di pregio e in generale di quelli già recuperati;
- mantenimento dei caratteri identitari dei piccoli centri;
- valorizzazione di percorsi storici;
- garantire l'uso pubblico delle strade vicinali e regolamentare gli obblighi di manutenzione delle stesse.

4. TESSUTI URBANI:

qualità:

- ridefnizione dei margini urbani e concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione;
- formazione di un sistema di relazioni spaziali e funzionali tra i diversi insediamenti più recenti, che

si traduca nella realizzazione di un sistema continuo di spazi aperti verdi, impedendo all'opposto la saldatura urbana degli stessi;

- progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale, da attuarsi nell'ambito di una politica generale di miglioramento e potenziamento degli attuali livelli infrastrutturali e di servizi pubblici;
- eliminazione del traffico di attraversamento (soprattutto quello pesante) dai principali centri abitati ed in particolare da Volterra e Saline;
- contenimento dei livelli di esposizione all'inquinamento ed ai campi elettromagnetici;

efficienza:

- potenziamento dell'attuale capacità di approvvigionamento e fornitura idrica dei contesti urbanizzati;
- riqualificazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e di lavoro;
- favorire la ricettività prioritariamente recuperando il patrimonio edilizio esistente;
- riordino delle aree produttive;
- sostegno alla politica della casa quale diritto primario sociale;

identità:

- consolidamento dei principi insediativi che hanno caratterizzato la forma urbana e definito il margine urbano antico e più recente;
- recupero del rapporto tra insediamenti e struttura morfologica;
- progettazione dei nuovi insediamenti e riqualificazione di quelli esistenti privilegiando soluzioni capaci di adeguare le nuove strutture al contesto paesaggistico;
- ricostruzione delle relazioni con la città antica e dei collegamenti pedonali tra i diversi luoghi;
- valorizzazione dei luoghi dello stare;
- tutela e gestione degli spazi aperti di pertinenza, (piccoli orti a ridosso delle aree urbane) e dei manufatti necessari alla attività in essi svolte.
-

5. TERRITORIO APERTO

qualità:

- incrementare la dotazione di luoghi verdi accessibili e fruibili per attività di tempo libero nei contesti connotati da forti valenze ambientali e naturalistiche;
- tutela e valorizzazione delle risorse;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse;
- garantire l'utilizzo di percorsi di servizio connessi alle attività silvo-pastorali;
- attribuzione al sistema fluviale di un ruolo primario nello sviluppo eco-sostenibile del territorio;
- riqualificazione ambientale e ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali e dei paesaggi della bonifica di fondovalle;
- recupero e rifunionalizzazione dei manufatti e dei luoghi dell'acqua;
- mantenimento del deflusso minimo vitale del corso d'acqua;
- controllo e monitoraggio degli aspetti quantitativi e qualitativi dell'acqua;
- recupero e risanamento delle zone umide e delle aste fluviali;
- controllo delle attività e degli utilizzi non coerenti con la risorsa acqua, delle attività estrattive in alveo;
- limitazione delle attività di escavazione di inerti e sabbie esclusivamente per fabbisogni interni al territorio comunale;
- favorire l'apertura di sentieri in terra battuta e di percorsi di trekking e didattici;

efficienza:

- difesa idrogeologica e dal rischio idraulico, con individuazione e definizione di interventi atti a contenere fenomeni di esondazione, mantenendo il carattere e l'ambito di divagazione "naturale"

del corso d'acqua;

- attenzione specifica da attribuire alla manutenzione e realizzazione di nuovi manufatti per la regimazione delle acque e per la stabilità dei terreni;
- ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio e controllo del livello di manutenzione delle canalizzazioni agricole e della tutela delle alberature di pregio esistenti lungo le stesse;
- controllo dello sfruttamento della risorsa acqua per fini idropotabili e di servizio alle attività produttive e residenziali;
- potenziamento della rete ecologica;
- operazioni volte alla difesa della fauna esistente, in particolare dai fenomeni di interferenza tra infrastrutture viarie ed il resto del territorio;
- controllo delle dinamiche e dell'assetto del bosco inteso anche come fattore di regimazione e controllo dei fenomeni erosivi;
- organizzazione e gestione dei rifiuti solidi urbani con la realizzazione di idonee "isole ecologiche";
- bonifica dei siti inquinati;
- controllo delle attività pericolose ed a rischio;
- gestione e controllo efficace delle discariche di materiale solido e liquido, depositi di rottami od auto in demolizione, materiali industriali di scarto e materiali a cielo aperto;
- creazione di un sistema di percorrenze e di luoghi verdi per le attività di ricerca e di tempo libero;

identità:

- cura della relazione paesaggistica tra città antica e campagna - borghi e campagna;
- tutela e valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
- recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonico tipologica;
- differenziazione delle funzioni per il presidio del territorio;
- recupero della rete dei percorsi storici;
- mantenimento degli aspetti relazionali tra insediamenti e caratteri morfologici;
- salvaguardia dei caratteri del paesaggio;
- mantenimento degli assetti culturali tradizionali;
- definizione di regole per la messa in opera e gestione delle specie arboree e arbustive, in relazione ai principali tipi di impianto: isolati, a filari, a gruppi, siepi, formazioni boschive;
- definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate.



Gli obiettivi generali sopra riportati costituiranno pertanto il riferimento principale e lo sfondo entro il quale dovrà essere costruito ed elaborato il nuovo Piano Operativo.

Entrando nello specifico dei temi e questioni che il Piano Operativo dovrà affrontare, questi riguarderanno:

a. L'aggiornamento del corpo normativo e la verifica di coerenza con le nuove disposizioni regionali e provinciali

Dovrà essere effettuato in particolare riguardo a:

- l'adeguamento ai parametri urbanistici e edilizi stabiliti dal Regolamento di Attuazione 64/R, rendendo coerenti tra loro Regolamento Edilizio e NTA del Piano Operativo.
- 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.

Vi sono inoltre delle richieste di modifica delle vigenti norme del RU già pervenute all'Amministrazione. Tra queste si segnala in particolare quella relativa alla modifica di prescrizioni di alcune schede norme, che mirano ad incrementare la fattibilità ed appetibilità degli interventi sul patrimonio edilizio storico; quella per ridurre la superficie minima del lotto per gli interventi trasformativi diretti; quella per la specificazione di norme puntuali per la realizzazione di ricoveri per animali da affezione (in particolare per il ricovero cani); quella dell'art. 81 - Disposizioni generali per le zone E, limitatamente alla possibilità di realizzare attività di agricampeggio.

b. La semplificazione delle procedure attuative degli interventi;

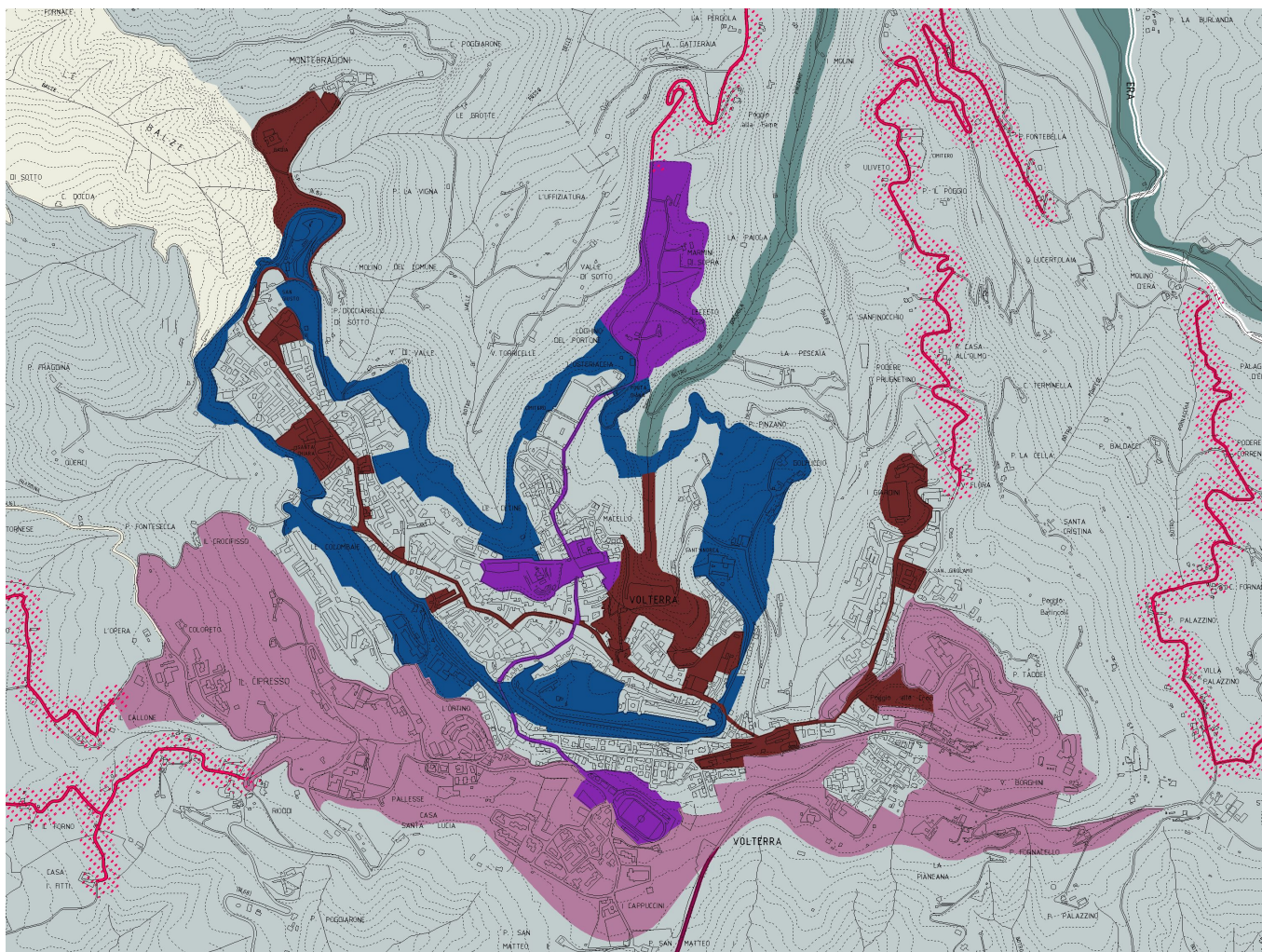
La verifica dello stato di attuazione del RU ha rilevato una percentuale molto modesta di realizzazione delle proprie previsioni. La maggior parte degli interventi edilizi realizzati nel periodo successivo all'adozione del Piano Strutturale (cioè dal maggio del 2007 ad oggi) sono da riferire ai cosiddetti 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 riguarda invece gli interventi di recupero, dimensionati dal PS in 190 alloggi, ne risultano ad oggi attuati 122, con un livello attuativo del 64,2%. (Per un'analisi più dettagliata della situazione si rimanda alla lettura della "relazione sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente").

Alla luce di tale quadro attuativo e viste in particolare le difficoltà riscontrate nel gestire le procedure attuative degli interventi, è possibile ipotizzare una semplificazione diffusa di quest'ultime, attraverso la modifica e l'introduzione di norme che, pur mantenendo saldi quei principi di tutela e salvaguardia del contesto ambientale e paesaggistico esistente che caratterizzano il Regolamento Urbanistico vigente, agevolino l'attuazione degli interventi trasformativi da questo previsti.

c. La revisione del meccanismo di attuazione degli schemi direttori

La prescrizione del Regolamento Urbanistico riferita alla modalità di attuazione delle previsioni dei singoli Schemi Direttori, che impone la necessità di ricorrere al Piano Complesso degli Interventi è stata resa impraticabile dall'abrogazione di quest'ultimo 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



Gli Schemi Direttori

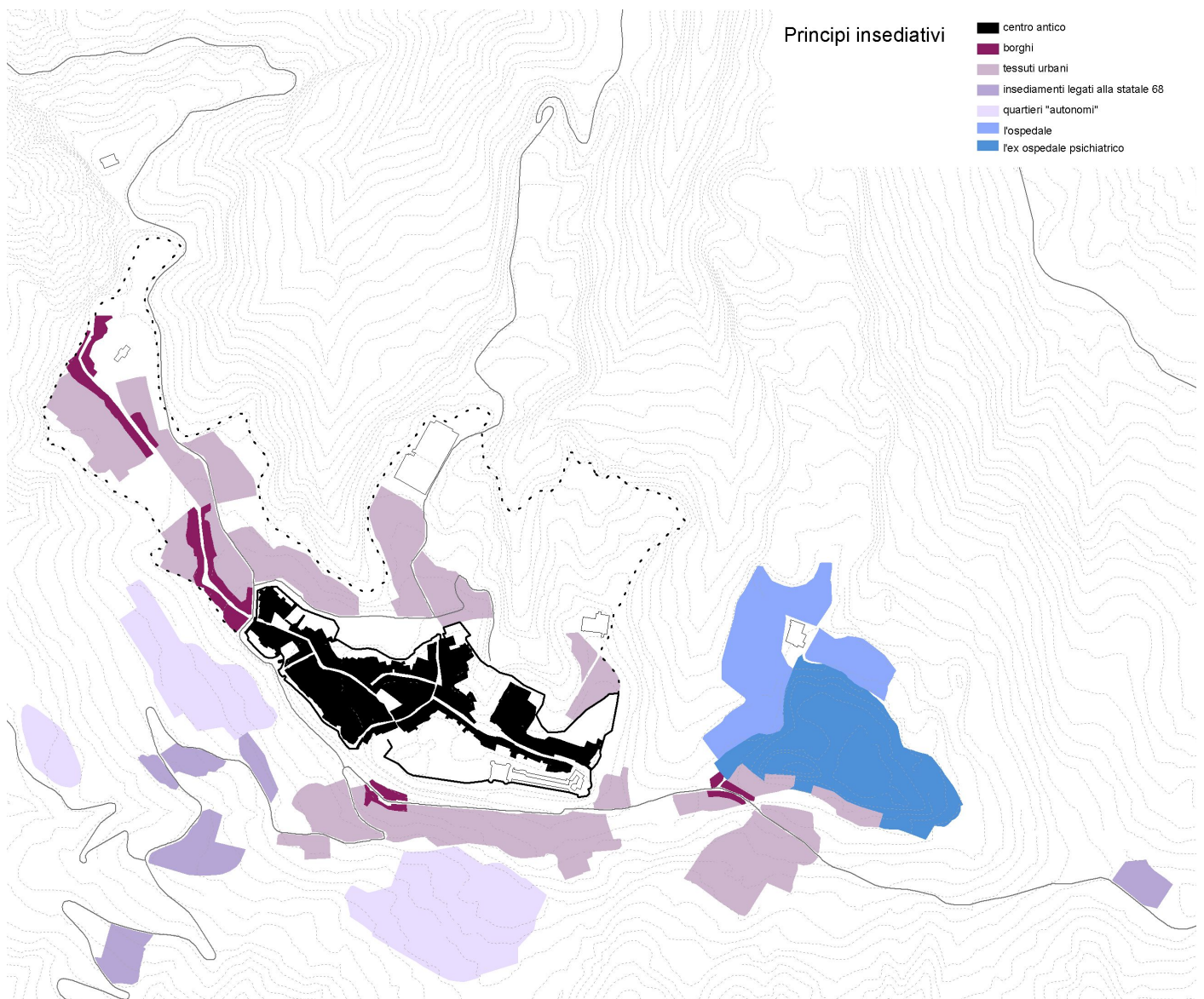
di cui all'art.60 delle norme tecniche del PS è evidente che l'art. 129 bis del RU debba essere riformulato, pur nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni del Titolo VI "azioni progettuali strategiche" parte 4 "disciplina strategica"; del titolo X "attuazione del Piano Strutturale" e del Titolo XI "UTOE" parte V "indirizzi operativi" delle norme tecniche del PS.

Nella modifica ed aggiornamento di tali norma si dovrà inoltre rispettare quanto richiesto dal PS in merito alla necessità di 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 dovrà necessariamente essere definito e precisato nei suoi principi insediativi e nelle sue regole, tramite specifici Progetti Norma, attraverso i quali documentare anche la rispondenza degli interventi agli obiettivi stabiliti dal PS, specificando il proprio ruolo all'interno dello Schema Direttore.

d. La verifica ed aggiornamento delle previsioni del 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).

Si dovrà pertanto procedere ad un aggiornamento delle previsioni decadute, previa 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).



e. L'individuazione di nuove proposte di intervento e/o modifiche di previsioni del vigente Regolamento Urbanistico (comprese eventuali nuove opere pubbliche) per il quinquennio successivo, verificandone la coerenza con le previsioni del Piano Strutturale e della disciplina del PTCP e del PIT/PPR.

Nell'ultimo anno sono pervenute all'Amministrazione Comunale una serie consistente 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 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 necessità di realizzare una nuova sede per una REMS (Residenza Esecuzione Misure di Sicurezza); l'adeguamento delle previsioni relative alla nuova sede della Croce Rossa; l'individuazione di una nuova zona per edilizia sociale.

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. Infine vi è interesse all'individuazione di una nuova area commerciale allo scopo di realizzarvi strutture di vendita.

Quest'insieme di richieste dovranno essere 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. Inoltre dovranno essere calibrati, dal punto di vista dimensionale, in relazione al dimensionamento generale 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 verrà effettuata una ricognizione in particolare delle 13 nuove aree di edificazione introdotte nel primo Regolamento Urbanistico, allo scopo di verificarne il livello di attuazione e di proporre un eventuale riproposizione nel nuovo Piano Operativo. Stessa operazione verrà effettuata anche per le altre 6 aree introdotte con la Variante gestionale ma, in questo caso, al solo scopo di verificarne lo stato di attuazione dandone per scontata la riproposizione anche nel nuovo Piano Operativo.

E' evidente che l'introduzione di eventuali nuove aree di edificazione comporterà un bilanciamento del dimensionamento complessivo riferito a quelle determinate destinazioni d'uso oggetto dell'intervento. Questo potrà incidere sulla valutazione della eventuale riproposizione di aree di nuova edificazione già previste dal RU ma non ancora attuate e per le quali non siano stati rilasciati i relativi atti abilitativi.

Per quanto riguarda le **Aree di trasformazione** di cui al Titolo XI delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico ed elencati all'art. 129 verrà effettuata analoga ricognizione sul livello di attuazione dei 17 piani attuativi e 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. Verrà conseguentemente valutata la possibilità o meno di riproporre gli interventi introdotti nel primo RU anche nel nuovo Piano Operativo. Verrà allo stesso tempo valutata la possibilità di utilizzare il "progetto unitario convenzionato" quale possibile strumento di attuazione diretta, in sostituzione del previsto ricorso a piano attuativo, in quelle aree eventualmente 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.

f. Il recepimento delle previsioni contenute nella recente proposta di Variante al RU

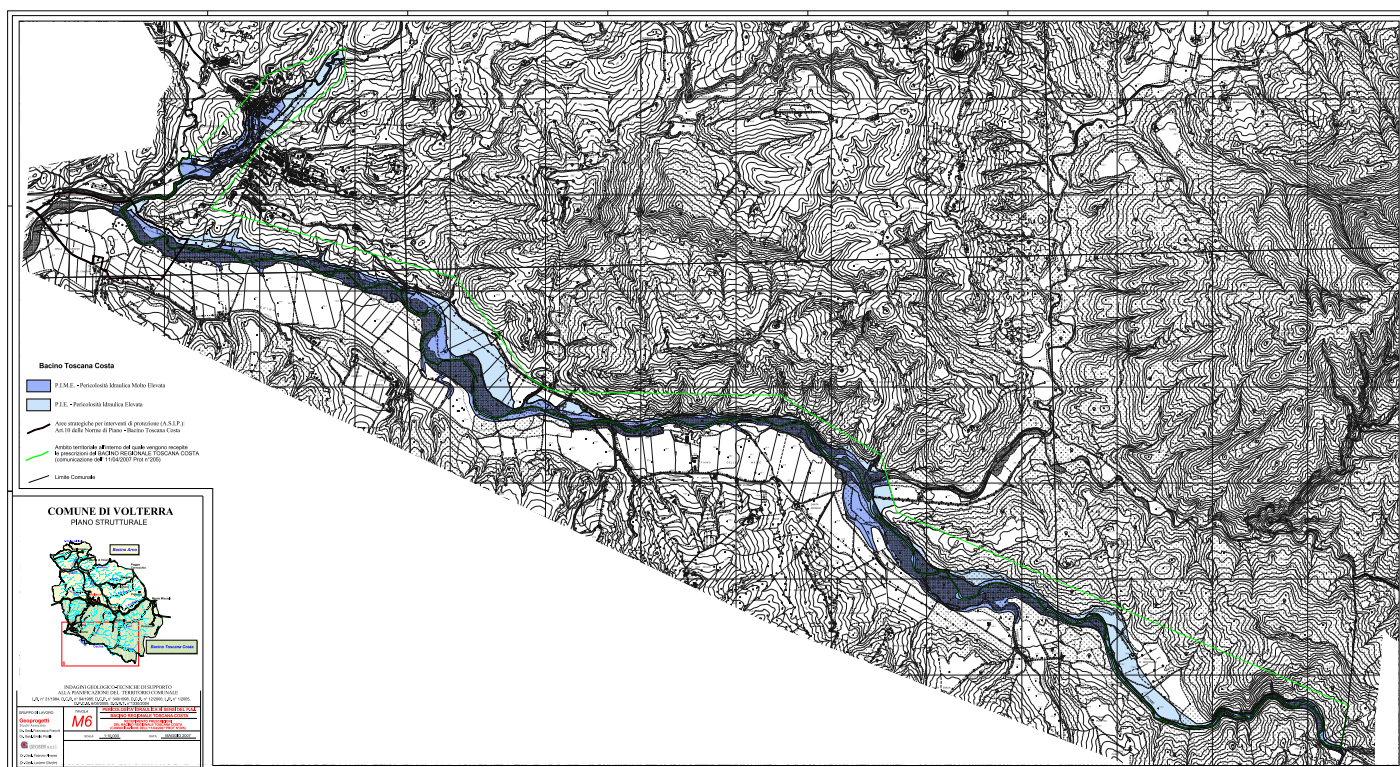
Come si è avuto modo di descrivere precedentemente, l'Amministrazione Comunale nel gennaio del 2017 ha proceduto all'avvio del procedimento per la formazione di una seconda Variante al Regolamento Urbanistico vigente che tratta temi specifici riferibili alla tutela degli elementi vegetali di valore e 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. Tali contenuti, già delineati nell'ambito della redazione della Variante ed in parte già oggetto di approvazione da parte della conferenza di copianificazione, andranno a confluire nel futuro Piano Operativo. I temi specifici trattati dalla Variante, da trasferire nel PO sono i seguenti:

1. Aggiornamento del perimetro delle aree tartufigene, ampliando alcune aree già esistenti e prevedendone di nuove;
2. Modifica dell'art. 81-Disposizioni generali per le zone E delle NTA del RU, limitatamente alla possibilità di realizzare attività di agricoltura;
3. Inserimento di nuove previsioni a Saline di Volterra:
 - a. area per parcheggio e manovra bus nell'area ferroviaria
 - b. intervento Altair Chimica S.p.A: viabilità pubblica di bypass, aree a parcheggio per autotreni e auto tra Via delle Moie e Via Massetana; nuovo campo sportivo con parcheggio antistante e prolungamento di Via Pia nei pressi dell'attuale campo sportivo
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)
 - b. parcheggio pubblico in sostituzione della previsione di edilizia residenziale (PEEP) in Via Fontanella presso Porta San Felice (AT-PA3)
 - 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

- d. parcheggio pubblico lungo Viale G.D'Annunzio
 - e. area per sosta camper
 - f. stralcio della previsione di ampliamento del cimitero comunale e apposizione del vincolo archeologico
 - g. nuova localizzazione per il centro di raccolta rifiuti e magazzino logistica comunale
 - h. parcheggio pubblico-privato in sostituzione del centro di raccolta rifiuti esistente in Loc. Poggio alle Croci
5. Inserimento di nuove previsioni in territorio aperto:
- a. distributore di carburanti a Saline di Volterra in Via C. L. Ginori
 - b. parcheggio pubblico lungo la SR 439 a Saline di Volterra alla conclusione di Via Traversa
 - c. ampliamento dell'area produttiva di Prato d'Era San Quirico
 - d. Canile comunale lungo la SS di Val di Cecina
6. Adeguamento al Piano delle Attività Estrattive, di recupero delle aree scavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Pisa (PAERP) 1 Stralcio
7. Villamagna: introduzione dell'impianto sportivo esistente erroneamente non rappresentato nella cartografia del Regolamento Urbanistico vigente
8. Correzione di alcuni errori materiali e/o refusi verificatisi con l'approvazione della Variante Gestionale 2013
9. Aggiornamento dei livelli di rischio idraulico a Saline di Volterra

g. L'aggiornamento del quadro conoscitivo in relazione ai nuovi disposti del regolamento regionale 53/r in materia di indagini geologiche

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale dovrà essere aggiornato, per quanto riguarda le indagini geologiche, ai nuovi disposti del Regolamento Regionale 53/R . Le indagini di supporto al Piano Strutturale approvato sono state infatti redatte in conformità alle direttive di cui al previgente Regolamento Regionale (D.P.G.R. 26/R/2007) e le stesse, costituendo la base per la formazione della Variante in oggetto, ovvero l'elemento conoscitivo per la definizione della fattibilità geologica, idraulica e sismica della futura trasformabilità del territorio, dovranno essere necessariamente adeguate e rese coerenti con la nuova normativa di riferimento.



Carta della pericolosità idraulica

2. **IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Il perimetro del territorio urbanizzato sarà individuato, applicandosi i disposti del comma 2 dell'art. 228 della LR 65/2014, secondo quanto indicato dall'art.224 della suddetta legge regionale.

In base a tale disposizione si considerano "territorio urbanizzato 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 (...)".

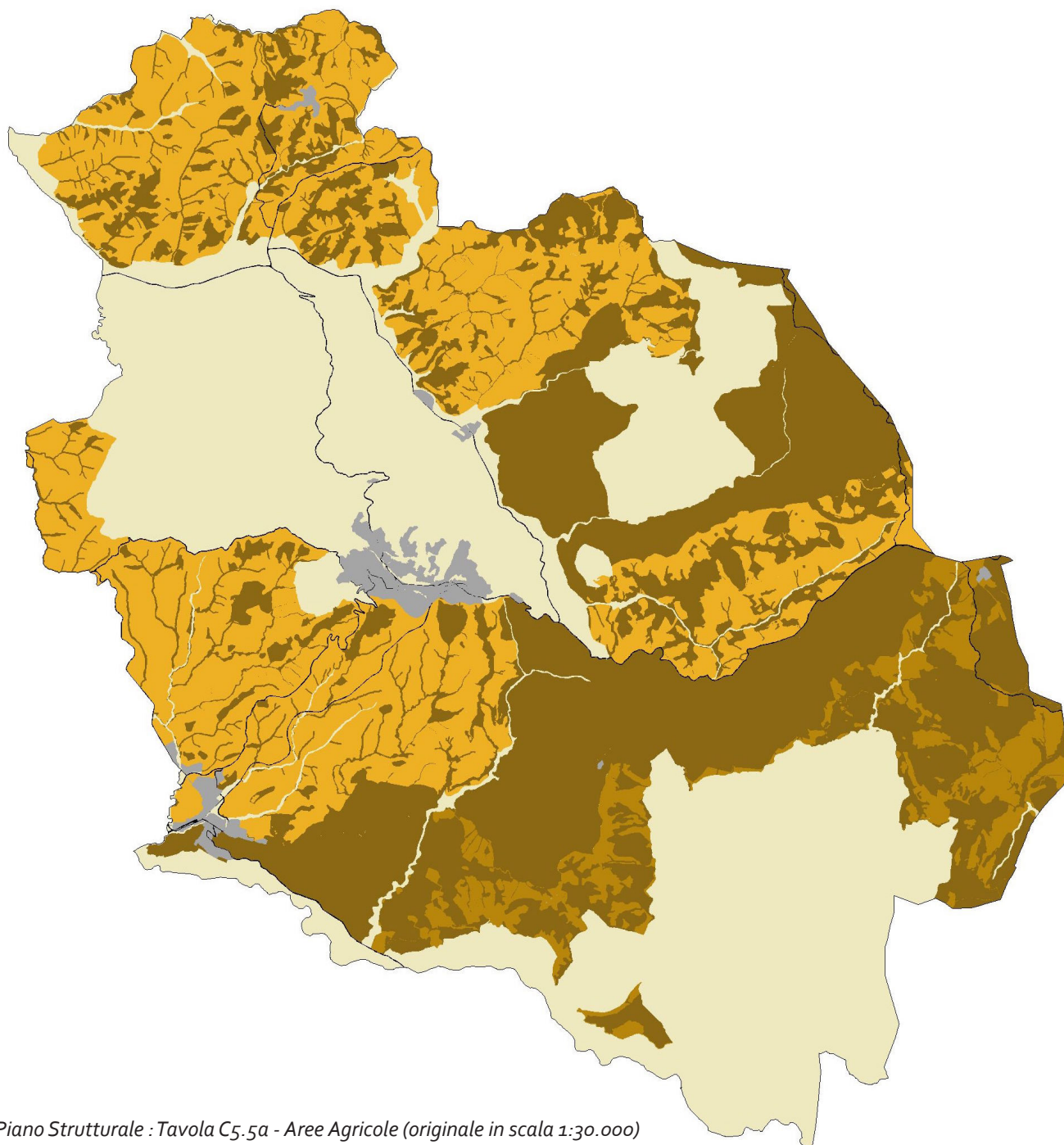
Il Piano Strutturale vigente individua le aree agricole nella tavola C5.5a "Aree agricole" distinguendo tra:

- aree agricole
- aree agricole con divieto di nuova edificazione
- aree agricole con divieto di nuova edificazione con esclusione degli impianti zootecnici esistenti
- aree appartenenti al sistema ambientale non individuate come aree a prevalente o esclusiva funzione agricola

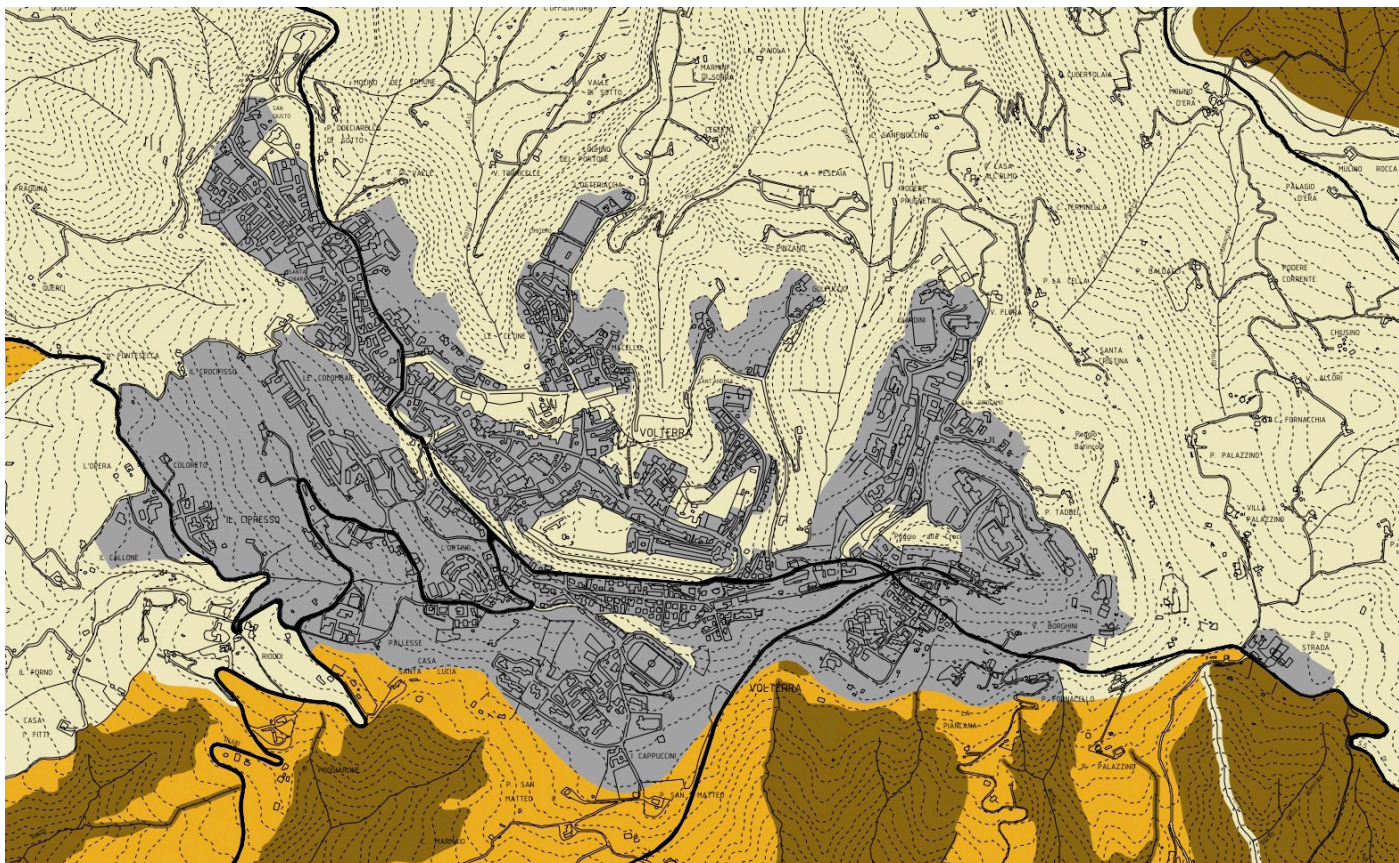
Nella stessa tavola sono inoltre individuati:

- il sistema insediativo
- il sistema della mobilità

Si ritiene pertanto che il perimetro del territorio urbanizzato possa corrispondere a quello individuato nella tavola C5.5a come "sistema insediativo" (parti in grigio nella cartografia sottostante).



Piano Strutturale : Tavola C5.5a - Aree Agricole (originale in scala 1:30.000)



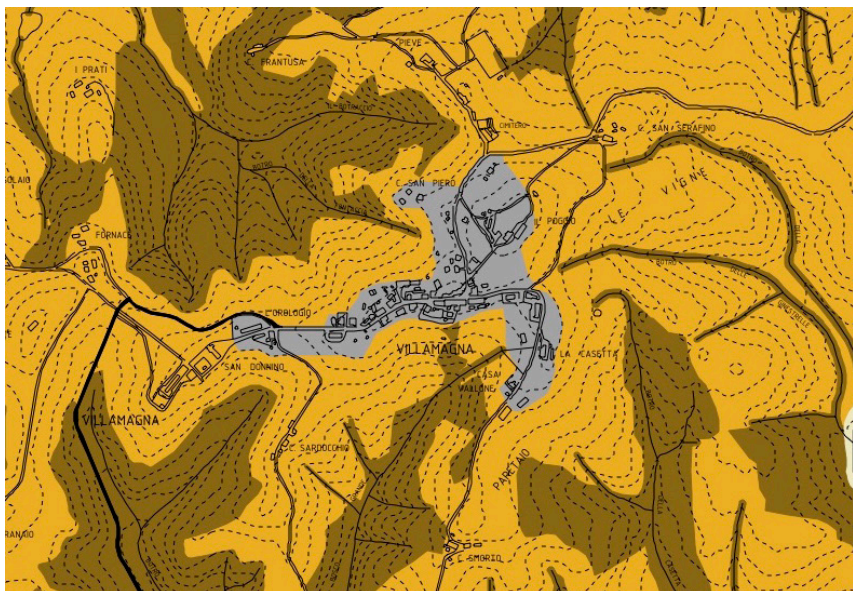
Piano Strutturale : Tavola C5_5a - Aree Agricole (originale in scala 1:30.000)

Dettaglio sul centro abitato di Volterra



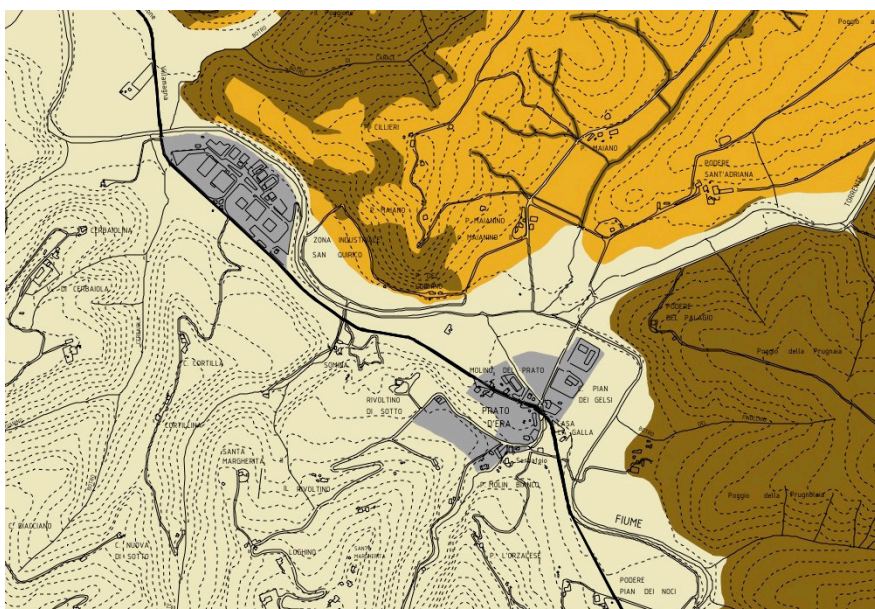
Piano Strutturale : Tavola C5_5a - Aree Agricole (originale in scala 1:30.000)

Dettaglio sul centro abitato di Saline di Volterra



Piano Strutturale : Tavola C5.5a - Aree Agricole (originale in scala 1:30.000)

Dettaglio sul centro abitato di Villamagna



Piano Strutturale : Tavola C5.5a - Aree Agricole (originale in scala 1:30.000)

Dettaglio sul centro abitato di Prato d'Era e zona industriale di San Quirico

Nelle immagini soprastanti e nella pagina precedente sono riportati i dettagli dei quattro centri abitati di Volterra, Saline di Volterra, Villamagna e Prato d'Era-San Quirico, così come rappresentati nella tavola C5.5a del Piano Strutturale vigente. In grigio è evidenziato, per ciascun centro abitato, l'ambito considerato territorio urbanizzato.

In tale tavola risulta inoltre individuato, come piano territorio urbanizzato, anche il podere di Monsindoli, il quale però sarà ricondotto dal Piano Operativo all'interno del territorio rurale, così come già effettuato dal vigente Regolamento Urbanistico.

3 ■ **PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI**

In relazione agli interventi di tipo trasformativo ipotizzabili nel nuovo Piano Operativo, i possibili effetti significativi indotti sull'ambiente oggi prevedibili risultano:

1. in relazione agli ambiti di trasformazione: realizzazione di nuova edificazione

- a. Consumo di suolo (mq.)
- b. Effetti sulla connettività ecologica e sugli habitat
- c. Consumo di energia per il riscaldamento e raffrescamento (ktep)
- d. Effetti sul paesaggio
- e. Consumi di acqua potabile (mc.)
- f. Consumi di acqua calda (mc.)
- g. Rifiuti prodotti (Kg/anno)
- h. Acque reflue prodotte (mc.)
- i. Effetti sul patrimonio archeologico

2. in relazione agli ambiti di trasformazione: interventi di riconversione e recupero di edifici e/o complessi esistenti

- a. Consumo di energia per il riscaldamento e raffrescamento (ktep)
- b. Effetti sul paesaggio
- c. Consumi di acqua potabile (mc.)
- d. Consumi di acqua calda (mc.)
- e. Rifiuti prodotti (Kg/anno)
- f. Acque reflue prodotte (mc.)
- g. Effetti sul patrimonio culturale architettonico e archeologico

3. in relazione agli ambiti di trasformazione: realizzazione di infrastrutture per la mobilità

- a. Consumo di suolo (mq.)
- b. Effetti sulla frammentazione del territorio
- c. Effetti sul paesaggio
- d. Effetti sulla connettività ecologica e sugli habitat
- e. Emissione di inquinanti dai trasporti
- f. Variazione dei livelli di inquinamento acustico

4. in relazione agli ambiti di trasformazione: realizzazione di interventi di tipo ambientale

- a. Effetti sulla connettività ecologica e sugli habitat

La verifica degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico-sociale, per la salute e sull'ambiente è legata, chiaramente, all'individuazione dell'effettive azioni, cioè previsioni e prescrizioni che saranno contenute nel Piano Operativo stesso. Ogni previsione che presuppone un'azione trasformativa sarà incrociata e verificata con i diversi aspetti sui quali potrebbe avere un impatto significativo, con riferimento all'elenco sintetico sopra riportato.

Oltre agli aspetti relativi alle ricadute in termini di ENERGIA e RIFIUTI, in armonia con l'allegato 2 della L.R. 10/10 le componenti ambientali di maggior interesse per la successiva valutazione degli effetti che verrà sviluppata nel Rapporto Ambientale risultano al momento le seguenti:

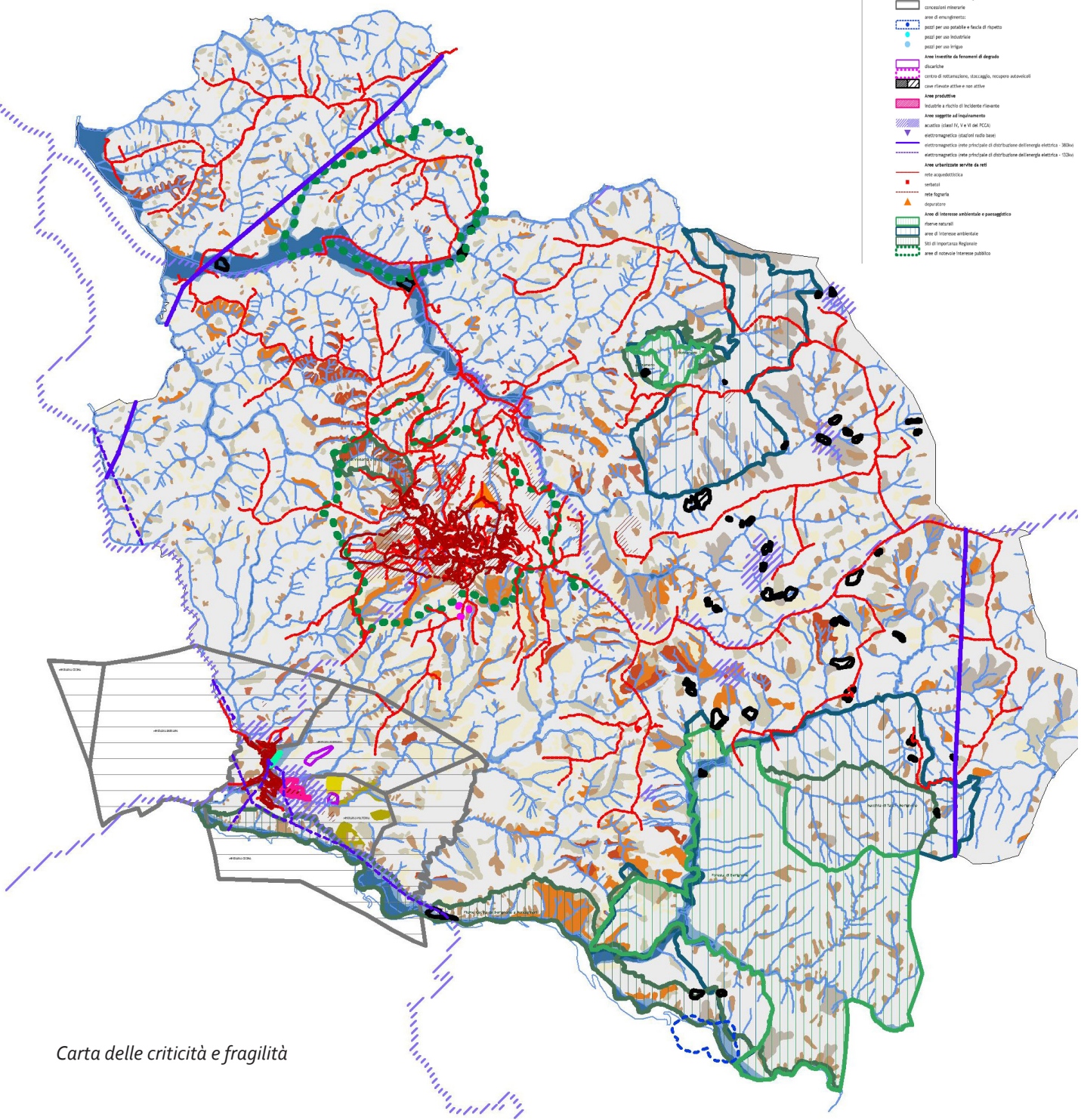
1. ARIA
2. ACQUA

3. SUOLO E SOTTOSUOLO
4. VEGETAZIONE FLORA E FAUNA
5. PAESAGGIO
6. PATRIMONIO CULTURALE ARCHITETTONICO E ARCHEOLOGICO E BENI MATERIALI

Chiaramente una volta definite nel dettaglio le azioni del PO, queste potrebbero comportare approfondimenti anche in merito ad altre componenti ambientali che al momento appaiono meno sottoposte a pressioni (BIODIVERSITA', SALUTE UMANA E POPOLAZIONE).

I possibili impatti significativi sull'ambiente conseguenti alle azioni previste dal Piano Operativo ed alla messa in atto dei suoi indirizzi, saranno sviluppati nel Rapporto Ambientale.

B7 Carta delle criticità e delle fragilità
scala 1:15.000



Carta delle criticità e fragilità

4. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

L'attuale quadro conoscitivo di riferimento per il Piano Operativo risulta quello del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico approvati.

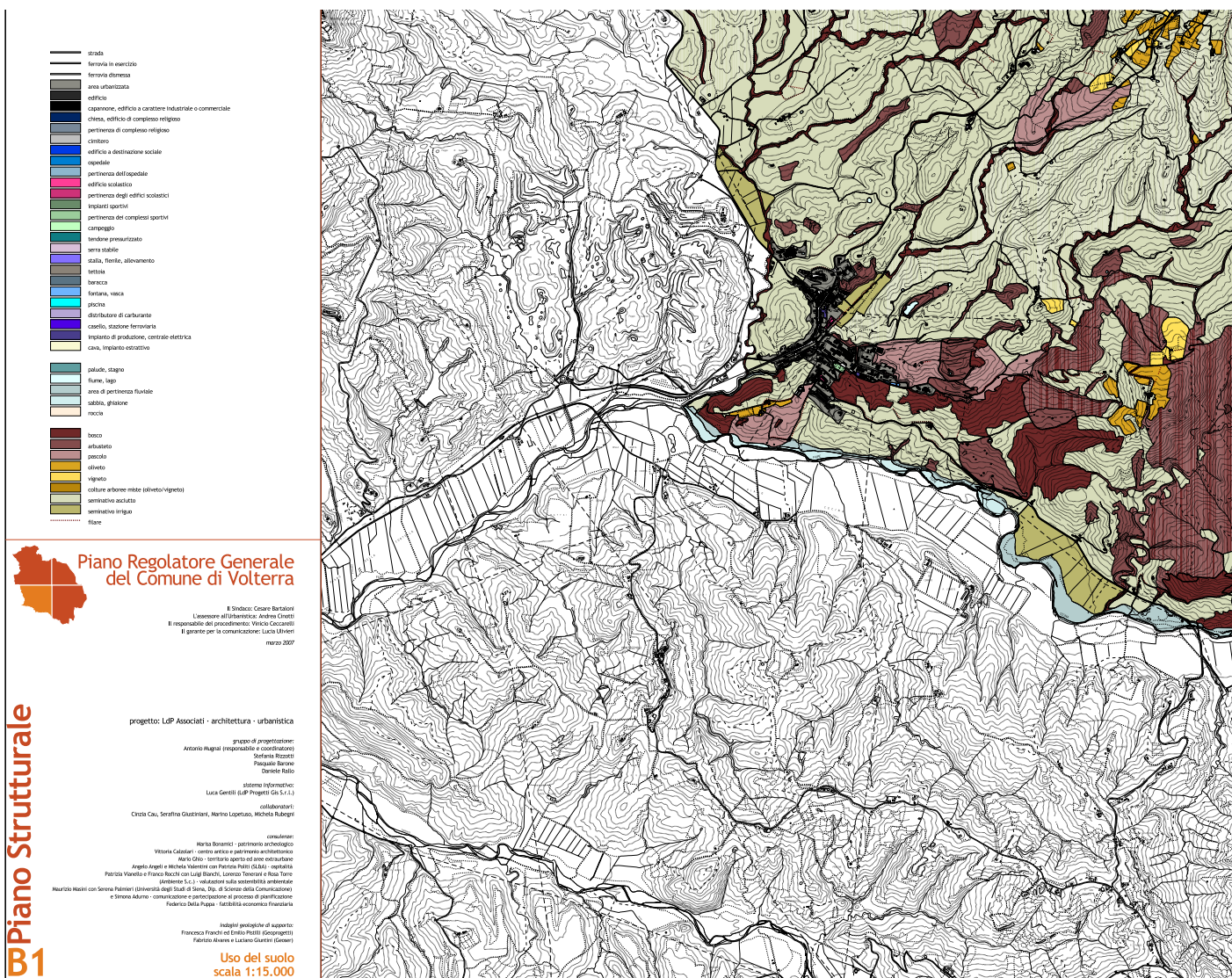
In relazione alla ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della LR 65/14, i documenti e gli elaborati oggi disponibili sono i seguenti:

a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;

- Tavn. A - Carta geologica: A1, A2, A3, A4, A5, A6 in scala 1:10.000
- Tavn. B - Carta geomorfologia: B1, B2, B3, B4, B5, B6 in scala 1:10.000
- Tavn. C - Carta idrogeologica: C1, C2, C3, C4, C5, C6 in scala 1:10.000
- Tavn. D - Carta dell'acclività: D1, D2, D3, D4, D5, D6 in scala 1:10.000
- Tavn. E - Carta litotecnica: E1, E2, E3, E4, E5, E6 in scala 1:10.000
- Allegato 1 - Dati di base geotecnici
- Tavn. F - Carta della pericolosità geomorfologia: F1, F2, F3, F4, F5, F6 in scala 1:10.000
- Tavn. G - Carta della pericolosità idraulica: G1, G2, G3, G4, G5, G6 in scala 1:10.000
- Tavn. H - Carta della vulnerabilità idrogeologica: H1, H2, H3, H4, H5, H6 in scala 1:10.000
- Tavn. I - Dissesti geomorfologici e relative aree d'influenza: I1, I2, I3, I4, I5, I6 in scala 1:10.000
- Tavn. L - Pericolosità geomorfologica ai sensi del P.A.I. Bacino Arno e del P.A.I. Bacino Regionale Toscana Costa: L1, L2, L3, L4, L5, L6 in scala 1:10.000
- Tavn. M - Pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. Bacino Arno e del P.A.I. Bacino Regionale Toscana Costa: M1, M2, M3, M4, M5, M6 in scala 1:10.000

b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;

- Quadro conoscitivo: aspetti ambientali
- Analisi e valutazione delle fragilità ambientali del territorio



- *Lineamenti del sistema storico ambientale e del sistema del verde*
- *B.7 Carta delle criticità e delle fragilità, 4 tavole in scala 1:15.000*

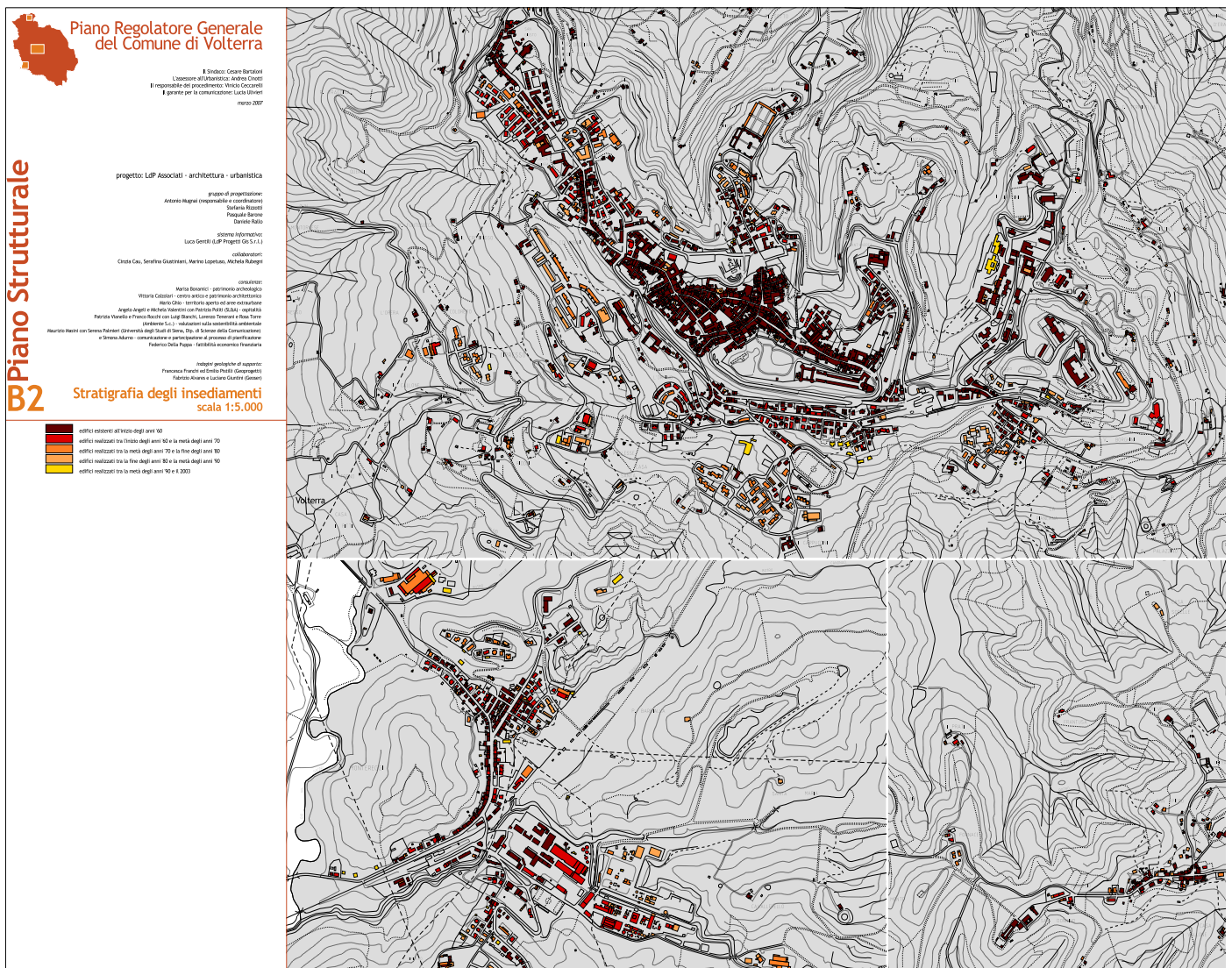
c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;

- *Relazione sul sistema insediativo*
- *B.2 Stratigrafia degli insediamenti, in scala 1:5.000*
- *B.3 Lo stato di attuazione del Prg vigente, in scala 1:5.000*
- *B.3a Il Prg vigente, in scala 1:30.000* Rilievo delle aree urbane, scala 1:2.000: due serie di 61 tavolette;
- Rilievo del centro antico all'interno delle mura scala 1:1.000: due serie di 8 tavolette;
- Quadro di unione dei punti di vista delle foto del rilievo aree urbane e centro antico e archivio fotografico su cd;
- *Il punto di vista del turismo: alla ricerca di un'identità*
- *Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano;*
- Indagine sul traffico per la variante alla S.R.T. 68 nel tratto urbano di Volterra Capoluogo
- *B.6 Mobilità principale: stato attuale, 4 tavole in scala 1:15.000*

d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

- *B.1 Uso del suolo, 4 tavole in scala 1:15.000*
- *B.4 Documenti materiali della cultura, 4 tavole in scala 1:15.000*
- *Schede degli edifici rurali e delle case sparse di antico impianto*
- *Censimento degli edifici extraurbani*
- *B.5 Vincoli e tutele sovraordinati, 4 tavole in scala 1:15.000*

Come già evidenziato in precedenza il Quadro Conoscitivo del PS sarà inoltre integrato con gli aggiornamenti delle indagini geomorfologiche, idrofgeologiche e sismiche sul territorio.



5. STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE

L'analisi dello stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico relative agli interventi di trasformazione degli assetti insediativi riferiti alla parte terza delle NTA rileva una percentuale molto modesta di realizzazione. 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 sembrano esserci 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.

Nelle tre UTOE nelle quali risultano presenti interventi di trasformazione, quella di Volterra ha il minor indice di realizzazione pari al 3,1% (5 alloggi realizzati su 319 previsti – inclusi i 200 di poggio alle Croci), mentre Villamagna si attesta al 10,8% (4 alloggi realizzati sui 30 previsti) e Saline di Volterra all' 8,7% (7 alloggi realizzati sugli 85 previsti). A Volterra risultano in corso pratiche per 217 alloggi (200 riferiti all'intervento di Poggio alle Croci); per Saline di Volterra sono in corso pratiche per 4 nuovi alloggi di nuova edificazione, mentre per l'UTOE di Villamagna non risultano progetti in corso.

In relazione alle modalità attuative degli interventi previste dal RU, nessun intervento sottoposto a Piano Attuativo è stato realizzato (357 alloggi non realizzati), mentre risulta approvato il piano attuativo relativo all'intervento di Poggio alle Croci. Dei 30 alloggi da realizzare con Permesso di costruire convenzionato ne risultano realizzati solo 7, mentre per 17 sono in corso le pratiche di autorizzazione. Infine per quelli sottoposti ad intervento edilizio diretto, su 47 alloggi ne sono stati realizzati 9, mentre per 4 sono in corso le pratiche di autorizzazione. Ricapitolando, il 56,3% degli interventi realizzati presenta una modalità d'intervento diretta mentre il 43,7% è sottoposta a permesso di costruire convenzionato; nessun intervento realizzato deriva da un piano attuativo.

Per quanto riguarda la destinazione produttiva si assiste anche in questo caso ad una scarsissima attuazione delle previsioni (anche in termini minori rispetto alla funzione abitativa). Complessivamente il Regolamento Urbanistico prevede 28.800 mq di Superficie Coperta riferita a tre diverse aree di trasformazione sottoposte a piano attuativo (ATPA 12 nell'UTOE di Saline di Volterra; ATPA 15 nell'UTOE di Volterra e ATPA 19 nell'UTOE di Berignone). Solo la prima ha avuto una parziale attuazione riferita al PIP del 2009 che riguardava un'area di 2.210 mq. In tale area è stato realizzato però solo un lotto di 715 mq. di Superficie Coperta. In termini percentuali abbiamo pertanto un'attuazione delle previsioni pari al 2,5%.

Per quanto riguarda i servizi e gli interventi di interesse pubblico che il Regolamento Urbanistico ha direttamente disciplinato, nessuno di questi ha avuto attuazione e neppure è stato iniziato il percorso di progettazione. Si tratta di quattro previsioni tutte interne all'UTOE di Volterra e tutte riferite a specifiche Aree di Trasformazione sottoposte a piano attuativo (ATPA 8, ATPA9, ATPA 19 e ATPA21).

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 gli alloggi derivanti da operazioni di demolizione con ricostruzione o di ampliamento o da riconversione di volumi ad altra destinazione originaria.

		Superterritoriale	SUL	SUL altre funzioni	num. Alloggi	Superficie alloggi	Supplementaria	Lodging	Vende pubblico	parteggi	Strumento di attuazione	Attuata	Pratica in corso	Non Attuato
UTDE 1: VOLTERRA	Nuova edificazione	ATPA14	18.640	4.500	0	30 150	n.i	DM	DM	PA		no	no	
	ATPA16		400		2 200	11.000	n.i	n.i	n.i	PCC		no	si	
	ATPA17		600		2 300	16.907	n.i	n.i	n.i	PCC		si	-	
	ATPA18		800		2 400	23.500	n.i	n.i	n.i	PCC		no	no	
	ne14		900		6 150		n.i	n.i	n.i	PCC		no	si	
	ne15		1.200		9 133		n.i	n.i	n.i	PCC		no	si	
	ne16		1.500		10 150		n.i	n.i	n.i	D		no	no	
	ne17		450		3 150		n.i	n.i	n.i	D		si	-	
	ne18		300		2 150		n.i	n.i	n.i	D		no	no	
	Totali		18.640	10.650	0	66			0	0			9,9%	23,5%
UTDE 1: VOLTERRA	Recupero*	ATPA1					n.i	DM	DM	PA		no	no	
	ATPA2*		450		3 150		n.i	DM	DM	PA		no	no	
	ATPA3	5.620	5.500		13 423		n.i	2000	550	PA		no	no	
	ATPA4	8.937	3.800	1.600	20 190		n.i	1500	400	PA		no	no	
	ATPA5	2.260	1.500		7 214		n.i	700	200	PA		no	no	
	ATPA6	4.820	1.500		10 150		n.i	700	200	PA		no	no	
	ATPA10	101.596	11.000		200 55		n.i	9500	2500	PA		no	si	
Totali	123.233	23.750	1.600	253			14.400	3.850				0,0%	46,3%	53,7%
UTDE 2: VILLAMAGNANA	Nuova edificazione	ATPA7	4.456	1200		8 150	n.i	800	250	PA		no	no	
	ATPA20	8.724	1000		4 250		n.i	600	200	PA		no	no	
	ne09		400		4 100		600	n.i	n.i	D		no	no	
	ne10		300		2 150		n.i	n.i	n.i	D		no	no	
	ne11		480		4 120		600	n.i	n.i	D		si	-	
	ne12		480		4 120		600	n.i	n.i	D		no	no	
	ne13		600		4 150		600	n.i	n.i	D		no	no	
Totali	13.180	4.460	0	30			1.400	450				10,8%	0,0%	89,2%
UTDE 3: SALINE DI VOLTERRA	Nuova edificazione	ATPA11	37.680	3800		25 152		1500	500	PA		no	no	
	ne01	3.702	600		4 150	2.895	600	n.i	n.i	PCC		no	no	
	ne02	1.449	300		2 150	1.449	600	n.i	n.i	D		no	no	
	ne03	1.704	350		2 175	1.704	1300	n.i	n.i	D		si	-	
	ne04	1.192	300		2 150	1.192	1000	n.i	n.i	D		no	no	
	ne05	1.169	300		2 150	1.169	1000	n.i	n.i	D		no	no	
	ne06	888	180		2 90	888	800	n.i	n.i	D		no	no	
	ne07	2.769	600		4 150	2.769	1300	n.i	n.i	D		no	si	
ne08	2.637	750		5 150	2.637	500	n.i	n.i	PCC		si	-		
Totali	53.190	7.180	0	48			1.500	500				15,3%	8,4%	76,3%
Recupero	ATPA13	27.857	5500		37 149			2500	650	PA		no	no	
Totali	27.857	5.500	0	37			2.500	650				0,0%	0,0%	100,0%
RIEPILOGO GENERALE	UTDE 1	Nuova edif.	18.640	10.650	0	66		0	0			9,9%	23,5%	66,7%
	Recupero	123.233	23.750	1.600	253		14.400	3.850				0,0%	46,3%	53,7%
	Totale	141.873	34.400	1.600	319		14.400	3.850				3,1%	39,2%	57,7%
	UTDE 2	Nuova edif.	13.180	4.460	0	30		1.400	450			10,8%	0,0%	89,2%
	Recupero	0	0	0	0		0	0				0,0%	0,0%	0,0%
	Totale	13.180	4.460	0	30		1.400	450				10,8%	0,0%	89,2%
	UTDE 3	Nuova edif.	53.190	7.180	0	48		1.500	500			15,3%	8,4%	76,3%
	Recupero	27.857	5.500	0	37		2.500	650				0,0%	0,0%	100,0%
	Totale	81.047	12.680	0	85		4.000	1.150				8,7%	4,7%	86,6%
	TOTALE	Nuova edif.	85.010	22.290	0	144		2.900	950			11,8%	13,9%	74,3%
Recupero	151.090	29.250	1.600	290		16.900	4.500				0,0%	37,6%	62,4%	
Totali	236.100	51.540	1.600	434		19.800	5.450				5,1%	27,4%	67,5%	

Tabella riepilogativa dello stato di attuazione degli interventi di trasformazione a destinazione residenziale

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.

Ricapitolando pertanto, 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 ad oggi 122, con un livello attuativo del 64,2%.

	alloggi	
28/06/07 recupero	1	loc. Ponsano
27/11/07 demolizione e ricostruzione	1	pod. Il Cipresso
TOTALE	2	2007
30/03/09 demolizione e ricostruzione	1	loc. Corrente
26/05/09 demolizione e ricostruzione	3	pod. Il Pavone
TOTALE	4	2009
04/05/10 recupero	2	pod. Gello
TOTALE	2	2010
08/02/11 ampliamento	1	loc. S.Girolamo
28/04/11 recupero	2	loc. Villa
04/11/11 ampliamento	1	pod. Paiolina
22/12/11 recupero	1	pod. Palazzino
TOTALE	5	2011
12/02/13 demolizione e ricostruzione	1	pod. S. Chiara
07/11/13 recupero	12	villa alle monache
TOTALE	13	2013
TOTALE ALLOGGI	26	

Tabella riepilogativa degli interventi di recupero a destinazione residenziale attuati con SCIA/DIA

In fase di redazione del nuovo Piano Operativo lo scarso livello di attuazione del RU, almeno per quanto riguarda gli interventi di completamento e le aree di trasformazione, dovrà essere attentamente e puntualmente analizzato con lo scopo di indagarne ed evidenziarne le probabili cause. Le nuove proposte trasformative dovranno essere analizzate e vagliate anche alla luce di tali riflessioni. Tale approfondimento dovrà essere compiuto anche con il coinvolgimento della cittadinanza e dei principali attori coinvolti e/o interessati alle tematiche del territorio (in particolare professionisti, imprese, società immobiliari, associazioni ambientaliste, ecc.).

Allo stesso tempo dovranno essere analizzati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che hanno prodotto quasi il 65% di attuazione delle originarie previsioni di recupero del PS.

PERMESSI di COSTRUIRE	Alloggi	
25/05/07 recupero	8	loc. S. Quirico
19/06/07 ampliamento	1	Rivoltino di Sopra
18/10/07 demolizione e ricostruzione	4	loc. Campaino
TOTALE	13	2007
13/02/08 demolizione e ricostruzione	2	loc. Podere il Pavone
19/03/08 ampliamento	1	loc. Casa al fumo
28/03/08 ampliamento	1	loc. Villa pod. Poderino
22/04/08 demolizione e ricostruzione	1	loc. Valle
07/05/08 recupero	1	Pod. Maniscalchi
29/08/08 recupero	1	loc. Casa al fumo
19/09/08 demolizione e ricostruzione	1	loc. S. Cipriano
14/10/08 ampliamento	2	pod. S. Elia
05/11/08 recupero	1	loc. Doccia di sotto
12/12/08 demolizione e ricostruzione	2	pod. Scopeto
12/12/08 demolizione e ricostruzione	1	pod. Balano
15/12/08 recupero	1	pod. Il piano di Venzano
17/12/08 recupero	2	pod. Morteto
17/12/08 demolizione e ricostruzione	19	Casa alle Monache
TOTALE	36	2008
TOTALE	0	2009
07/09/10 demolizione e ricostruzione	1	loc. Strada
12/11/10 recupero	19	loc. La Gatteraia
24/12/10 demolizione e ricostruzione	1	pod. Maiano
TOTALE	21	2010
09/03/11 recupero	1	pod. Forra
09/12/11 ampliamento	1	pod. Forno
TOTALE	2	2011
10/02/12 recupero	6	via jacopo Guidi
02/04/12 demolizione e ricostruzione	1	loc. Palazzino
22/11/12 recupero	6	Pod Querciola
TOTALE	13	2012
18/02/13 demolizione e ricostruzione	1	pod. S. Chiara
30/08/13 recupero	2	loc. Villa
19/11/13 demolizione e ricostruzione	1	loc. S. Margherita
TOTALE	4	2013
09/05/14 demolizione e ricostruzione	1	loc. S. Margherita
20/05/14 demolizione e ricostruzione	1	loc. Venzano
03/06/14 demolizione e ricostruzione	1	pod. Cancellò
TOTALE	3	2014
31/08/15 demolizione e ricostruzione	4	loc. Bacchettoncina
TOTALE	4	2015
TOTALE ALLOGGI	96	

Tabella riepilogativa degli interventi di recupero a destinazione residenziale attuati tramite permesso di costruire

In particolare, in questo caso, per verificare il livello della qualità architettonica finale degli interventi ed il loro rapporto con il contesto, sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico. Inoltre sarà interessante verificare anche quanto gli interventi realizzati abbiano curato gli aspetti relativi alla sostenibilità energetica. Tali indicazioni potranno costituire un utile base di supporto durante l'aggiornamento delle norme tecniche di attuazione, allo scopo di promuovere e sostenere le cosiddette best practices.

Come già detto le modalità di intervento stabilite dal RU possono rappresentare un elemento di riflessione, anche alla luce della necessità di procedere ad una semplificazione generalizzata delle procedure attuative degli interventi. Chiaramente tale semplificazione non dovrà (e non potrà) inficiare il principio di tutela e salvaguardia del contesto ambientale e paesaggistico esistente e pertanto a fronte di una possibile semplificazione delle modalità attuative degli interventi si renderà necessaria una maggiore definizione, in sede di Piano, dei principi insediativi e delle regole fondanti i singoli progetti. Questo processo di approfondimento e di maggior dettaglio del progetto urbanistico potrà agevolare il processo di conformazione del Piano Operativo al Piano Paesaggistico Regionale (conferenza di paesaggio) rendendo più chiaro e trasmissibile il progetto complessivo che sta alla base della proposta.

Un elemento importante di riflessione nelle fasi successive di sviluppo ed aggiornamento della strumentazione urbanistica di Volterra dovrà riguardare il cosiddetto nuovo impegno di suolo a destinazione residenziale; tutti gli interventi di nuova edificazione (sia quelli già previsti dal RU vigente ed eventualmente confermati, sia quelli di nuova individuazione dovranno essere attentamente valutati rispetto al principio generale e fondante di privilegiare gli interventi di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti rispetto a quelli che comportano un nuovo impegno di suolo, in particolare in un territorio di così alto valore ambientale e paesaggistico quale quello di Volterra. Inoltre tutti gli interventi di trasformazione dovranno essere valutati alla luce degli obiettivi, indirizzi e prescrizioni del nuovo PIT, con particolare approfondimento per quegli interventi posti in ambiti sottoposti al vincolo di interesse paesaggistico.

Un'ultima riflessione riguarda il meccanismo di attuazione degli Schemi Direttori, già accennato in precedenza, alla luce dell'abrogazione del Piano Complesso di Intervento. La riformulazione necessaria l'art. 129 bis del RU non sarà un compito semplice perché in ogni caso il PS ha stabilito, con motivo, che il Regolamento Urbanistico (e quindi oggi il Piano Operativo) debba fornire indicazioni più dettagliate e precise per tutti gli interventi che rientrano nell'ambito degli schemi direttori. Ciascun intervento dovrebbe pertanto essere definito e precisato nei suoi principi insediativi e nelle sue regole, tramite specifici progetti norma. Tale modalità presenta comunque il vantaggio di poter sottoporre ciascun intervento a modalità attuative che ne semplifichino ed eliminino in alcuni casi, i condizionamenti, le subordinazioni e le dipendenze da altri interventi e/o aree (pur nel rispetto dei principi di perequazione). Chiaramente ogni previsione così dettagliata dovrà in ogni caso documentare la propria rispondenza agli obiettivi stabiliti dal PS specificando il proprio ruolo all'interno dello Schema Direttore. Appare pertanto ancora gestibile la disciplina strategica del Piano Strutturale che chiaramente potrà e dovrà essere aggiornata e se del caso migliorata, nel corso delle diverse e successive fasi di adeguamento dell'attuale strumentazione urbanistica del Comune di Volterra che terminerà con la redazione del nuovo Piano Strutturale conforme alla nuova legge urbanistica il cui procedimento di formazione dovrà avviarsi necessariamente - secondo quanto prescritto dal comma 2 dell'art.222 della LR 65/14 - entro il novembre 2019.

6 ■ **INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO**

In relazione alla lettera c) del comma 3 dell'art.17 della LR 65/2014, gli enti pubblici cui si richiede di fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento sono i seguenti:

- - Regione Toscana – Direzione Generale – Governo del Territorio
- - Regione Toscana – Direzione Generale – Politiche Ambientali, Energia e Cambiamenti Climatici
- - Regione Toscana – Direzione Generale – Politiche Ambientali, Energia e Cambiamenti Climatici – Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta di Livorno-Lucca-Pisa;
- - Provincia di Pisa – Dipartimento del Territorio
- - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Province di Pisa e Livorno
- - Autorità di Bacino Fiume Arno
- - Consorzio 4 Basso Valdarno
- - Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa
- - Corpo Forestale dello Stato
- - ATO Toscana Costa
- - Asa SpA
- - Toscana Energia SpA
- - Enel SpA
- - Telecom Italia SpA
- - Azienda USL Toscana Nord-Ovest
- - Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.;
- - ARPAT
- - Comune di Peccioli
- - Comune di Laiatico
- - Comune di Montecatini Val di Cecina
- - Comune Pomarance
- - Comune di Casole d'Elsa
- - Comune di Colle di Val d'Elsa
- - Comune San Gimignano
- - Comune di Gambassi Terme
- - Comune di Montaione
- - Lega Ambiente Toscana
- - Italia Nostra Provincia di Pisa
- - WWF Pisa

Il termine entro il quale devono pervenire all'Amministrazione Comunale gli apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo relativo alla variante è stabilito in un massimo di 45 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

7. ■ INDICAZIONE DEGLI ENTI ED ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PO

In relazione a quanto richiesto dalla lettera d) del comma 3 dell'art.17 della LR 65/2014, gli enti pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'approvazione della variante in oggetto risultano i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa;
- Regione Toscana – Direzione Generale – Politiche Ambientali, Energia e Cambiamenti Climatici – Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta di Livorno-Lucca-Pisa;
- Autorità di bacino distrettuale dell'appennino settentrionale

I termini entro i quali devono pervenire al Comune gli atti di assenso comunque denominati da parte degli Enti ed organismi pubblici preposti sono quelli previsti dall'art. 14 della L. 241/90 o da altre specifiche disposizioni normative regionali e/o statali.

8

PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ D'INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DEL PO

Il Comune intende riavviare il processo partecipativo compiuto durante la formazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico e successiva variante gestionale, finalizzato a coinvolgere i cittadini e tutti i soggetti interessati alle fasi di elaborazione del Piano Operativo fino alla sua approvazione, allo scopo di raccogliere utili contributi al processo decisionale in atto.

La legge urbanistica regionale n. 65 del 2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi procedurali di pianificazione del territorio in coerenza con la precedente legge n. 1/2005: ogni ente locale e territoriale garantisce la partecipazione ed istituisce il *garante dell'informazione e della partecipazione*, il quale assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione, in questo caso, del Piano Operativo e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione dei cittadini. Il *garante dell'informazione e della partecipazione* promuove (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) la conoscenza sull'attività in corso, al fine di coinvolgere la cittadinanza e poter avviare, così, modificazioni del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ma anche di ridurre e/o limitare l'insorgere di conflitti.

In relazione a quanto disposto dal comma 6 dell'art.36 della LR 65/2014 il Comune di Volterra intende coordinare le attività di partecipazione dei cittadini alla formazione del Piano Operativo con quelle di cui alla LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza".

Il procedimento di VAS prevede, oltre alla partecipazione, anche la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ovvero delle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In base alla normativa tali soggetti vengono individuati dall'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente e ad essi viene trasmesso il Documento Preliminare per acquisirne il parere prima dell'emissione del provvedimento da parte dell'Autorità Competente.

L'attivazione della procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale è altresì finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/10.

Partendo da questi assunti, il processo partecipativo per la formazione del PO sarà costituito dai seguenti incontri pubblici:

1. Incontro/consultazione per la presentazione dell'avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo e presentazione del documento preliminare di VAS
2. Incontro/consultazione per la presentazione della bozza di Piano Operativo e di Rapporto Ambientale
3. Incontro per la presentazione del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale

Oltre a tali incontri pubblici sarà organizzato un seminario di approfondimento dei temi principali del Piano Operativo cui saranno invitati i professionisti e le associazioni principali di riferimento per i temi territoriali, paesaggistici ed ambientali. Inoltre verrà valutata la possibilità di fare uscire un avviso pubblico con richiesta di presentazione di contributi al redigendo Piano Operativo.

Tutti i materiali prodotti in occasione degli incontri e dei seminari sopra citati sarà messo a disposizione dei cittadini attraverso il portale web del Comune di Volterra.

9 ■ INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Ai sensi del comma 3 lettera f) dell'art.36 della LR 65/2014 il Comune di Volterra nomina quale garante dell'informazione e della partecipazione il geom. Vinicio Ceccarelli, cui saranno affidati i compiti di cui all'art.38 della suddetta legge.

Volterra, 12.03.2018