

Comune di Volterra

Provincia di Pisa

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Giacomo Santi

Sindaco

Arch. Gabriele Banchetti

Responsabile VAS

Alessio Barbafieri

Assessore all'Urbanistica

Geol. Emilio Pistilli

Aspetti geologici

Arch. Alessandro Bonsignori

Responsabile del procedimento

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto e GIS

Arch. Simona Paperini

Garante della Comunicazione e della Partecipazione

Relazione Generale

Aprile 2026



Indice

1. LA PREMESSA.....	3
2. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE.....	4
2.1 Il Piano Strutturale vigente.....	4
2.1.1 La Struttura Territoriale del Piano Strutturale vigente.....	5
2.1.2 Le U.T.O.E. e il dimensionamento del P.S. vigente.....	6
2.2 Il Piano Strutturale Intercomunale in fase di redazione.....	7
2.2.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale in fase di redazione.....	8
2.3 Il Piano Operativo vigente.....	9
2.3.1 L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 nel PO vigente.....	11
2.3.2 I vincoli sovraordinati nel P.O. vigente.....	12
2.3.3 La disciplina del territorio rurale nel P.O. vigente.....	13
2.3.4 La disciplina del territorio urbano del P.O. vigente.....	15
2.3.5 Le schede progettuali nel P.O. vigente.....	18
3. LA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO.....	22
3.1 Modifiche a Progetti Norma (Aree di Trasformazione) del P.O. vigente.....	23
3.1.1 L'eliminazione della previsione ATPUC2.1 in loc. Saline di Volterra.....	23
3.1.2 La modifica della previsione ATPUC2.15, Saline di Volterra.....	24
3.1.3 La modifica della previsione ATID1.15, Volterra.....	26
3.1.4 La modifica della previsione ATPUC1.2, Museo Consortini, Volterra.....	28
3.1.5 La modifica della previsione ATPA1.5, Ex – fabbrica del Gesso, Volterra.....	30
3.2 Nuovi Progetti Norma (Aree di Trasformazione).....	35
3.2.1 La previsione in loc. Colombaie, Volterra.....	35
3.2.2 La previsione di area a parcheggio in Via Pisana, Volterra.....	39
3.2.3 La nuova previsione per impianto di produzione gas da cippato, Saline di Volterra.....	42
3.3 Modifiche puntuali allo zoning del P.O. vigente.....	45
3.3.1 La ripermimetrazione Villaggio Giardino, Volterra.....	45
3.3.2 Il potenziamento dei parcheggi nell'area ASA Campi da Tennis, Volterra.....	48
3.3.3 Il riconoscimento dell'area a parcheggio, Saline di Volterra.....	51
3.3.4 La ripermimetrazione della viabilità pubblica di accesso all'Asilo "la Mongolfiera", Volterra.....	53
3.3.5 Il riconoscimento di area a verde pubblico in Via del Partigiano, Volterra.....	55
3.4 Modifiche alle NTA del P.O. vigente.....	57

3.4.1 Le modifiche alle NTA per interventi relativi alle aree destinate a Verde Privato.....	57
3.5 La verifica del dimensionamento di P.O.....	58
4. LA COERENZA DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO CON LA L.R. 65/2014.....	60
5. ELENCO ELABORATI.....	61

1. LA PREMESSA

Il Comune di Volterra è dotato di **Piano Strutturale**, redatto ai sensi della LRT 1/2005, approvato con la delibera C.C. n°61 del 16/10/2007, e di **Piano Operativo**, redatto ai sensi della LRT 65/2014, approvato in via definitiva con Del. C.C. n. 15 del 27.04.2023 e conformato al PIT-PPR.

Inoltre è in fase di redazione il **Piano Strutturale Intercomunale** ai sensi della LRT 65/2014, in forma associata con il Comune di Castelnuovo Val di Cecina, di cui è stato dato Avvio del Procedimento con Del. C.C. n. 76 del 27.12.2022 (Comune di Volterra capofila).

A seguito dell'applicazione pratica del Piano Operativo dopo la sua efficacia, l'Amministrazione Comunale ha inteso procedere ad una **Variante semplificata al Piano Operativo** ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, di carattere puntuale al fine di migliorare l'attuabilità di alcune previsioni del territorio comunale e di perfezionare il riconoscimento di alcune aree a servizi o standard.

Si specifica che con Provvedimento n. 1 del 13.04.2026 l'AUTORITÀ COMPETENTE VAS, ha espresso il proprio parere sulla **non assoggettabilità a VAS** della presente Variante al P.O., come da presa d'atto del Comune di Volterra con Determinazione n. 320 del 17/04/2026.

2. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

I seguenti paragrafi analizzano gli strumenti urbanistici vigenti e quelli in corso di redazione.

2.1 Il Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale di Volterra è stato approvato ai sensi della LR 01/2005, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 16.10.2007.

Il Piano Strutturale vigente definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio, esso detta Norme, Prescrizioni e Salvaguardie per la tutela dell'integrità fisica e della identità culturale e per lo sviluppo sostenibile del territorio del Comune di Volterra.

Il Piano Strutturale persegue le finalità di tutela delle risorse essenziali del territorio ed in particolare:

- le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione del territorio;
- la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, sociali, presenti, il ripristino di quelle deteriorate, il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità.

Le tavole di P.S. e gli articoli relativi delle Norme Tecniche di Attuazione, descrivono la ricognizione di tutti gli elementi di valore paesaggistico presenti sul territorio comunale.

Gli elaborati che compongono il Piano Strutturale sono:

QUADRO CONOSCITIVO

Carte tematiche del Quadro Conoscitivo

- Tav. B.1 – Uso del suolo
- Tav. B.2 – Stratigrafia degli insediamenti
- Tav. B.3 – Lo stato di attuazione del PRG vigente
- Tav. B.3 a – Il PRG vigente
- Tav. B.4 – Documenti materiali della cultura
- Tav. B.5 – Vincoli e tutele sovraordinate
- Tav. B.6 – Mobilità principale: stato attuale
- Tav. B.7 – Carta delle criticità e delle fragilità

Indagini geologiche, geomorfologiche, litotecniche, idrogeologiche ed idrauliche

- Tav. A – Carta Geologica
- Tav. B – Carta Geomorfologica
- Tav. C – Carta Idrogeologica
- Tav. D – Carta dell'Acclività
- Tav. E – Carta litotecnica e dei dati dei base geotecnici
- Tav. H – Carta delle vulnerabilità idrogeologica
- Tav. I – Carta dei dissesti geomorfologici
- Tav. L – Carta della pericolosità geomorfologica
- Tav. M – Carta della pericolosità idraulica

ELABORATI TECNICI

- Relazione generale al piano
- Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali
- Allegato 1: Analisi delle aree naturali protette e dell'incidenza del piano strutturale su tali aree
- Allegato 2: Aziende a rischio di Incidenti Rilevanti - RIR

TAVOLE DI PROGETTO

- Tav. C5.1 - Sistemi, sottosistemi e ambiti funzionali
- Tav. C5.1a - Interventi sulla mobilità principale
- Tav. C5.1b - Mobilità principale: stato di progetto
- Tav. C5.2 - U.T.O.E. e Schemi direttori
- Tav. C5.3 - Invarianti strutturali
- Tav. C5.4 - Tutele del territorio aperto
- Tav. C5.5 - Attitudine alla trasformazione
- Tav. C5.5a - Aree agricole

2.1.1 La Struttura Territoriale del Piano Strutturale vigente

Il P.S. individua cinque sistemi territoriali che suddividono il territorio comunale:

V) Sistema ambientale

- V1 riserve di naturalità
- V2 fascia di transizione e della biodiversità
 - V2.1 ambito delle aree tartufigene
- V3 corridoi e connessioni fluviali
 - V3.1 corridoio dell'Era
 - V3.2 corridoio del Cecina
- V4 parco geo-agricolo dei calanchi
- V5 aree agricole coltivate
 - V5.1 ambito agricolo delle colline della Val di Cecina
 - V5.2 ambito agricolo delle colline della Val d'Era
 - V5.2 ambito agricolo delle colline argillose
- V6 capisaldi del verde territoriale
 - V6.1 le balze
 - V6.2 Poggio S. Martino e Monte Voltraio

- V7 trama dei collegamenti

- V7.1 percorsi principali di collegamento territoriale (la strada verde)
- V7.2 percorsi secondari di collegamento territoriale (le strade parco)

L) Sistema dei luoghi centrali

- L1 grandi attrezzature
- L2 luoghi centrali di interesse comunale

R) Sistema della residenza

- 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

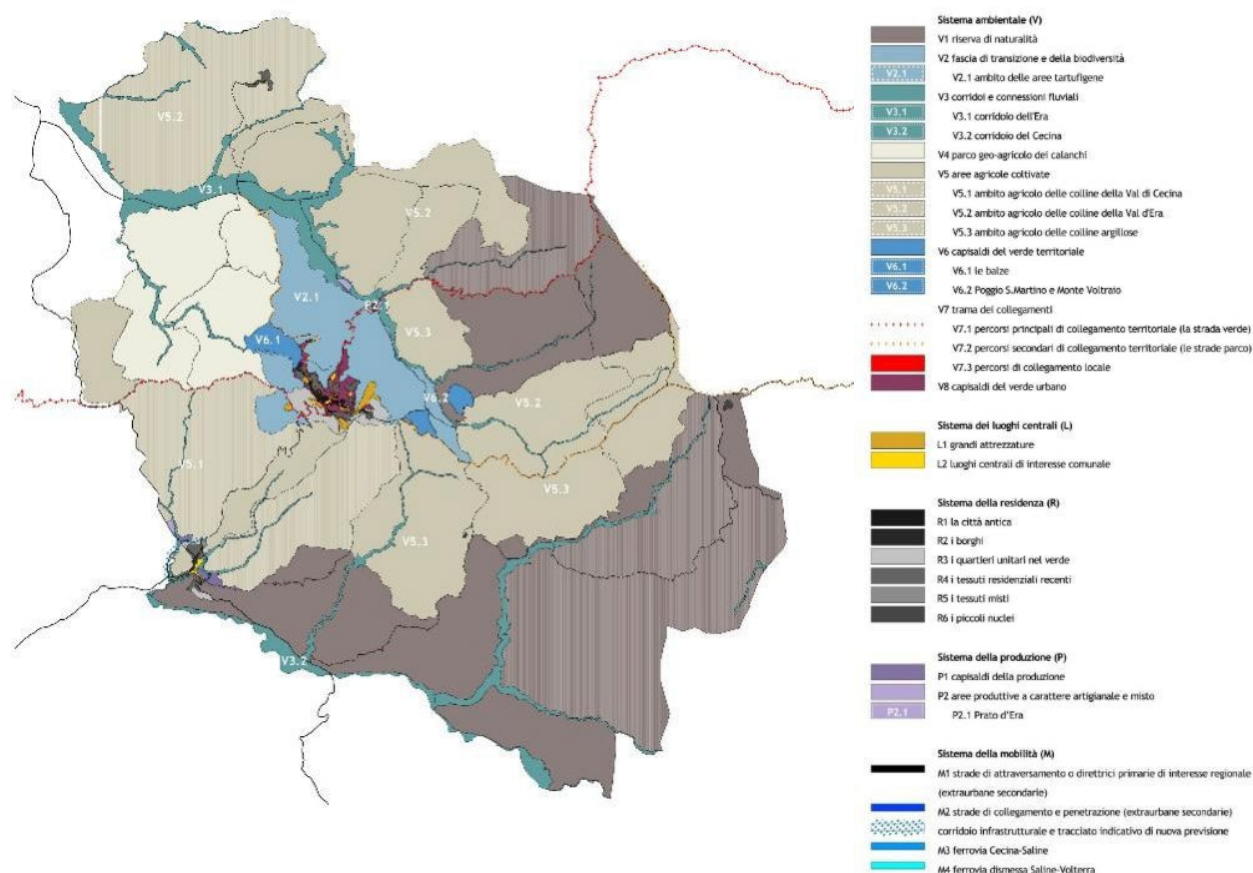
P) Sistema della produzione

- P1 capisaldi della produzione
- P2 aree produttive a carattere artigianale e misto
 - P2.1 Prato d'Era

M) Sistema della mobilità

- M1 strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale (extraurbane secondarie)
- M2 strade di collegamento e penetrazione (extraurbane secondarie)

- V7.3 percorsi di collegamento locale
- V8 capisaldi del verde urbano
- M3 ferrovia Cecina-Saline
- M4 ferrovia dismessa Saline-Volterra



[Estratto della Tavola C5 – Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali del Piano Strutturale vigente]

La gran parte del territorio appartiene al sistema ambientale articolato secondo caratteri morfologici e relazioni ecologiche che incorrono fra le diverse parti. Il sistema insediativo corrisponde alle parti di città e del territorio prevalentemente residenziale o produttive e quelle che accolgono funzioni speciali, definibili come “luoghi centrali” in quanto luoghi di incontro collettivo e poli attrattori di persone. Il sistema della mobilità individua le direttrici principali di relazione viaria e ferroviaria in ambito locale ed a scale più ampie.

2.1.2 Le U.T.O.E. e il dimensionamento del P.S. vigente

Per unità territoriali organiche elementari il Piano Strutturale intende le porzioni di territorio in riferimento alle quali la pluralità di problemi di natura urbana e territoriale possano essere unitariamente considerati e risolti. Le disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari, pertanto, specificano ed integrano, con riferimento alle caratteristiche dei luoghi, le disposizioni riferite alle articolazioni dei sistemi territoriali, che sono stati precedentemente descritti.

Il Piano Strutturale ha individuato le seguenti UTOE a copertura territoriale:

- UTOE 1 “Volterra”

Variante al Piano Operativo

- UTOE 2 "Villamagna"
- UTOE 3 "Montenero"
- UTOE 4 "Saline"
- UTOE 5 "Berignone"

	UTOE	totale PS				previsione PS nuovo				previsione PS recupero				residuo PRG confermato			
		alloggi	SI	Sc	n° posti letto	alloggi	SI	Sc	n° posti letto	alloggi	SI	Sc	n° posti letto	alloggi	SI	Sc	n° posti letto
residenza	Volterra					320	48.000							14			
	Villamagna					30	4.500							10			
	Montenero					0	0							0			
	Saline					120	18.000							41			
	Berignone					30	4.500							0			
	totale	690	103.500			500	75.000			190	28.500			65			
turistico-ricettivo	Volterra				40												
	Villamagna				110												
	Montenero				20												
	Saline				30												
	Berignone				20												
	totale				220												
residenziale e/o turistico-ricettivo di tipo specialistico	Volterra	200	30.000				8.000				22.000			200			
	Villamagna	0	0				0				0			0			
	Montenero	0	0				0				0			0			
	Saline	0	0				0				0			0			
	Berignone	0	0				0				0			0			
	totale	200	30.000				8.000				22.000			200			
produzione	Volterra			5.000			5.000									0	
	Villamagna			0			0									0	
	Montenero			0			0									0	
	Saline			40.000			40.000									34.000	
	Berignone			12.000			12.000									0	
	totale			57.000			57.000									34.000	
altre destinazioni	Volterra		16.000				16.000								6.500		
	Villamagna		0				0								0		
	Montenero		0				0								0		
	Saline		15.000				15.000								8.000		
	Berignone		0				0								0		
	totale		31.000				31.000								14.500		

2.2 Il Piano Strutturale Intercomunale in fase di redazione

Il comune di Volterra e il comune di Castelnuovo Val di Cecina, rispettivamente, con le Delibere di Consiglio Comunale n. 86 del 30.12.2019 e n. 67 del 30.12.2019 hanno approvato la convenzione ad oggetto "Convenzione ai sensi dell'art. 23 della LRT 65/2014 per l'Esercizio Associato delle Funzioni della Pianificazione Territoriale tra i comuni di Volterra e Castelnuovo Val di Cecina" che costituisce l'atto di esercizio associato del Piano Strutturale Intercomunale; con essa hanno individuato il comune capofila, costituito l'ufficio unico di piano e costituito l'organo di indirizzo politico e coordinamento organizzativo, denominato "Conferenza dei Sindaci".

Successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 76 del 27.12.2022 del Comune di Volterra, è stato l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2019.

2.2.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale in fase di redazione

Tenuto conto della necessità di una visione complessiva del territorio che prescindendo i confini amministrativi, come contenuto all'interno del **"Documento di avvio del procedimento"**, il P.S.I. si è posto una serie di obiettivi generali e strategici di indirizzo condivisi che interessano il territorio nella sua interezza:

Obiettivi generali:

- Ob.1 – Conformazione del piano strutturale intercomunale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T n° 37 del 27/03/2015
- Ob.2 - Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale)
- Ob.3 - Promozione della qualità e della sostenibilità edilizia
- Ob.4 - Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PSI ai contenuti della LR 65/2014 oltre che aggiornamento del quadro normativo
- Ob.5 - Adeguamenti e aggiornamenti in riferimento agli studi geomorfologici e idraulici, in particolar modo con riferimento alla nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n.49", pubblicata sul BURT in data 1.08.2018

Obiettivi strategici:

- Sistema insediativo: L'obiettivo prioritario individuato dalle amministrazioni è il recupero del patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di suolo, tenendo conto dei valori storici ed architettonici e della sostenibilità ambientale, individuando le aree degradate e i contesti "non risolti" al fine di attivare processi virtuosi di rigenerazione e riqualificazione urbana, tramite un approccio trasversale che consideri anche l'integrazione delle attività produttive, dello sviluppo economico, sociale e culturale.
- Mobilità e viabilità: garantire la manutenzione della viabilità esistente oltre che riqualificare il sistema dei percorsi per la mobilità lenta e il potenziamento delle aree di sosta.
- Servizi: Miglioramento e riqualificazione delle dotazioni di strutture culturali, sportive, ricettive, sociali e pubbliche oltre che promozione dell'attuazione del Piano per l'eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA).
- Territorio Rurale: Riqualificazione e valorizzazione del territorio rurale come parte fondamentale della promozione economica del territorio ed elemento di valore patrimoniale legato ad un'immagine collettiva del paesaggio tipico della tradizione tramite l'eliminazione di situazioni di degrado e degli usi impropri del suolo e l'incentivazione di interventi che rendano le zone abitate e fruibili.
- Tutela e valorizzazione della qualità ambientale e naturalistica: conservazione ed esaltazione delle qualità naturali del territorio tramite:

- Incentivazione di progetti che prevedano materiali ecocompatibili e autoproduzione energetica
 - Conservazione ed esaltazione delle qualità naturali identitarie del territorio come strumento di miglioramento della sua qualità
 - Valorizzazione delle aree boscate presenti nel territorio
 - Incentivazione di realizzazione di invasi per la costruzione di riserve d'acqua per fini irrigui, di protezione ambientale e di supporto alla rete idrica locale
 - Recepimento del nuovo PRAER con individuazione di aree al reperimento di pietra al solo fine di restauro dei beni monumentali del territorio
 - Valorizzazione delle attività agricole mediante lo sviluppo della rete dei percorsi escursionistici
 - Gestione degli aspetti legati alla geotermia con riferimento alla strumentazione regionale
 - Incentivazione alla realizzazione di corridoi ecologici al fine di creare spazi di penetrazione e di collegamenti con le città.
- Attività turistiche ricettive: riqualificazione delle strutture ricettive, dei servizi offerti e del settore turistico in generale nell'ottica di creare un territorio aperto e accogliente da poter vivere tutto l'anno tra natura cultura e tempo libero, data anche l'importanza economica del tema per il territorio.
 - Geotermia: Miglioramento delle centrali geotermiche presenti nel territorio con il duplice obiettivo di fornire energia rinnovabile al territorio e come destinazione di gite turistico-didattiche.
 - Archeologia: Valorizzazione delle aree di interesse archeologico a fini turistici.
 - Piano per l'edilizia residenziale sociale: predisposizione di un apposito regolamento per l'edilizia residenziale on finalità sociali al fine di fissare le linee per la realizzazione, l'incentivazione e la gestione di tali interventi.
 - Coordinamento tra i vari Piani di Settore: coordinamento dei piani di settore quali PAESC, PUMS, PUT.
 - Strategie sovracomunali: coordinamento della pianificazione strategica a livello dell'intera Val di Cecina nei limiti del disallineamento temporale della scadenza degli strumenti urbanistici comunali.
 - Messa in sicurezza del territorio comunale: adeguamento ed aggiornamento degli studi geomorfologici ed idraulici con riferimento alla nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n.49".

2.3 Il Piano Operativo vigente

Il Piano Operativo, formato ai sensi dell'articolo 95 della L.R. 65/2014, e redatto secondo le disposizioni transitorie di cui all'articolo 228 comma 2 della L.R. 65/2014 è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Volterra, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

È costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Quadro conoscitivo, composto da:
 - Relazione del Quadro conoscitivo
 - QC01 - Rilievo aree urbane centro antico
 - QC3 - carta del potenziale archeologico
 - QC4a - ricognizione dei vincoli D.Lgs. n.42/2004
 - QC4b - ricognizione dei vincoli D.Lgs. n.42/2004
 - QC4c - ricognizione dei vincoli D.Lgs. n.42/2004
 - QC4d - ricognizione dei vincoli D.Lgs. n.42/2004
 - Modello scheda edifici rurali
- Relazione generale
- Quadro Previsionale Strategico
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavole usi del suolo e modalità di intervento
 - Tav. A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Territorio rurale, scala 1:10.000
 - Tav. B1, B2, B3, B4 – Volterra, scala 1:2.000
 - Tav. B5, B6, B7 – Saline di Volterra, scala 1:2.000
 - Tav. B8 – Villamagna, scala 1:2.000
 - Tav. B9 – Prato d’Era San Quirico, scala 1:2000
 - Tav. C – Volterra centro storico, scala 1:1000
 - Schedatura edifici centri storico, scala 1:1000
- Schede normative sui nuclei di case sparse
- Repertorio dei progetti di norma delle aree di trasformazione
- Elaborato tecnico RIR

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- V.A.S.: rapporto ambientale
- V.A.S.: Sintesi non tecnica
- Dichiarazione di sintesi
- Valutazione di Incidenza ambientale

Piano per l’Eliminazione delle Barriere Architettoniche composto da:

- Relazione PEBA
- Allegato A – Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano – Schede di rilievo
- Allegato B – Tavole di sintesi del grado di accessibilità

Indagini geologiche, composte da:

- Tavv. B1, B2, B3, B4, B5 - Carta geomorfologica
- Tavv. E1, E2, E3, E4, E5 - Carta dei Dati di Base
- Tavv. F1, F2, F3, F4, F5 - Carta Geolitologica
- Tav. G - Carta delle Microzone omogenee in prosp.va sismica (MOPS), delle colonne stratigrafiche tipo e delle frequenze fondamentali
- Tav. I - Carta della Pericolosità sismica
- Tavv. L1, L2, L3, L4, L5 - Carta della Pericolosità geologica

- Tavv. M1, M2, M3, M4, M5 - Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del PGRA
- Tavv. N1, N2, N3, N4, N5 - Carta della Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/r e della L.R. 41/2008 (quadrante 1)
- Tav. O - Carta della Fattibilità
- Relazione tecnica ed allegati
 - Allegato 1 - Indagini geognostiche effettuate nel 2008 Studio geologico del versante sud di Volterra
 - Allegato 2 - Indagini geofisiche effettuate nel 2008 Studio geologico del versante sud di Volterra
 - Allegato 3 - Indagini d'archivio estratte dal Piano Strutturale, dagli archivi comunali e dal database geognostico della Provincia di Pisa
 - Allegato 4 - Indagini sismiche effettuate nel campo sportivo di Volterra
 - Allegato 5 - Indagini effettuate in Via dei Cappuccini nel 2013
 - Allegato 6 - campagna geofisica del 2012
 - Allegato 7 - campagna geofisica effettuata nell'ambito della redazione del Piano Operativo
 - Allegato 8 - 2° campagna geofisica effettuata nell'ambito della redazione del Piano Operativo
 - Nota risposta Genio Civile

Indagini idrauliche, composte da:

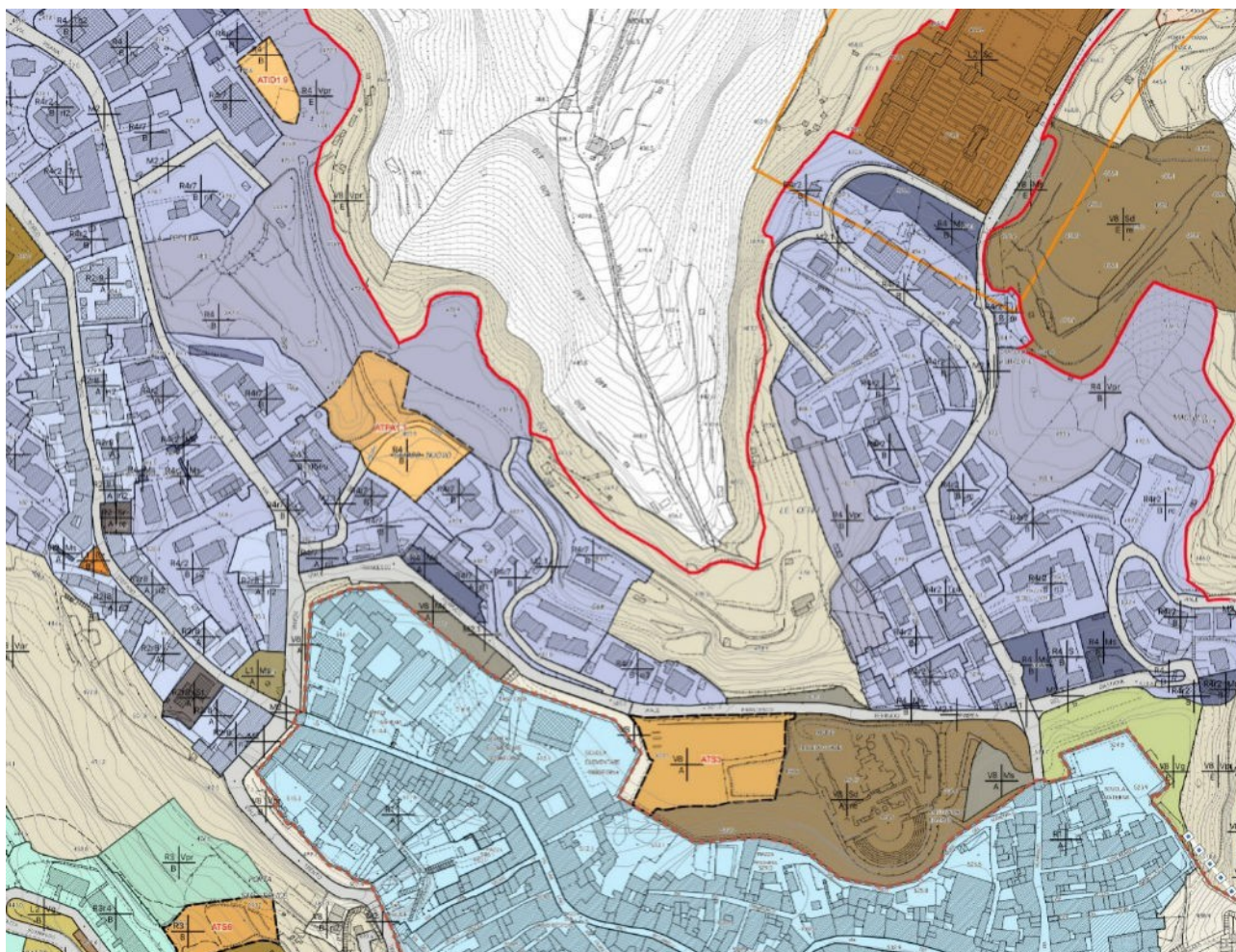
- Relazione idrologico-idraulica
- Allegato idraulico
- RT - Relazione tecnica del rilievo a mezzo drone
- Tav.01 - Battenti TR200 da modello idraulico
- Tav.02 - Velocità TR200 da modello idraulico
- Tav.03 - Battenti TR30 da modello idraulico
- Tav.04 - Battenti TR200 proposta di aggiornamento PGRA
- Tav.05 - Magnitudo proposta di aggiornamento PGRA
- Tav. 06 - Planimetria delle sezioni ed opere
- Tav. 07 - Planimetria delle sezioni ed opere
- Tav. 08 - Planimetria delle sezioni ed opere
- Tav. 09 - Planimetria delle sezioni ed opere
- Tav.10 - Velocità TR200 proposta di aggiornamento PGRA
- Tav.11 - Battenti TR30 proposta di aggiornamento PGRA
- Tav.12 - Pericolosità idraulica da PGRA
- Tav.13 proposta di modifica di pericolosità idraulica

2.3.1 L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 nel PO vigente

Il Piano Operativo, in applicazione dell'articolo 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

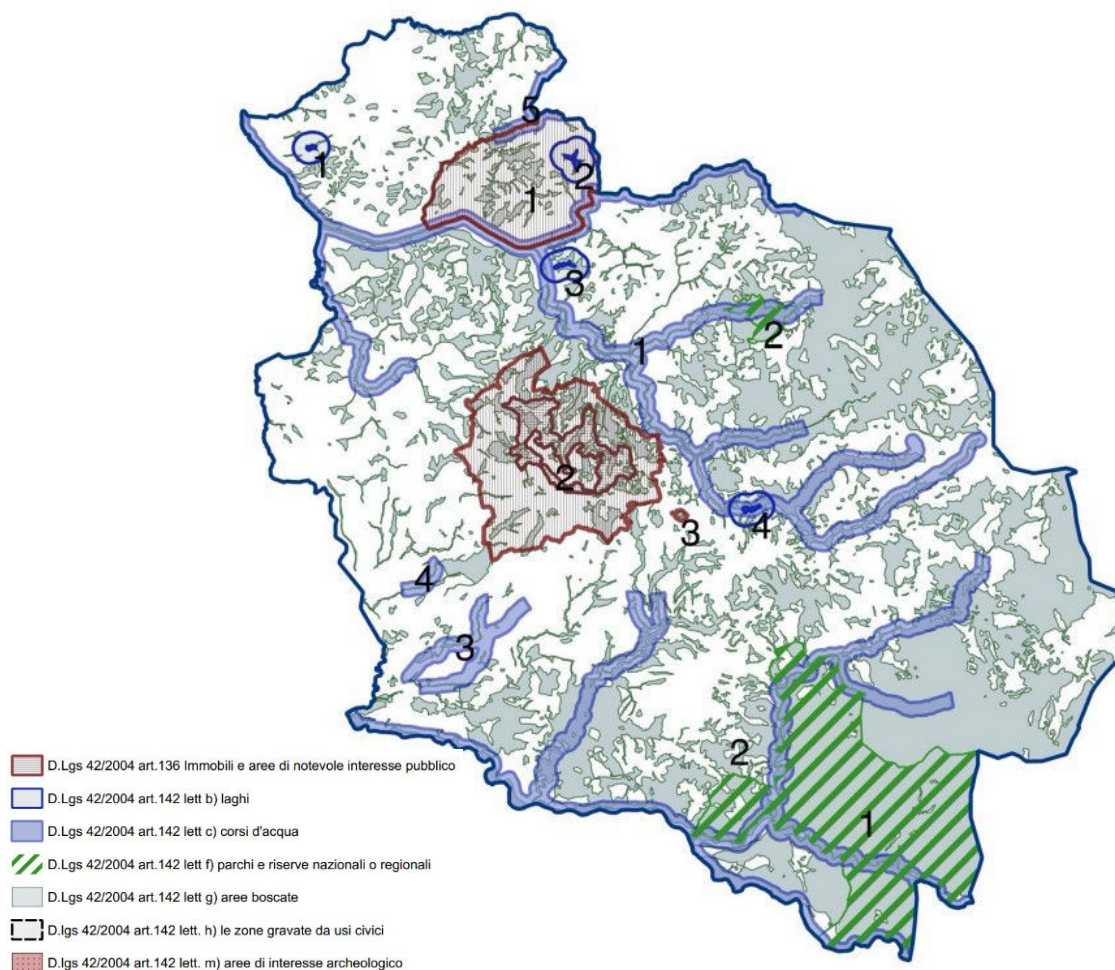
indicata come area periurbana. Tale perimetro, evidentemente, è di gran lunga più ampio di quello che risulterebbe dalla mera applicazione dei dispositivi dell'art.4 della legge che stabilisce che *“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turisticoricettiva, 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”*.



[Estratto della Tavola B1 – Usi del suolo e modalità di intervento del vigente Piano Operativo vigente]

2.3.2 I vincoli sovraordinati nel P.O. vigente

Il Piano Operativo ha recepito il quadro generale dei vincoli sovraordinati e li ha riportati nelle specifiche tavole, denominate QC4a, QC4b, QC4c, QC4d – ricognizione dei vincoli D.Lgs n.42/2004.



[Estratto dalla relazione generale di Piano Operativo]

2.3.3 La disciplina del territorio rurale nel P.O. vigente

La disciplina del territorio rurale, oltre a richiamare le norme riferite al sistema ambientale, definisce i livelli di trasformabilità del territorio stesso, indicando in modo puntuale le disposizioni per la realizzazione di nuovi edifici rurali.

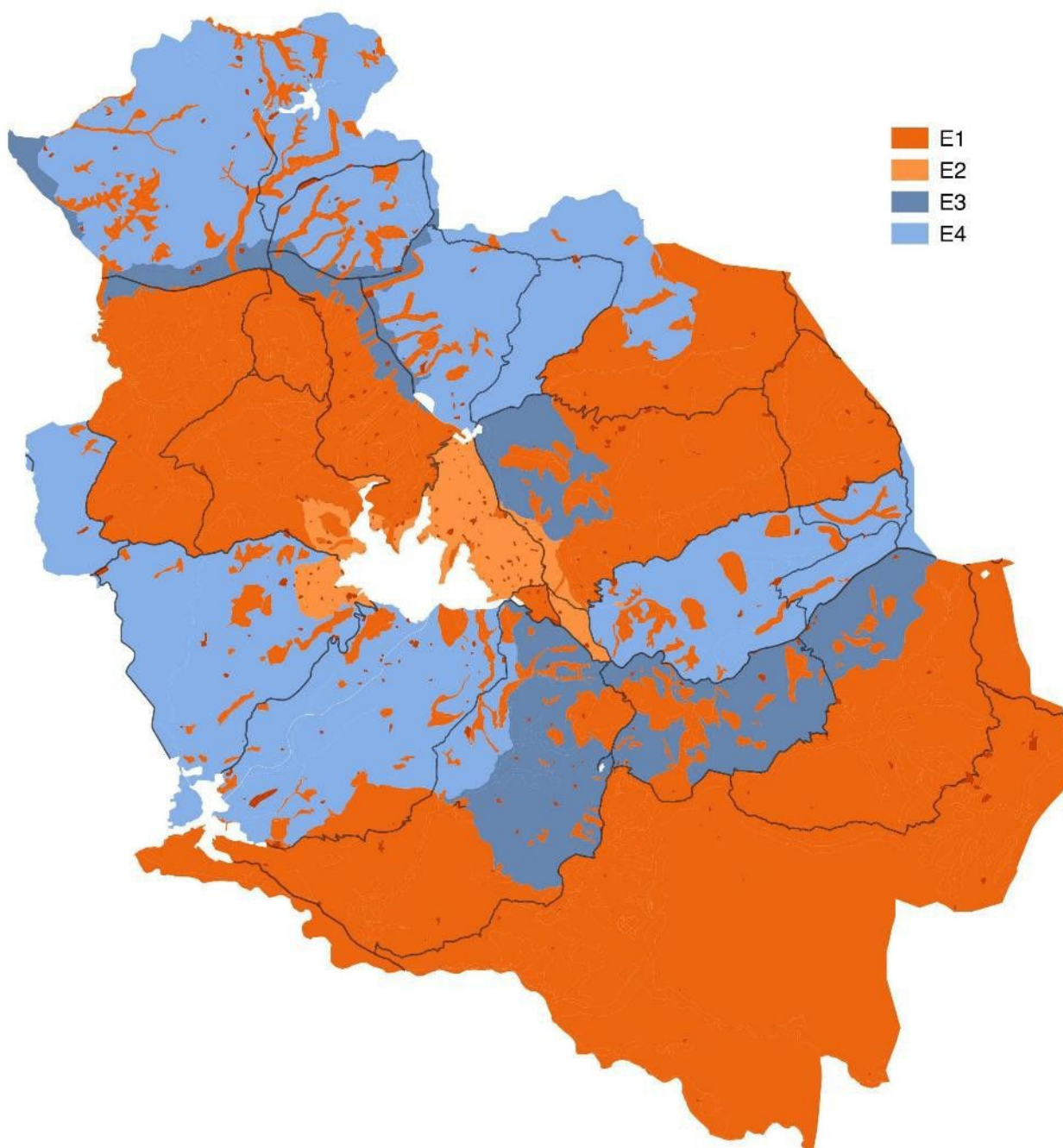
Inoltre, essa regola gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, prevedendo specifici approfondimenti per gli edifici specialistici, le ville e l'edilizia rurale di pregio.

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:** comprendono le porzioni di territorio di massimo pregio ecologico, ambientale, paesaggistico e storico, fondamentali per la tutela del suolo. Esse includono siti archeologici e storici, sistemi vegetazionali di valore, il reticolo idrografico, aree di rilevante interesse naturalistico e idraulico, nonché ambiti strategici per la prevenzione del rischio, l'approvvigionamento idrico e la tutela delle infrastrutture storiche e dei paesaggi rurali.
- **E2 - aree di mantenimento e consolidamento:** comprendono le parti di territorio caratterizzate da insediamenti di origine storica — centri antichi, nuclei ed edifici sparsi — e dalle aree di transizione adiacenti, contraddistinte da elevati livelli di biodiversità. In esse ricadono insediamenti storici,

edifici specialistici e ville, edilizia rurale di pregio e paesaggi di transizione ad alto valore ambientale.

- **E3 - aree a trasformazione limitata di primo livello:** 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.
- **E4 - aree a trasformazione limitata di secondo livello:** 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.



2.3.4 La disciplina del territorio urbano del P.O. vigente

La disciplina degli insediamenti esistenti si fonda sull'organizzazione del territorio in sistemi, sottosistemi e ambiti. Attraverso i sistemi funzionali, il Piano Operativo definisce le condizioni qualitative delle diverse parti del territorio comunale, individuando la corretta distribuzione delle funzioni e gli interventi edilizi ammissibili sul patrimonio esistente.

La regolamentazione degli interventi edilizi si basa sull'analisi dei tessuti urbani, definiti secondo l'abaco dei morfotipi dell'invariante III del PIT/PPR. A ciascun tessuto sono associate specifiche categorie di intervento. Per gli elementi di particolare valore, edificati o non edificati, il Piano prevede una disciplina speciale di tutela, in deroga alla normativa generale, indicata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede norma dei BSA.

Il PO individua sistemi, sottosistemi ed ambiti e per ognuno di essi precisa:

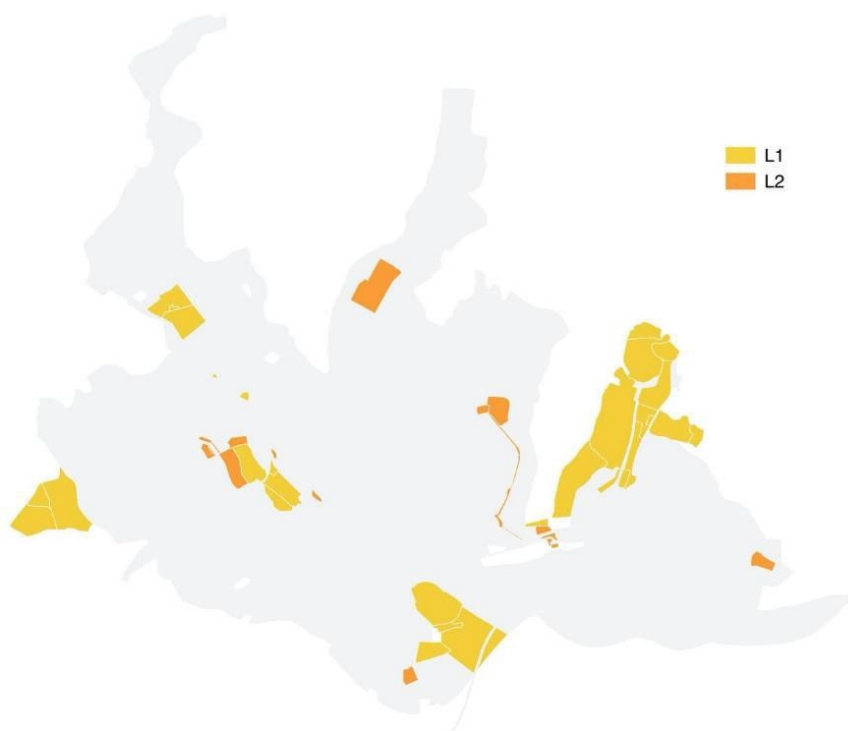
- gli usi caratterizzanti, sempre ammessi senza limitazioni
- gli usi complementari, consentiti secondo limiti indicati nelle norme tecniche di attuazione
- gli usi non ammessi, non consentiti salvo eccezioni indicate nelle norme tecniche di attuazione
- le modalità di intervento ammesse

Sistema dei luoghi centrali (L)

Il sistema dei luoghi centrali è caratterizzato dalle funzioni specifiche servizi e attrezzature di uso pubblico.

Risulta suddiviso in due sottosistemi:

- L1 – Grandi attrezzature
- L2 – Luoghi centrali e di interesse comune.

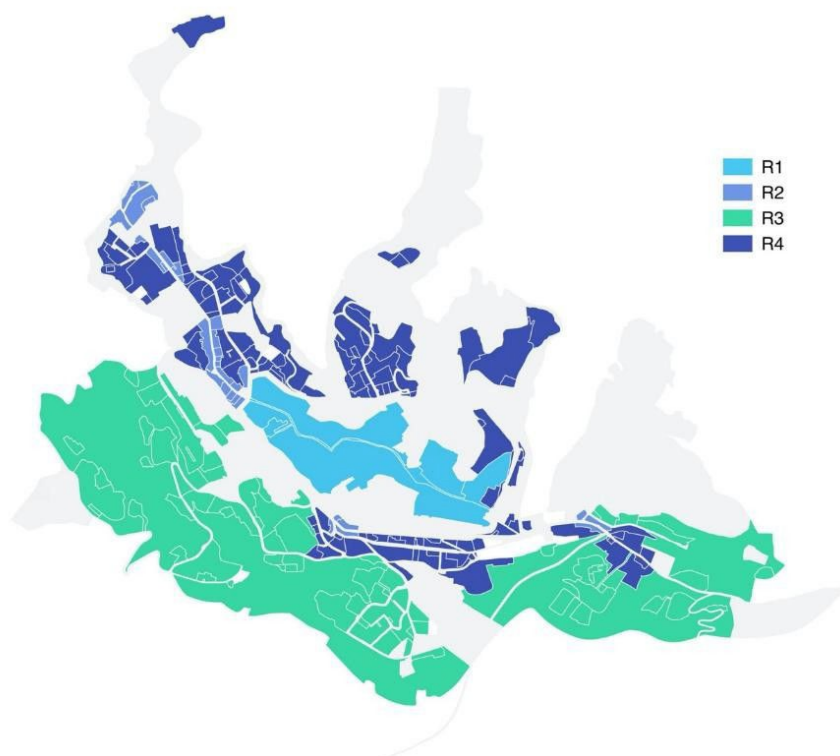


Sistema della residenza (R)

Il sistema della residenza è caratterizzato dalla funzione abitativa.

Risulta suddiviso in sei 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

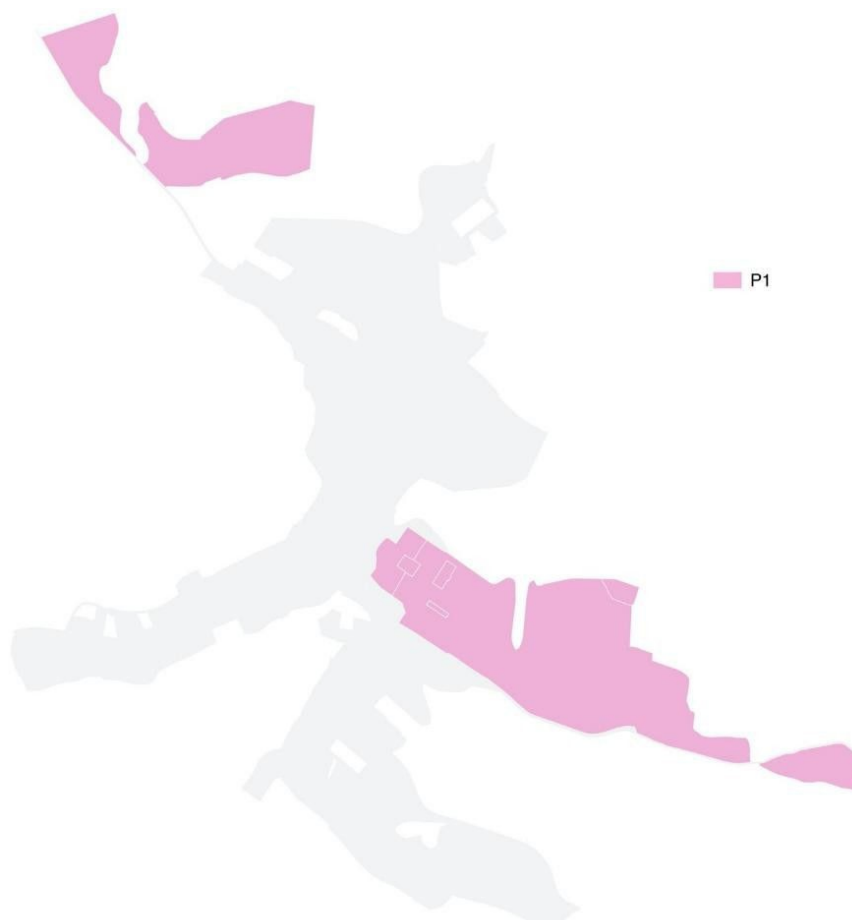


Sistema della produzione (I)

Il sistema della produzione è caratterizzato dalla funzione industriale ed artigianale.

Risulta suddiviso in due sottosistemi:

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



Inoltre vengono individuati e suddivisi i diversi tessuti dell'urbanizzazione contemporanea, suddivisi in:

1. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- Tessuto ad isolati aperti a lotti residenziali isolati
- Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- Tessuto puntiforme
- Tessuto a tipologie miste
- Tessuto sfrangiato di margine

2. Tessuti urbani od extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- Tessuto lineare

3. Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- Campagna abitata
- Campagna urbanizzata

4. Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Per ognuno di questi sono specificati gli interventi ammessi e gli obiettivi specifici.

Infine per i Centri antichi vengono indicate specifiche indicazione sugli interventi annessi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa.

2.3.5 Le schede progettuali nel P.O. vigente

Le Aree di Trasformazione (AT) individuano ambiti territoriali in cui l'edificazione, il trattamento del suolo e la realizzazione di servizi, attrezzature e spazi pubblici devono avvenire attraverso una progettazione unitaria e coordinata, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Ogni AT è disciplinata da uno specifico Progetto Norma che definisce parametri e prescrizioni urbanistiche e include uno schema grafico di riferimento, parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione. I Progetti Norma sono raccolti nell'**Allegato 02 – Progetti Norma Aree di Trasformazione**.

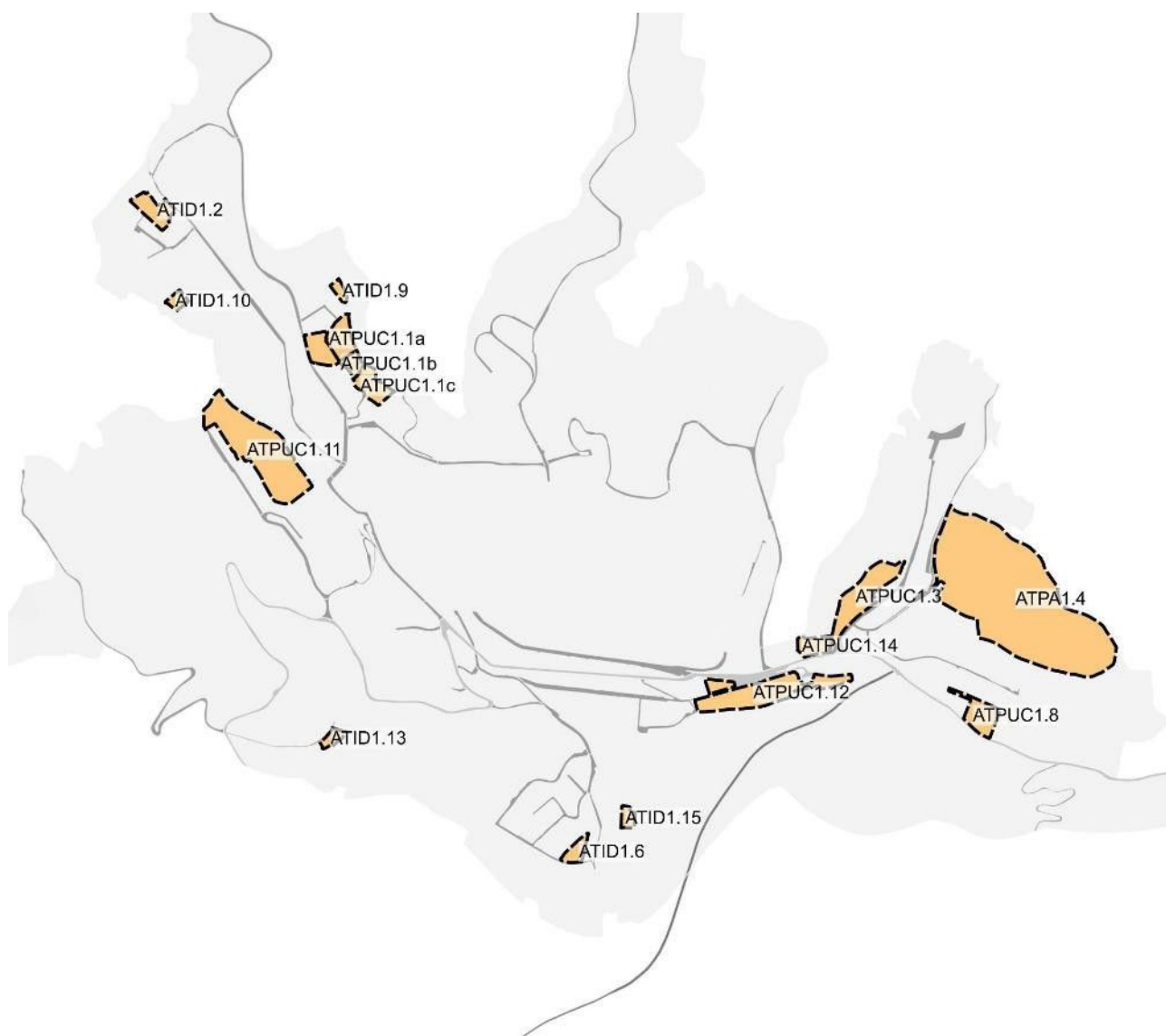
L'attuazione delle AT può avvenire mediante intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo, secondo la seguente classificazione:

- AT-ID: attuazione tramite intervento edilizio diretto, riferita prevalentemente a interventi di completamento in tessuti urbani consolidati e già dotati di opere di urbanizzazione primaria;
- AT-PUC: attuazione mediante Progetto Unitario Convenzionato, per ambiti che richiedono un coordinamento progettuale e la stipula di una convenzione per la regolazione delle opere o dei benefici pubblici connessi;
- AT-PA: attuazione subordinata alla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Il Piano Operativo ha previsto le seguenti schede di trasformazione:

UTOE 1 – VOLTERRA

- ATPUC 1.1a LA PETTINA - VIA PISANA (stralciata in sede di controdeduzione)
- ATPUC 1.1b LA PETTINA - VIA PISANA (stralciata in sede di controdeduzione)
- ATPA 1.1 LA PETTINA - VIA PISANA
- ATPUC 1.2 MUSEO CONSORTINI
- ATPUC 1.3 NUOVA REMS (stralciata in sede di Conferenza Paesaggistica)
- ATPA1.4 POGGIO ALLE CROCI (stralciata in sede di Conferenza Paesaggistica)
- ATPA 1.5 EX FABBRICA DEL GESSO
- ATPA 1.6 VIA DEI CAPPUCCINI 1
- ATPUC1.7 VIA PISANA (stralciata in sede di Conferenza Paesaggistica)
- ATPA 1.8 PEEP CARDUCCI
- ATID 1.9 VIA DELLA PETTINA
- ATID 1.10 VIA SANTA CHIARA (stralciata in sede di Conferenza Paesaggistica)
- ATPUC 1.11 COLOMBAIE (stralciata in sede di Conferenza Paesaggistica)
- ATPA 1.12 AREA EX STAZIONE
- ATID 1.13 FONTANELLA (stralciata in sede di controdeduzione)
- ATPUC 1.14 BORGO SAN LAZZERO (stralciata in sede di Conferenza Paesaggistica)
- ATID 1.15 VIA DEI CAPPUCCINI 2
- ATPUC 1.16 PRATO D'ERA – LOTTO (stralciata in sede di controdeduzione)



[Volterra]



[Prato d'Era – San Quirico]

UTOE 2 – SALINE DI VOLTERRA

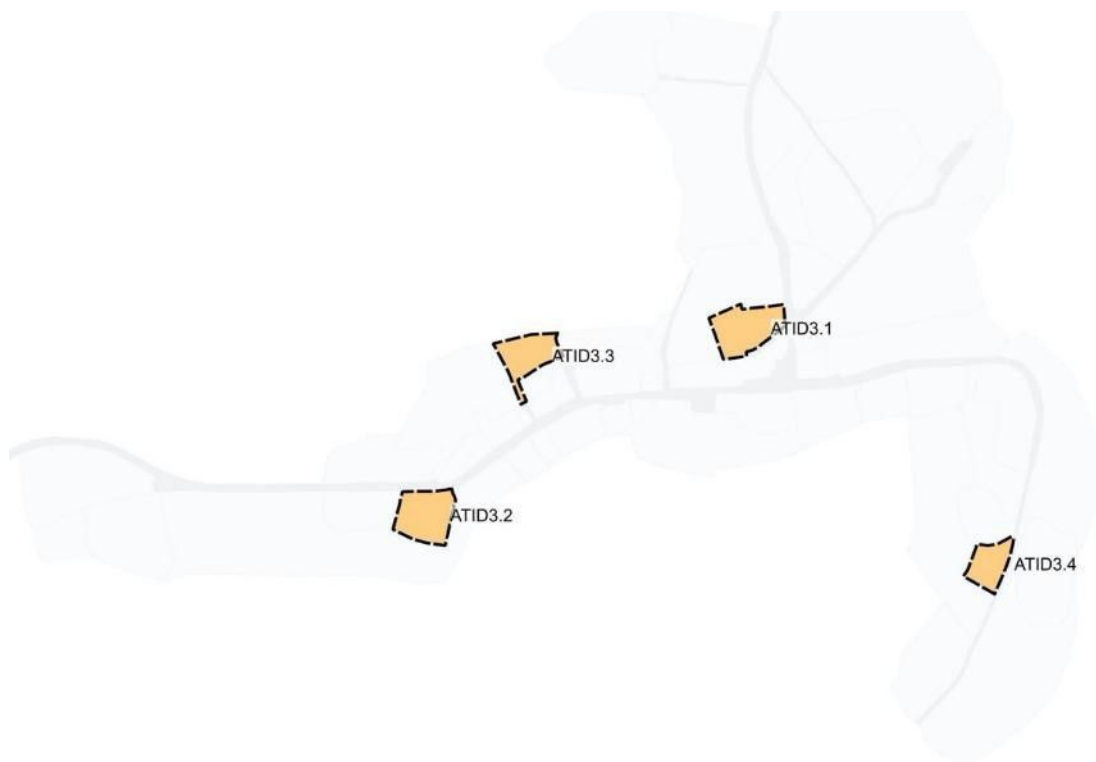
- ATPUC 2.1 VIA INGHIRAMI 1
- ATID 2.2 VIA INGHIRAMI 2
- ATPUC 2.3 VIA DEL MOLINO 1
- ATPUC 2.4 VIA DEL MOLINO 2
- **ATID 2.5 VIA PIA (stralciata in sede di controdeduzione)**
- **ATPUC 2.6 VIA FUCINI 1 (stralciata in sede di controdeduzione)**
- **ATID 2.7 VIA FUCINI 2 (stralciata in sede di controdeduzione)**
- 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 (stralciata in sede di Conferenza Paesaggistica)**
- ATID 2.14 VIA DEL CAVALLARO
- ATPUC 2.15 VIA MASSETANA 2



[Saline di Volterra]

UTOE 3 – VILLAMAGNA

- ATID3.1 VIA DEI VALLONI 1
- **ATID3.2 VIA DEI VALLONI 2 (stralciata in sede di Conferenza Paesaggistica)**
- ATID3.3 VIA DEI VALLONI 3
- ATID3.4 VIA SAN GIUSEPPE



[Villamagna]

L'immagine seguente rappresenta un esempio di schema grafico prescrittivo dei Progetti Norma



3. LA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO

La variante semplificata al Piano Operativo è finalizzata a migliorare l'attuabilità di alcune previsioni sul territorio comunale e a perfezionare il riconoscimento di determinate aree destinate a servizi o standard, in risposta alle esigenze emerse nel primo periodo di applicazione del Piano Operativo.

La Giunta Comunale con deliberazione n. 314 del 30.12.2025 ha individuato all'interno del *Documento Programmatico*, le modifiche puntuali al vigente Piano Operativo. I paragrafi successivi ne descrivono le caratteristiche.

Si riporta di seguito l'elenco delle aree e previsioni che sono oggetto della Variante al P.O., suddividendole in quattro categorie:

1) **Modifiche a Progetti Norma (Aree di Trasformazione) del P.O. vigente**

- L'eliminazione della previsione ATPUC2.1, Saline di Volterra
- La modifica della previsione ARPUC2.15, Saline di Volterra
- La modifica della previsione ATID1.15, Volterra
- La modifica della previsione ATPUC1.2, Museo Consortini, Volterra
- La modifica della previsione ATPA1.5, Ex – fabbrica del Gesso, Volterra

2) **Nuovi Progetti Norma (Aree di Trasformazione)**

- La Previsione in loc. Colombaie, Volterra
- La previsione di area a parcheggio in Via Pisana, Volterra
- La nuova previsione per impianto di produzione gas da cippato, Saline di Volterra

3) **Modifiche puntuali allo zoning del P.O. vigente**

- La ripermetrazione del Villaggio Giardino, Volterra
- Il potenziamento dei parcheggi nell'area ASA Campi da Tennis, Volterra
- Il riconoscimento dell'area a parcheggio, Saline di Volterra
- La ripermetrazione della viabilità pubblica di accesso all'Asilo "La Mongolfiera", Volterra
- Il riconoscimento di area a verde pubblico in Via del Partigiano, Volterra

4) **Modifiche alle NTA del P.O. vigente**

- Le modifiche alle NTA per interventi relativi alle aree destinate a verde privato

3.1 Modifiche a Progetti Norma (Aree di Trasformazione) del P.O. vigente

3.1.1 L'eliminazione della previsione ATPUC2.1 in loc. Saline di Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e può pertanto rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

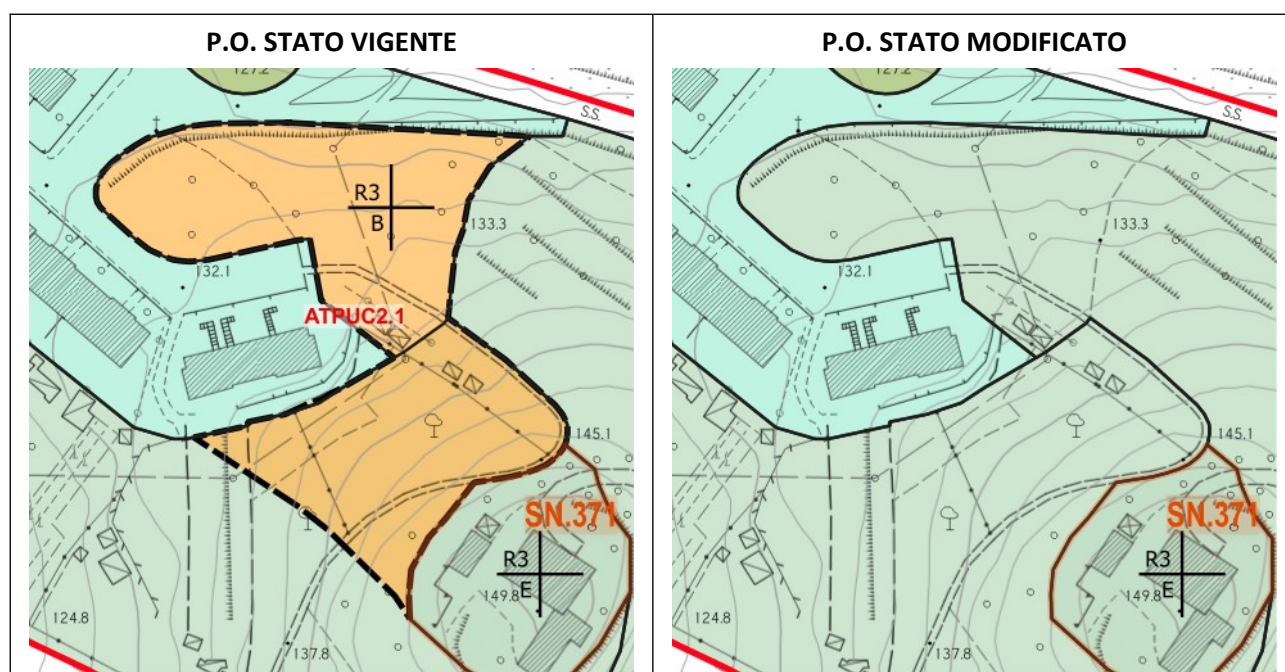
L'oggetto della Variante riguarda lo stralcio della previsione urbanistica ATPUC2.1 in località Saline di Volterra. L'area viene pertanto modificata in **Verde privato**.

Parametri di progetto ATPUC2.1 oggetto di stralcio

Superficie Territoriale: 7.133 mq

SE di progetto: 1.500 mq

Destinazione: Residenziale



3.1.2 La modifica della previsione ATPUC2.15, Saline di Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e può pertanto rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

L'oggetto della Variante riguarda la modifica parziale della previsione urbanistica ATPUC2.15 in località Saline di Volterra, in particolare escludendo una porzione della stessa nella parte nord-ovest, e mantenendo invece la porzione a sud-est, con conseguente riduzione della SE di progetto da 800 mq a 400 mq. L'area stralciata viene assimilata al tessuto residenziale circostante (zona R4r8).

Parametri di progetto ATPUC2.15 della scheda di PO vigente

Superficie Territoriale della scheda di PO: 2.558 mq

SE di progetto della scheda di PO: 800 mq

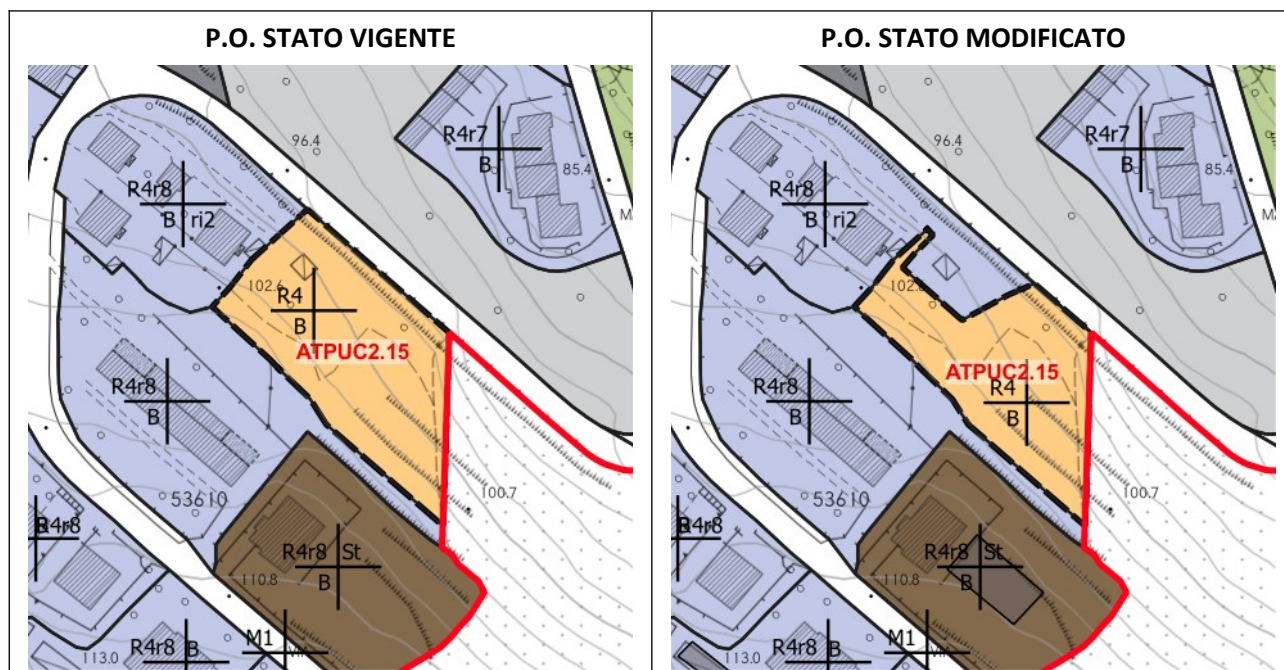
Destinazione della scheda di PO: Residenziale

Parametri di progetto ATPUC2.15 modificata

Superficie Territoriale della scheda modificata: 2.055 mq (sup. in riduzione 503 mq)

SE di progetto della scheda modificata: 400 mq

Destinazione della scheda modificata: Residenziale





[indirizzi strategici]

3.1.3 La modifica della previsione ATID1.15, Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

L'oggetto della Variante al P.O. riguarda la modifica della previsione ATID1.15 ampliando l'area verso est in modo da consentire un intervento edilizio più coerente e conforme alla morfologia dei luoghi e alle tipologie di tessuto presenti nel contesto. Per far ciò si prevede di mantenere a verde privato l'area verso valle, come filtro e mitigazione dello skyline urbano e della previsione, e di mantenere come area di distribuzione della SE la parte interclusa dal tessuto esistente.

Particolare attenzione è stata posta all'area boscata segnalata dal PIT-PPR e dagli elaborati del PO vigente, di cui all'art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004, al fine di adeguare la previsione alla disciplina del PIT-PPR. Si propone inoltre di procedere alla verifica dell'area boscata e alla sua eventuale esclusione nel caso ricorrano i requisiti previsti per legge. A motivo di ciò, nonostante si preveda un incremento della superficie territoriale della previsione, la maggior parte dell'area è stata mantenuta a verde privato, limitando così la nuova edificazione alla sola area contigua al tessuto residenziale esistente.

Parametri di progetto ATID1.15 della scheda di PO vigente

Superficie Territoriale: 1.613 mq

SE di progetto: 400 mq

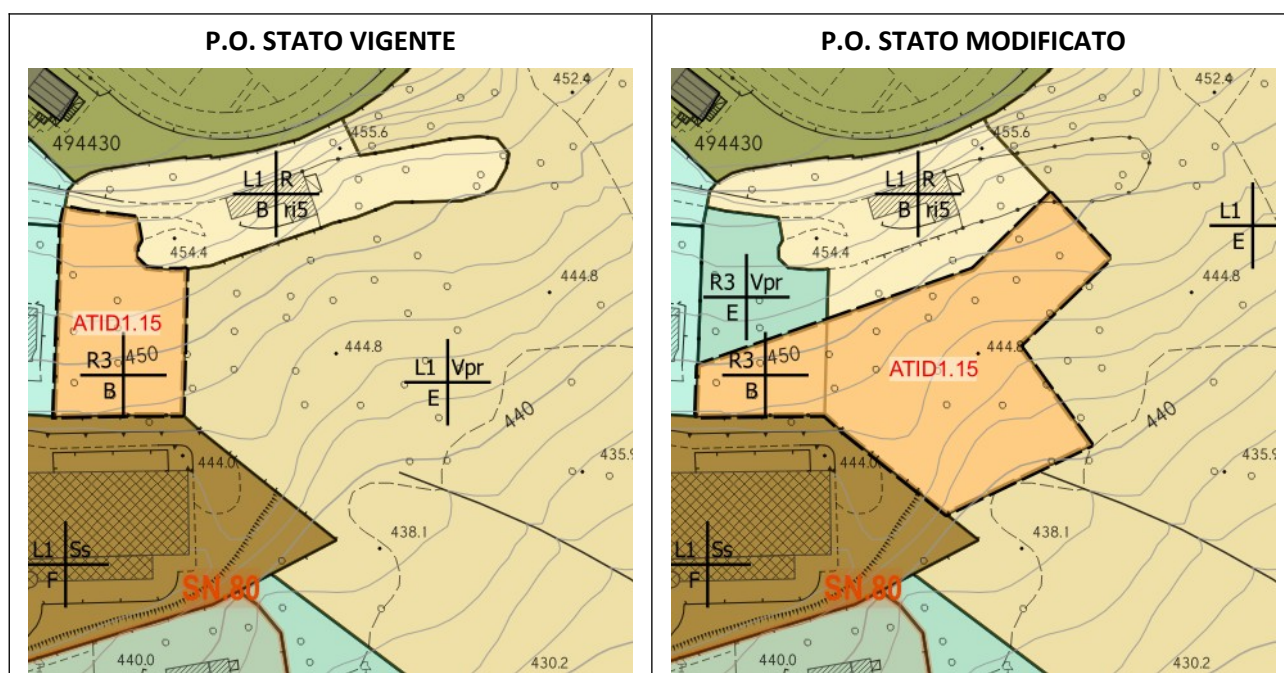
Destinazione: Residenziale

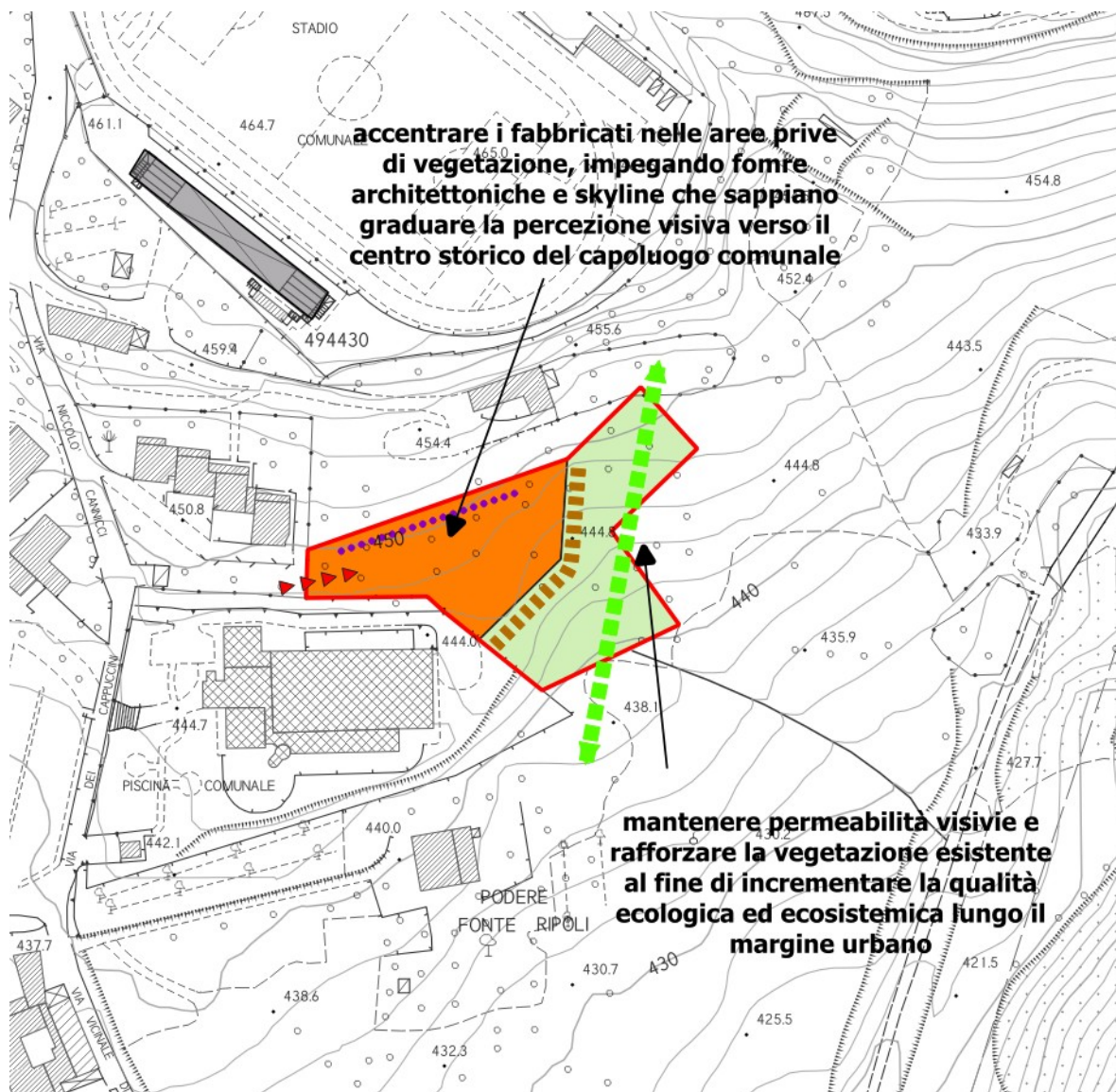
Parametri di progetto ATID1.15 della scheda di PO modificata

Superficie Territoriale: 4.132 mq (incremento di 2.519 mq)

SE di progetto: 2.500 mq (incremento di 2.100 mq)

Destinazione: Residenziale





[indirizzi strategici]



3.1.4 La modifica della previsione ATPUC1.2, Museo Consortini, Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

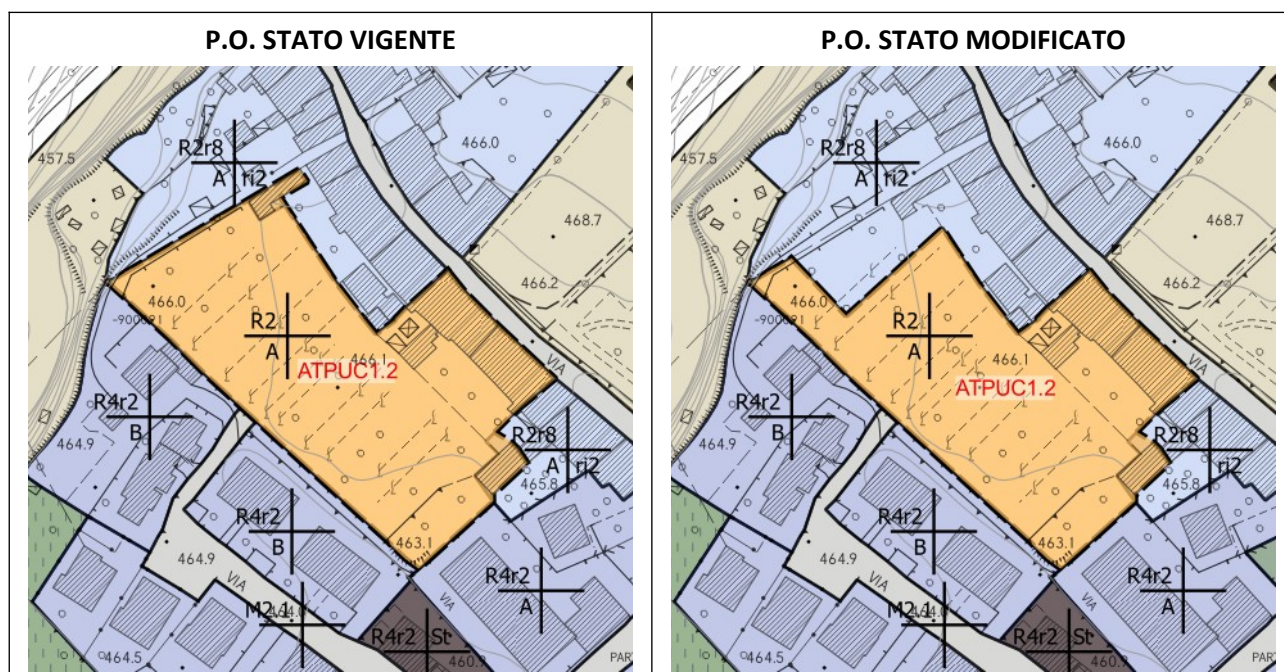
L'oggetto della Variante al P.O. riguarda la modifica della previsione ATPUC1.2 escludendo il fabbricato posto a nord-ovest lungo Vicolo Menseri, oltre alla sua area di pertinenza, al fine di facilitarne il recupero non vincolato alla previsione urbanistica. Al fabbricato e alla sua area pertinenziale, è stata attribuita la destinazione dell'area coerente con il contesto (R2r8 con interventi ri2 – ristrutturazione edilizia conservativa tipo 2).

Parametri di progetto ATPUC1.2 della scheda di PO vigente

Superficie Territoriale: 5.181 mq

Parametri di progetto ATPUC1.2 della scheda di PO modificata

Superficie Territoriale: 4.727 mq (454 mq in diminuzione)





[indirizzi strategici]

3.1.5 La modifica della previsione ATPA1.5, Ex – fabbrica del Gesso, Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

L'oggetto della Variante al P.O. riguarda la modifica della previsione ATPA1.5 in particolare perfezionando i criteri di fattibilità riguardanti la messa in sicurezza del muro a retta sulla SS68 che attualmente versa in condizioni di degrado, così da rendere maggiormente attuabile la realizzazione del parcheggio multipiano come previsto dal vigente P.O.. Si intende inoltre modificare il progetto eliminando l'ultimo solaio previsto e consentire l'utilizzo dell'ultimo piano come area a parcheggio, impiegando una soluzione progettuale che prevede una struttura a pergolato in grado di garantire un corretto inserimento paesaggistico della previsione. La previsione pertanto prevederà il ribassamento di un piano dell'area a parcheggio, stralciando la realizzazione della piazza pavimentata all'ultimo piano, e consentendo invece l'impiego di tettoie per la copertura degli stalli da realizzare con materiali compatibili e impiego di vegetazione al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico della previsione.

Le modifiche introdotte dalla variante riguardano unicamente la scheda del Progetto Norma ATPA1.5, mantenendo invariato il perimetro dell'intervento e la cartografia di piano.

Parametri di progetto ATPA1.5 della scheda di PO vigente

Superficie Territoriale: 1.759 mq

N. piani: 3 fuori terra

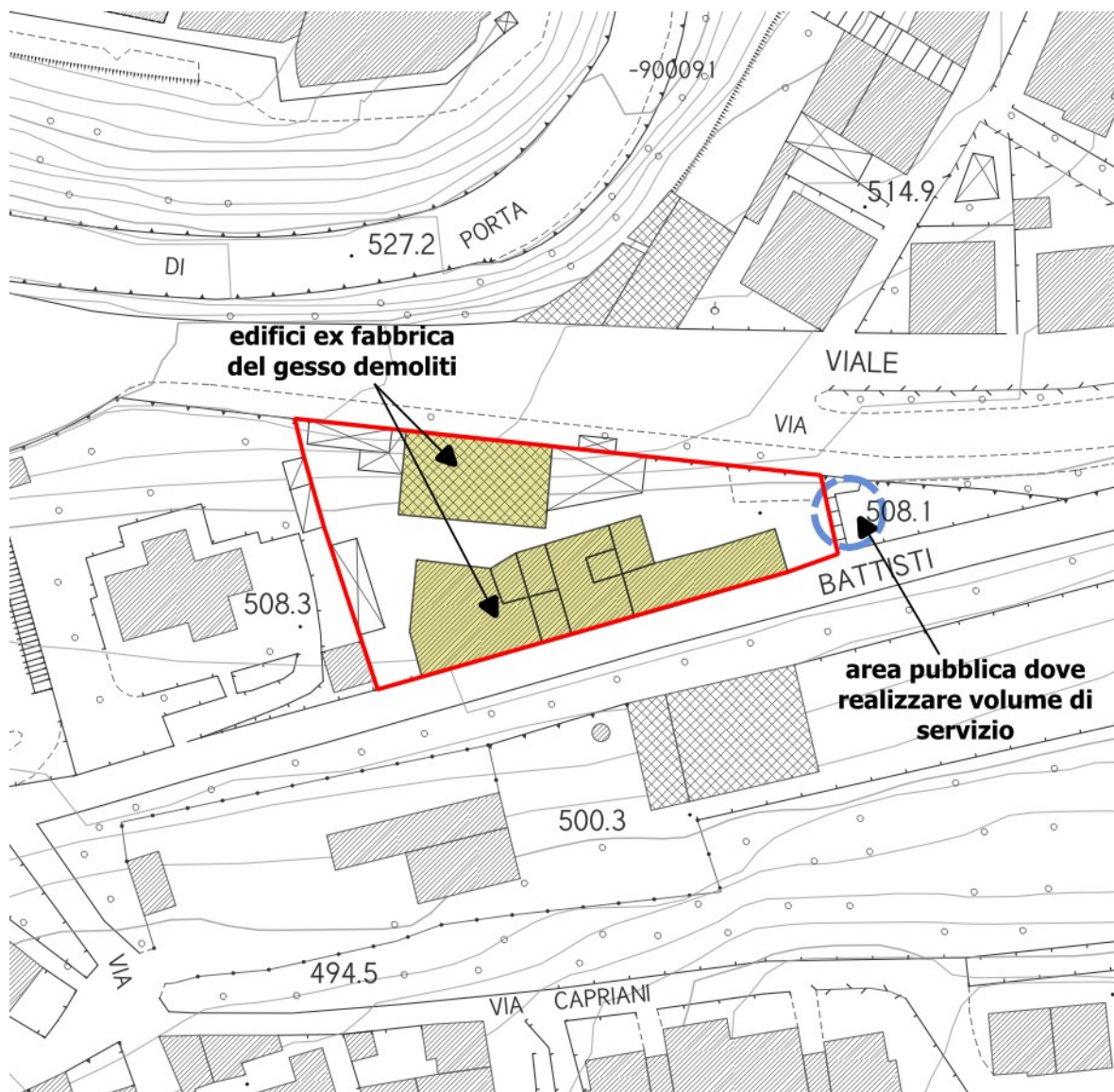
numero posti auto: 150

Parametri di progetto ATPA1.5 della scheda di PO modificata

Superficie Territoriale: 1.759 mq

N. piani: 1 fuori terra

numero posti auto: 100



[indirizzi strategici]



PIANO TERRA quota + 2.10 uscita su Viale C. Battisti

PIANO PRIMO quota + 5.10 ml CON PERGOLA

Architectural elevation drawing of the 'Pavilion of the Forest'. The drawing shows a long, low structure with a wooden facade and a green roof. The elevation is labeled 'Pavilion of the Forest' and 'Elevation'. Below the elevation is a cross-section view showing the internal structure and the ground level. The cross-section is labeled 'Section' and 'mm'.

Relazione generale

Fotoinserimento



N.B. I fotoinserimenti di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento, e non sono pertanto da ritenersi prescrittivi.

3.2 Nuovi Progetti Norma (Aree di Trasformazione)

3.2.1 La previsione in loc. Colombaie, Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

La strategia dell'area è quella di definire una nuova pianificazione dell'area, partendo dalla previsione già presente in fase di adozione del P.O. e non confermata nella fase di approvazione definitiva, perseguendo le seguenti linee strategiche:

- garantire l'accessibilità e le connessioni pedonali tra il centro storico del capoluogo comunale e l'area di recente formazione della loc. Colombaie, oltre all'accessibilità pubblica e pedonale all'area archeologica in corso di scavo e sua valorizzazione;
- ricucire il tessuto di recente formazione con il tessuto storico, impiegando un linguaggio formale, architettonico e di distribuzione spaziale coerente con il contesto e con le linee guida del PIT-PPR (*linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*), evitando le porzioni di territorio caratterizzate da maggiori criticità geomorfologiche;
- riqualificare gli spazi pubblici in adiacenza alla parte storica dell'area, potenziando le dotazioni a standard quali aree di filtro e di tutela dello skyline urbano.

È stata pertanto redatta la nuova scheda del Progetto Norma ATPUC1.11.

Parametri di progetto ATPUC1.11

Superficie territoriale: 30.800 mq

Superficie Fondiaria: 5.700 mq

SE di progetto: 2.000 mq

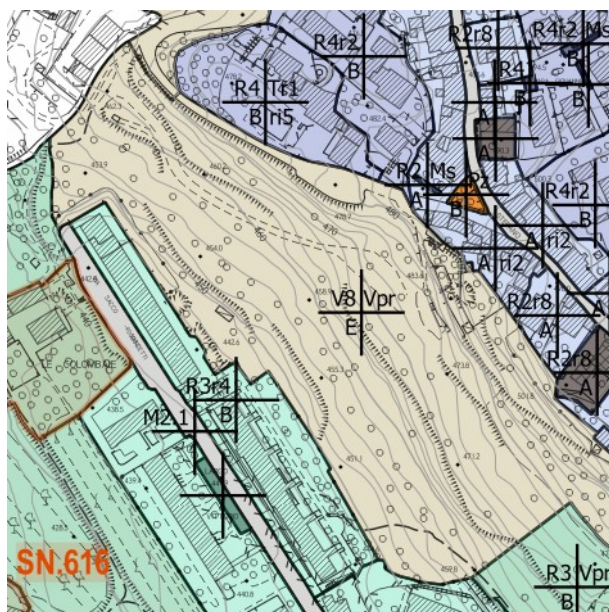
Destinazione: Residenziale

Standard:

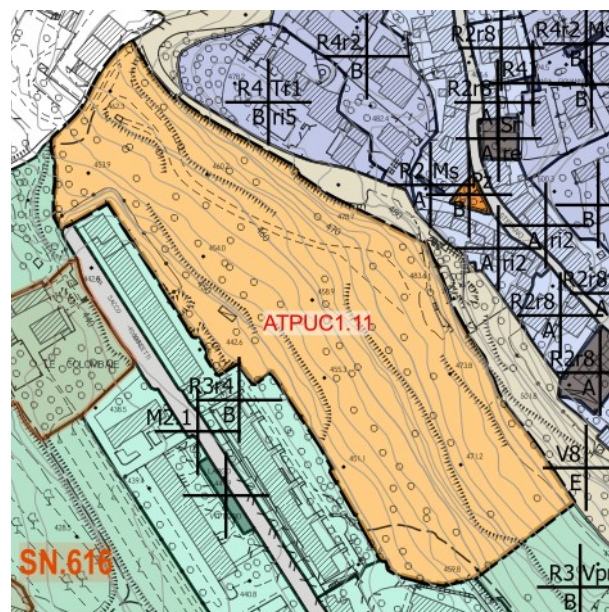
- verde pubblico: 13.600 mq

- parcheggio pubblico: 500 mq

P.O. STATO VIGENTE

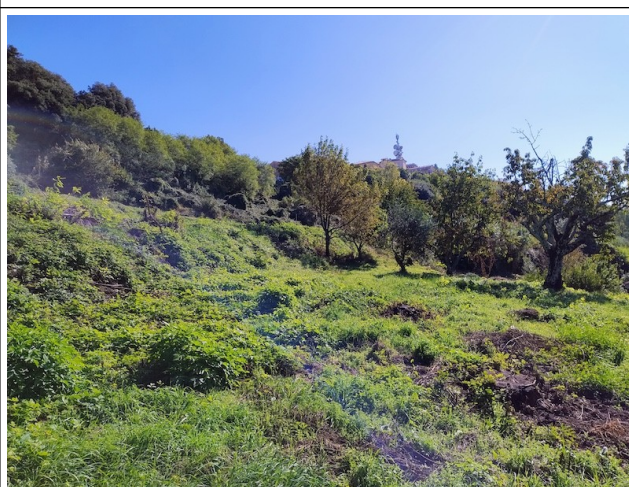


P.O. STATO MODIFICATO





[indirizzi strategici]



3.2.2 La previsione di area a parcheggio in Via Pisana, Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

Con la Variante si intende modificare la destinazione dell'area lungo Via Pisana (nei pressi del centro storico del capoluogo comunale) riconoscendo il parcheggio realizzato in parte privato e in parte pubblico.

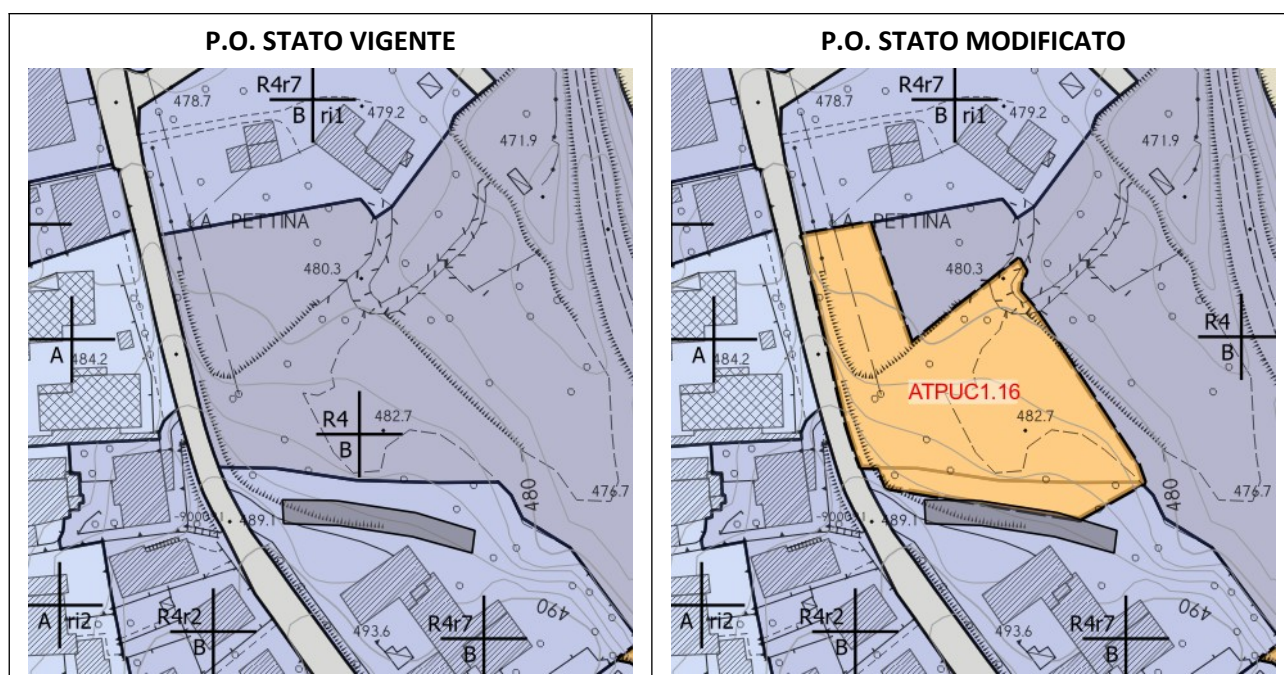
In particolare l'intervento riguarda la sistemazione di un'area pianeggiante, precedentemente adibita a piazzale e deposito dell'ex laboratorio di alabastro oggi riconvertita in insediamento residenziale, per la realizzazione di un parcheggio ad uso in parte pubblico e in parte privato.

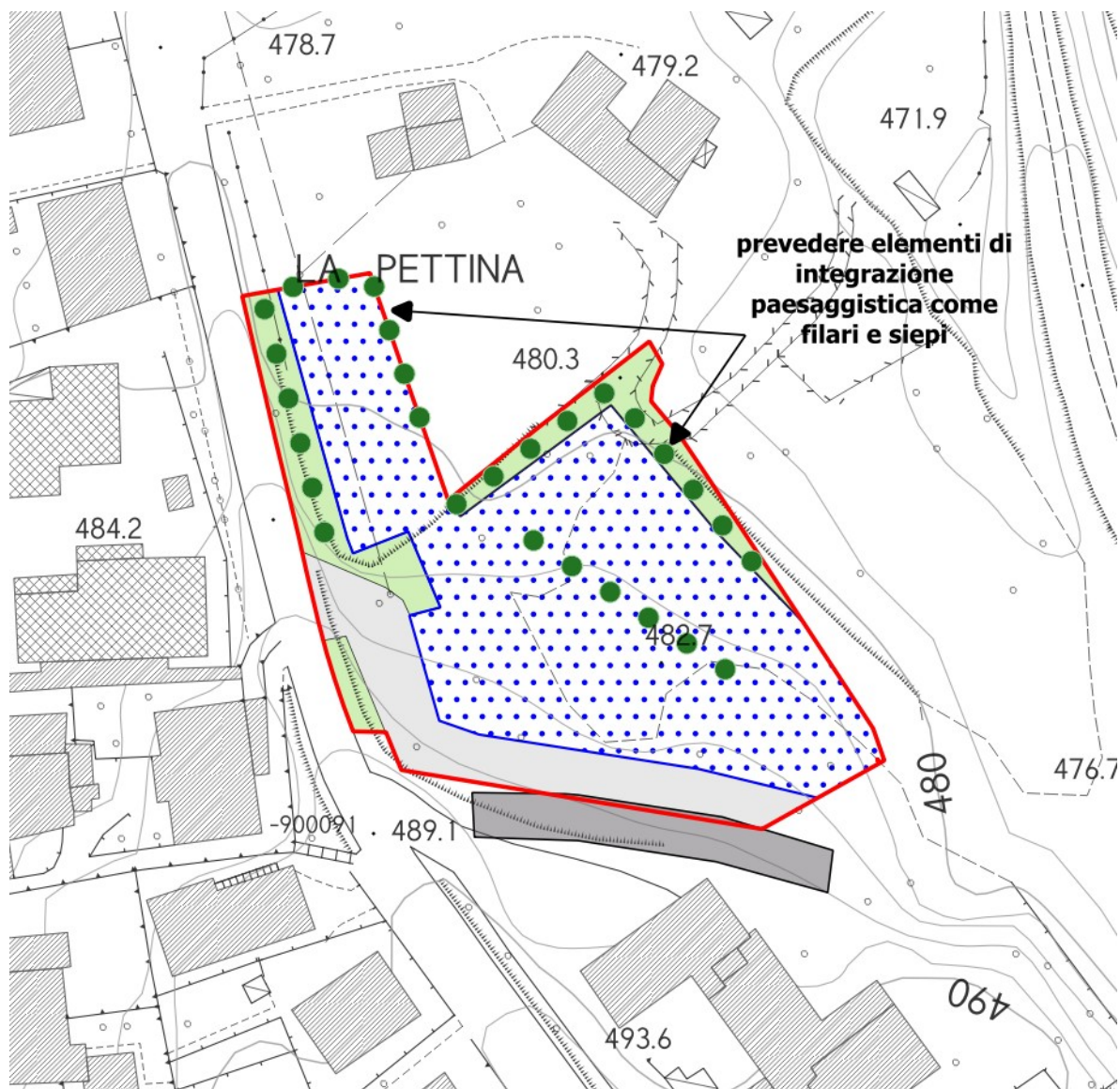
È stata pertanto redatta la nuova scheda Progetto Norma ATPUC1.16, la cui convenzione dovrà stabilire le modalità di utilizzo di porzione di area a parcheggio pubblico.

Parametri di progetto ATPUC1.16

Superficie territoriale: 3.880 mq

Destinazione: Parcheggio Pubblico e Parcheggio Privato





[indirizzi strategici]



3.2.3 La nuova previsione per impianto di produzione gas da cippato, Saline di Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

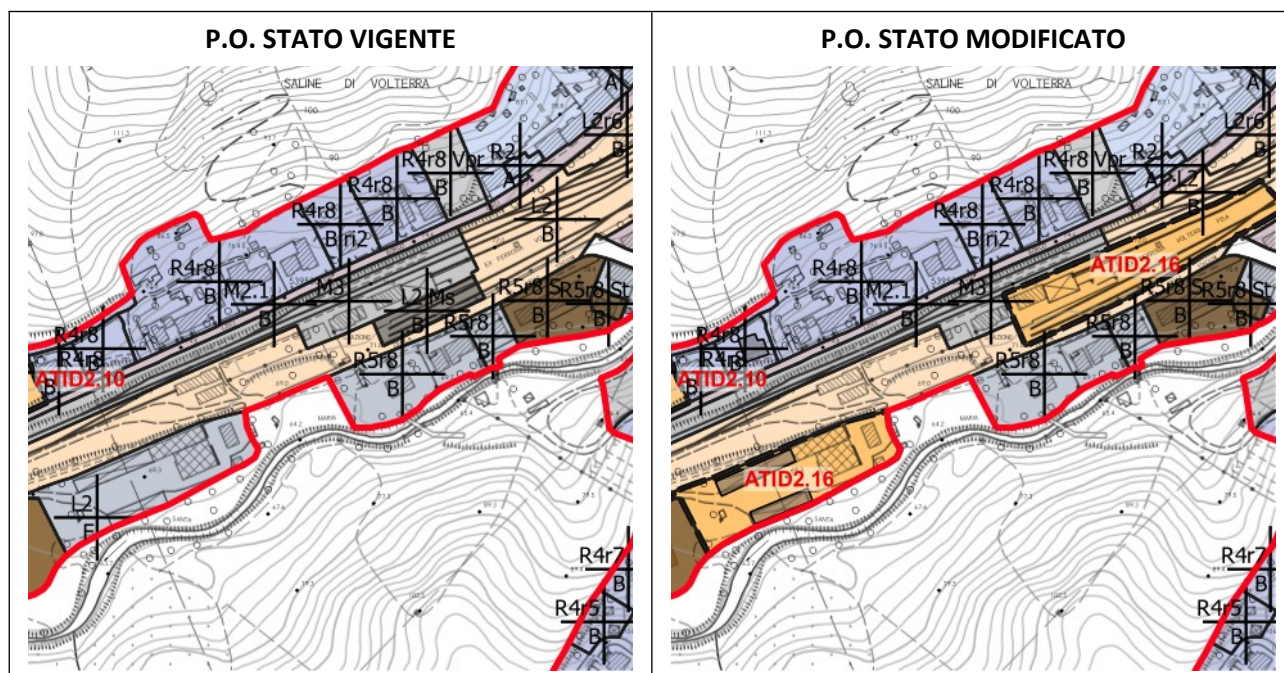
L'oggetto della Variante al P.O. riguarda l'inserimento di una nuova previsione per la realizzazione di un impianto di produzione gas da cippato, in loc. Saline di Volterra. Le aree individuate per tale previsione sono collocate lungo lo storico tracciato della linea ferroviaria dismessa e comprendono, da un lato, un'area di pertinenza ferroviaria attualmente in stato di abbandono (area a nord lungo la ferrovia) e, dall'altro, una porzione situata più a sud, anch'essa inutilizzata, caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi dismessi e in stato di degrado. In questo contesto, la nuova previsione assume il carattere di un intervento di recupero e riqualificazione delle aree interessate, mediante l'insediamento di funzioni coerenti con il contesto produttivo-artigianale.

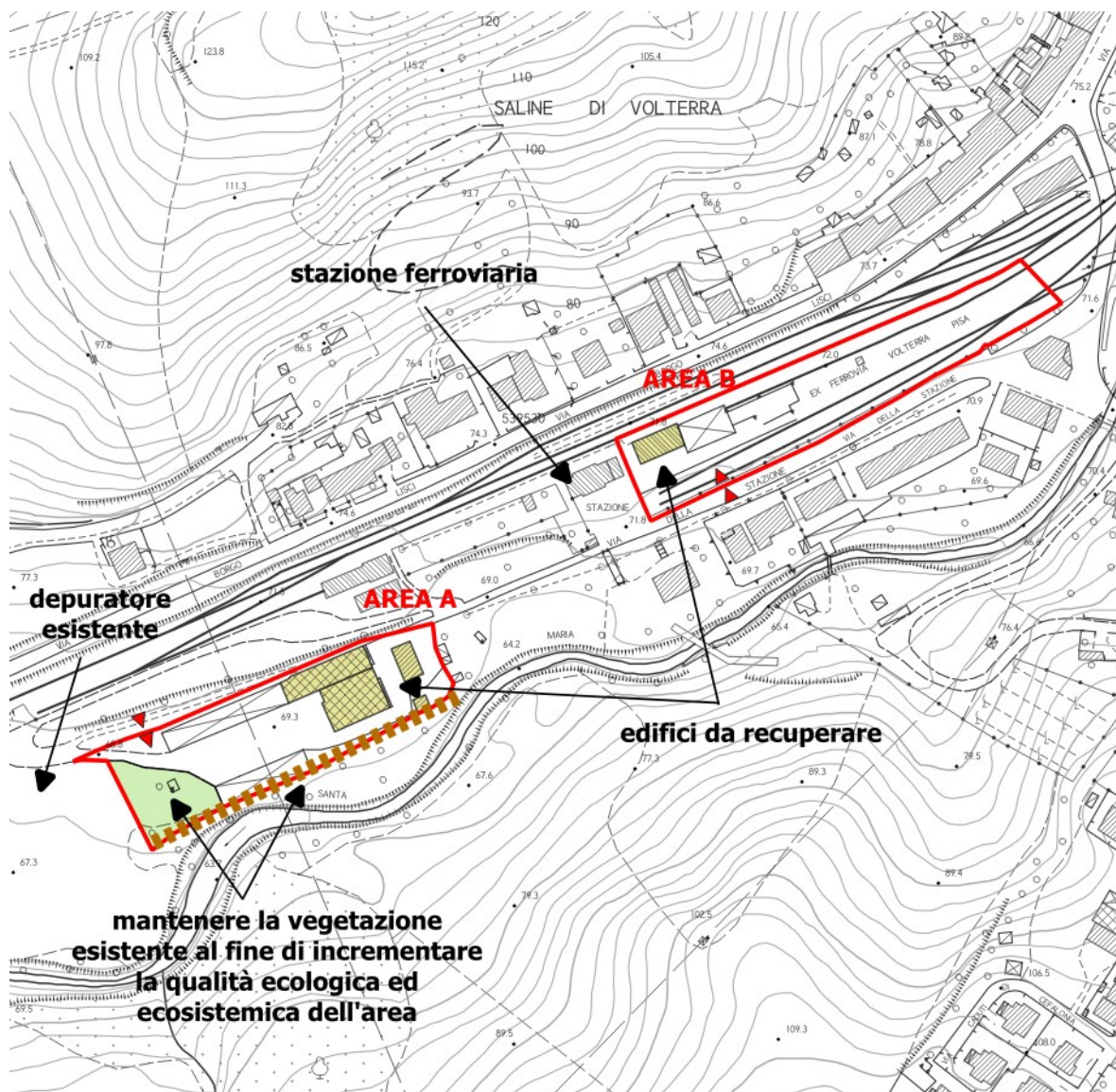
È stata pertanto redatta la nuova scheda Progetto Norma ATID2.16.

Parametri di progetto ATID2.16

Superficie dell'area: 11.902 mq (Area A: 5.861 - Area B: 6.041)

Destinazione: Servizi tecnici – St (Impianto di produzione energia)





[indirizzi strategici]



3.3 Modifiche puntuali allo zoning del P.O. vigente

3.3.1 La ripermimetrazione Villaggio Giardino, Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014. Può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

L'oggetto della Variante al PO riguarda la modifica della previsione Tc2, escludendo una porzione di area posta a nord, aggiungendo invece la porzione a sud lungo la viabilità. Tale modifica risulta necessaria per rendere maggiormente attuabile la sistemazione pertinenziale dell'attività esistente, escludendo la porzione che presenta problematiche morfologiche, oltre a consentire una ricucitura dell'area con i campi sportivi esistenti a sud e realizzando così un fronte di servizi lungo SS68. L'area sottratta è stata riclassificata come Verde Privato (Vpr).

Per quest'area si inserisce il nuovo comma 16 al **Capo II – Sistema della residenza, art. 81 – Sistema della residenza (R)** per consentire, oltre a modesti ampliamenti della SE esistente, anche interventi pertinenziali, come di seguito riportato:

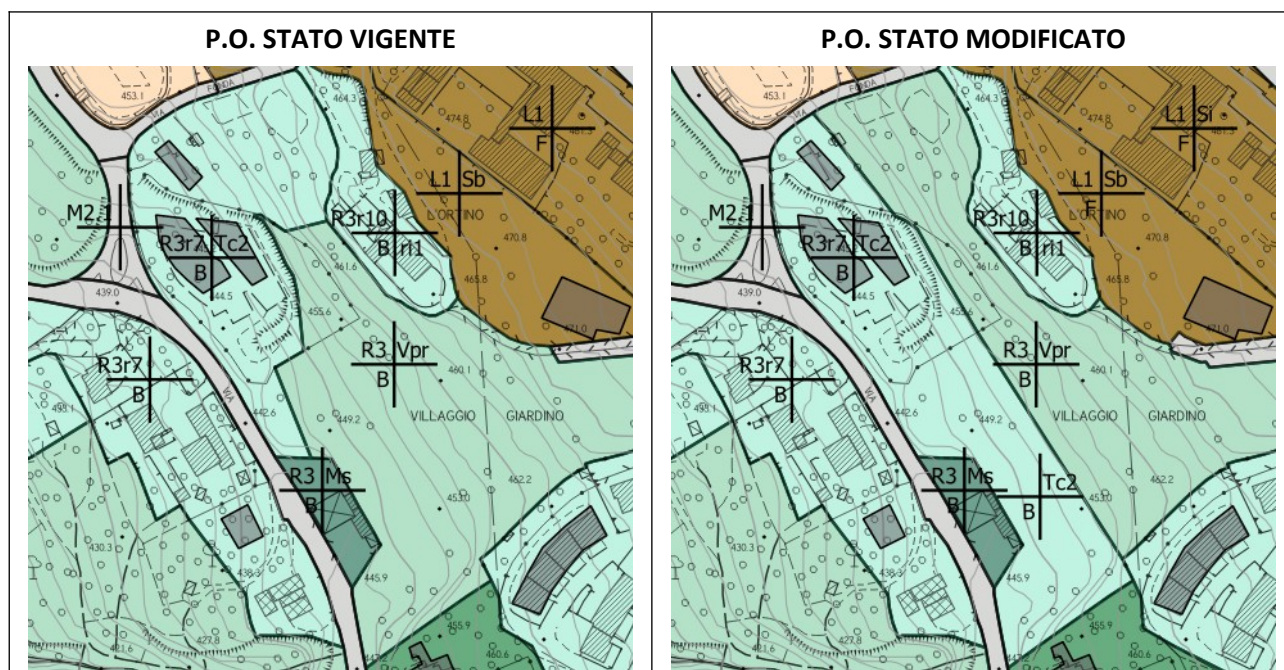
“16. Per le aree contraddistinte con la sigla Tc2 “medie strutture di vendita” presenti all’interno del Sistema dei luoghi centrali sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico av1 fino ad un massimo del 10% della Superficie Edificata (SE) esistente o di ampliamento volumetrico av2 fino ad un massimo del 20% della Superficie Edificata (SE) esistente. Sono inoltre ammessi interventi di sistemazione pertinenziale per la realizzazione di spazi a parcheggio o per lo stoccaggio di veicoli, da realizzare con metodologia e materiali che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo.”

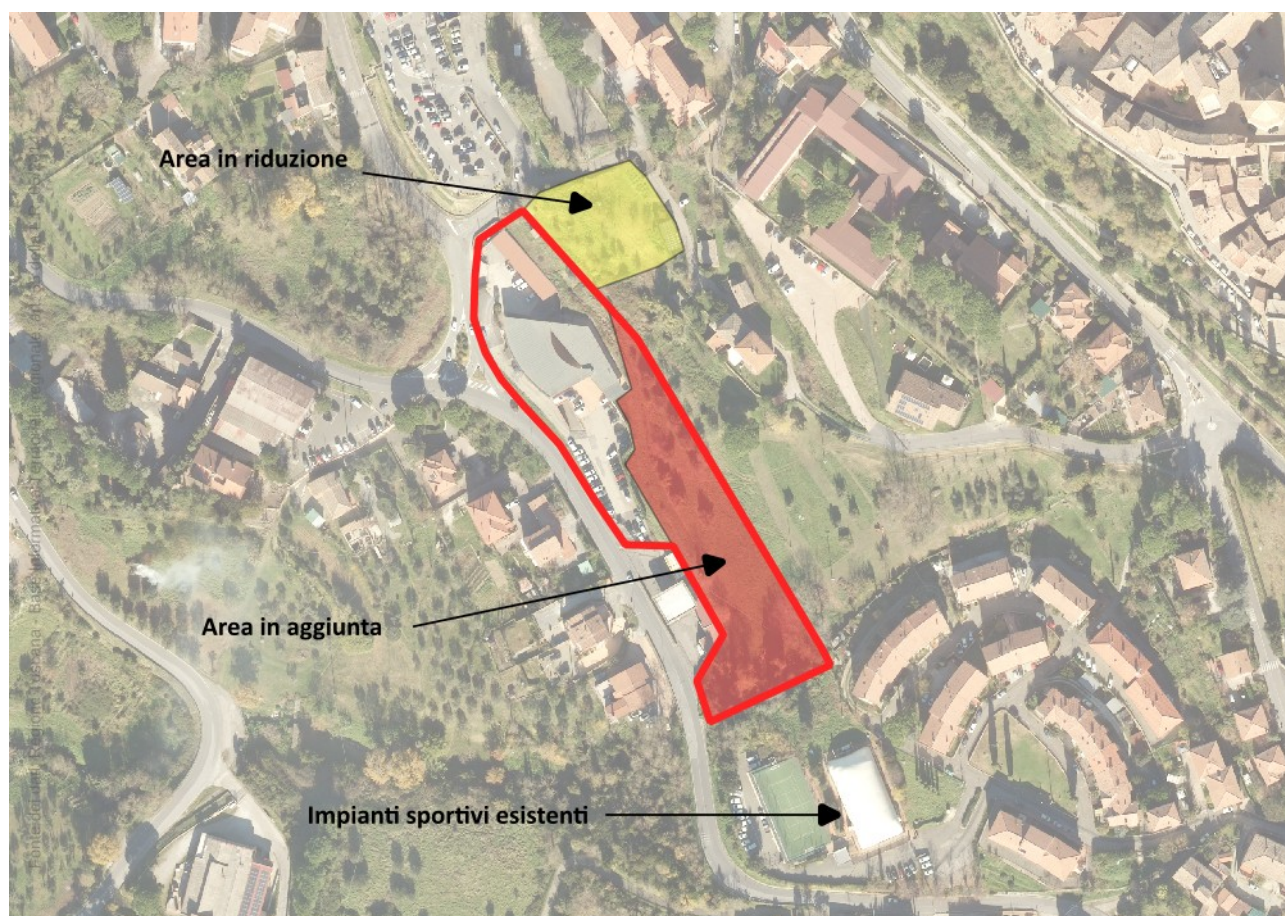
Parametri di progetto

Superficie dell'area complessiva Tc2: 9.449 mq

Area aggiunta (Tc2): 4.641 mq Area sottratta (Vpr): 2.585 mq

Destinazione: Zona Tc2





[indirizzi strategici - scala 1:3.000]



3.3.2 Il potenziamento dei parcheggi nell'area ASA Campi da Tennis, Volterra

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

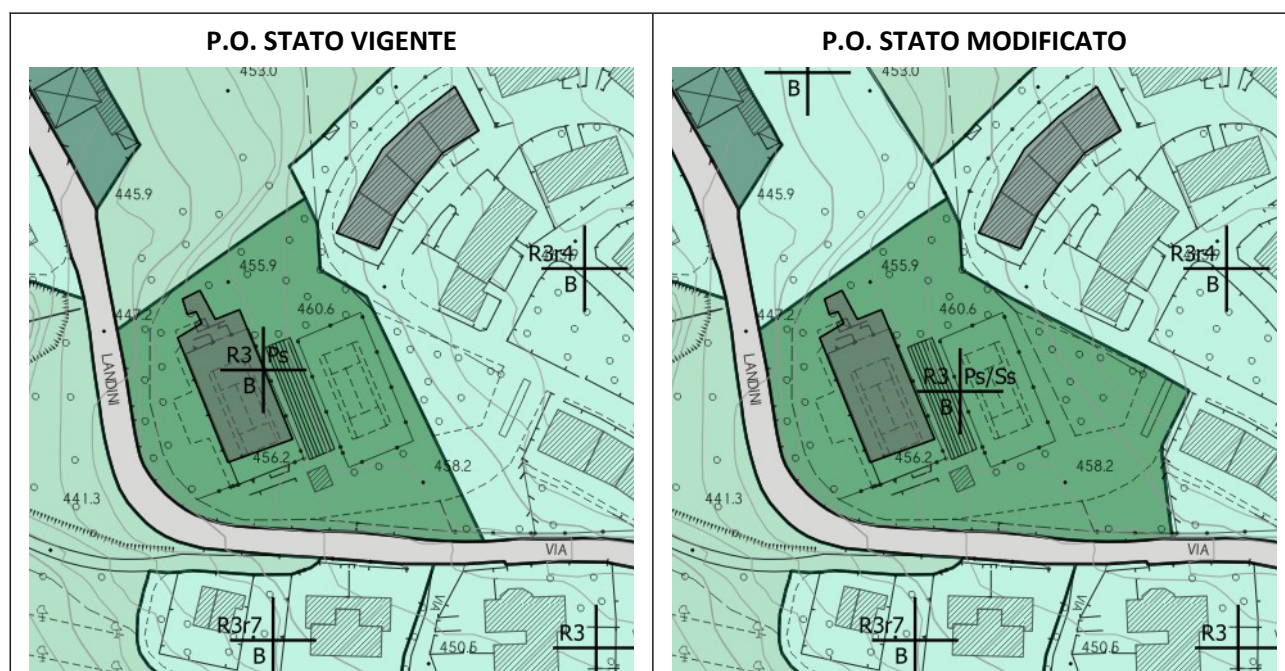
L'oggetto della Variante al PO riguarda l'ampliamento dell'area **Ps – Campi sportivi scoperti**, inserendo l'area attualmente utilizzata come ingresso alla struttura e per poter potenziare la struttura esistente. In particolare la Variante al PO prevede l'aggiunta di funzioni di servizio e di campi sportivi coperti in ampliamento alla struttura esistente (**Ss – Servizi sportivi coperti**).

Parametri di progetto

Superficie dell'area: 6.506 mq

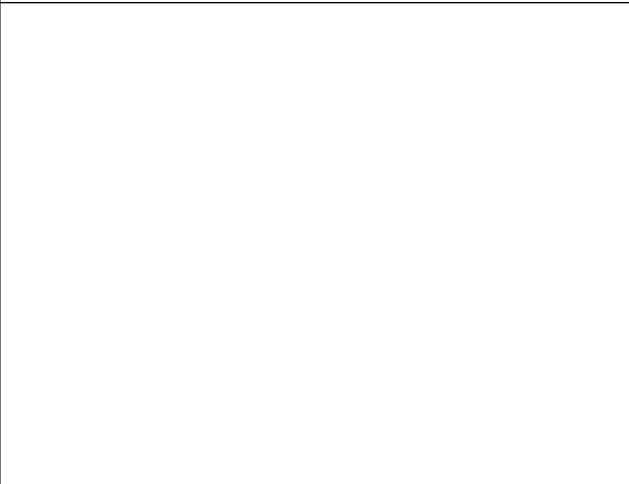
Area aggiunta: 1.293 mq

Destinazione: Zona Ps/Ss





[indirizzi strategici - scala 1:2.000]



3.3.3 Il riconoscimento dell'area a parcheggio, Saline di Volterra

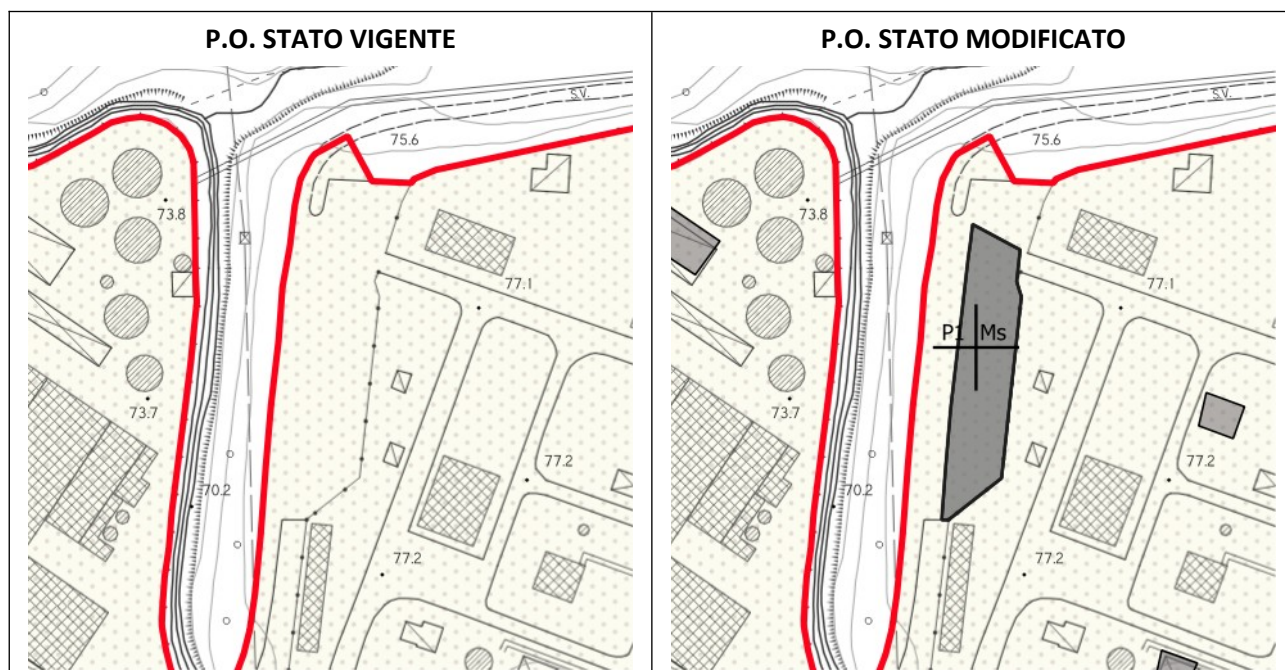
Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

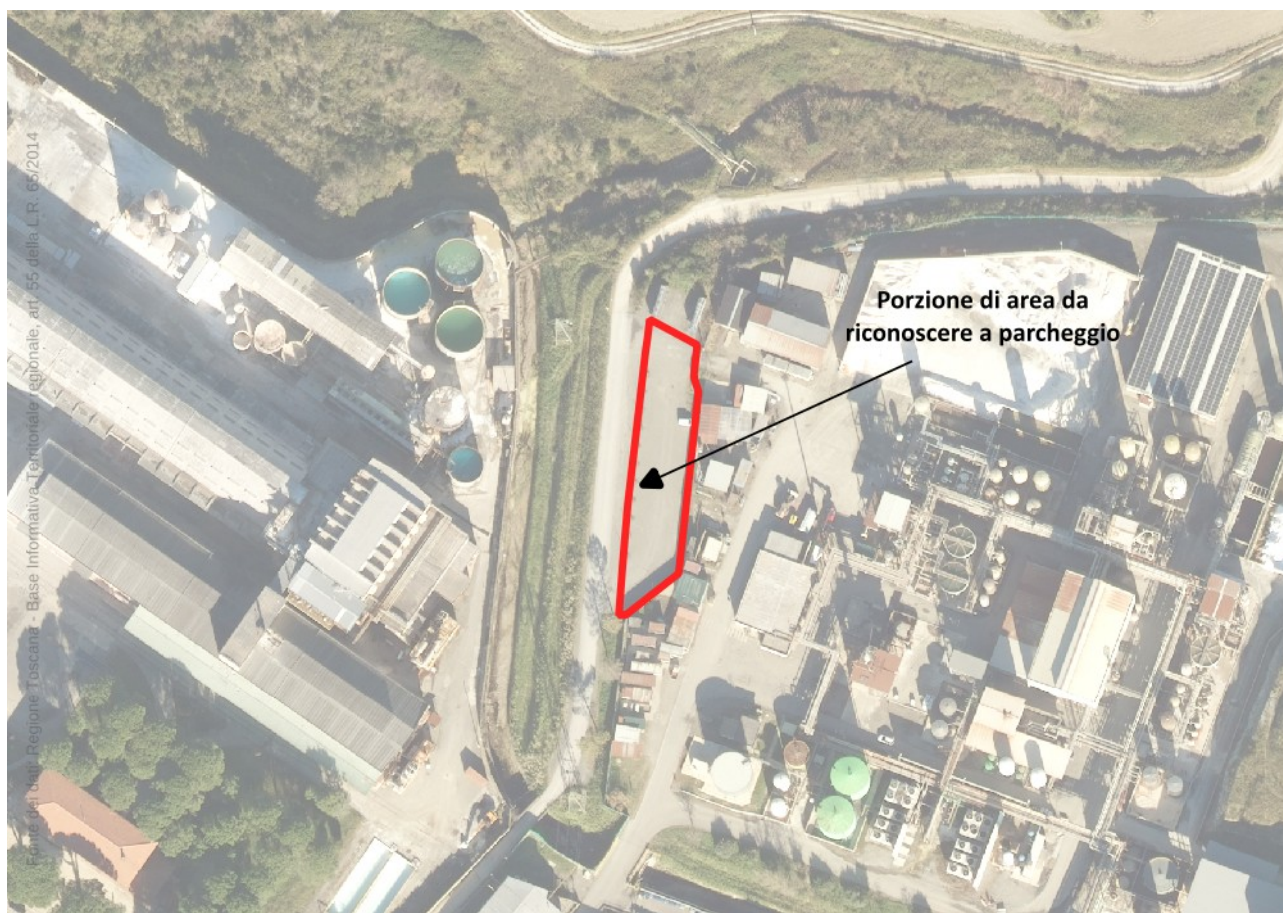
L'oggetto della Variante al P.O. riguarda il riconoscimento di un'area a parcheggio esistente, modificando la zonizzazione dall'attuale P1p1 – zona D a **Ms – Parcheggi scoperti**.

Parametri di progetto

Superficie dell'area: 1.042 mq

Destinazione: Parcheggio





[indirizzi strategici - scala 1:2.000]



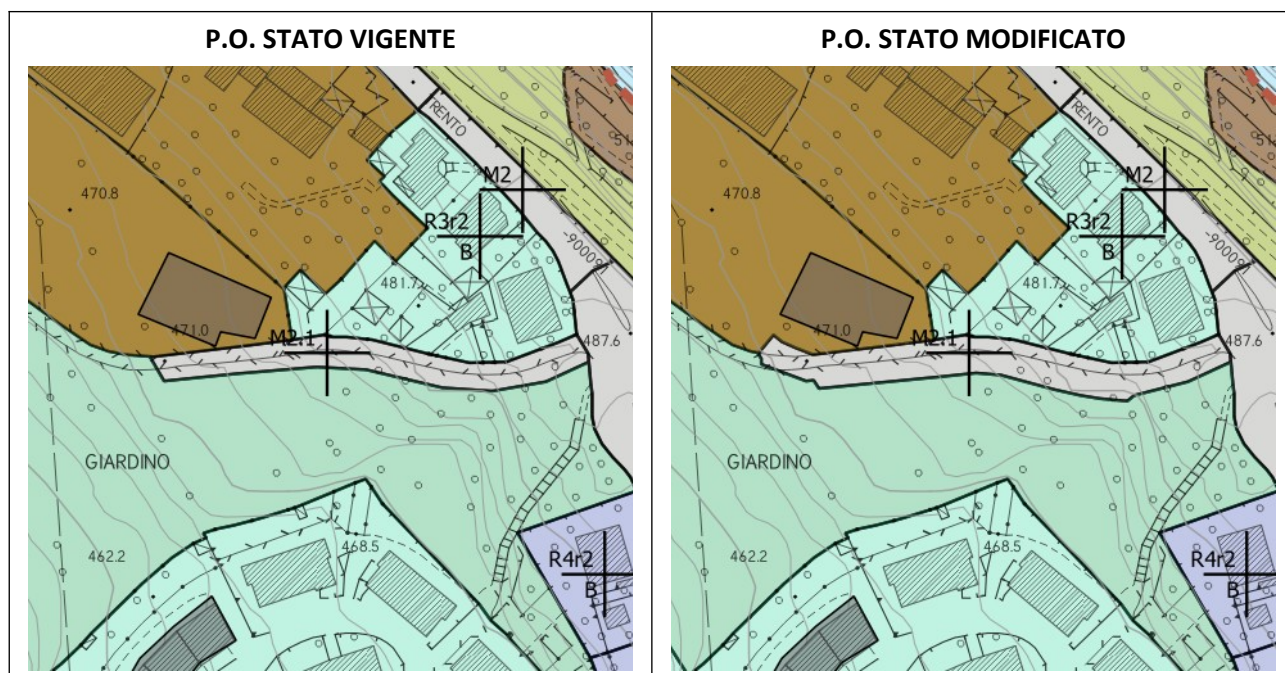
3.3.4 La ripermimetrazione della viabilità pubblica di accesso all'Asilo "la Mongolfiera", Volterra

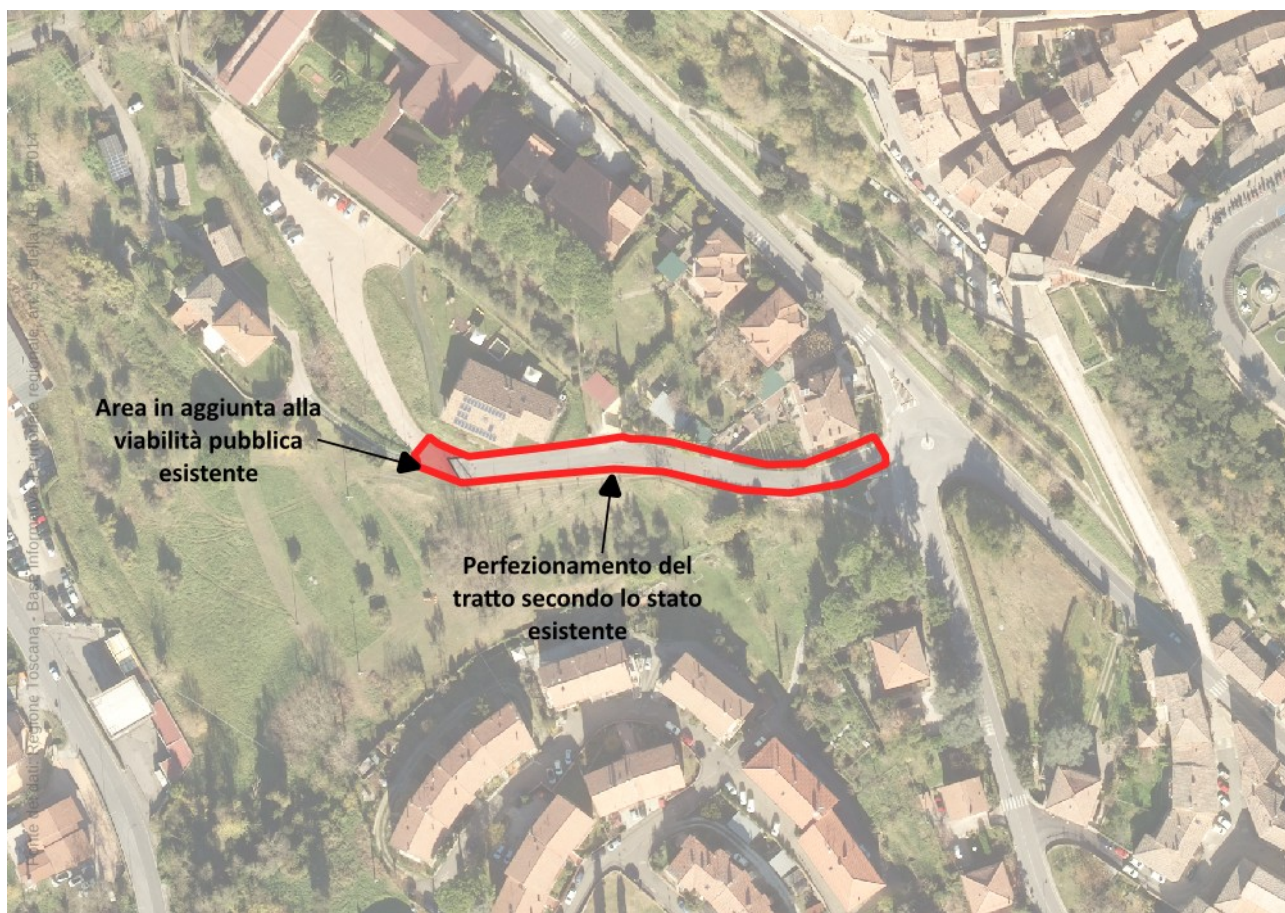
Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

L'oggetto della Variante riguarda la ripermimetrazione della viabilità pubblica realizzata per l'accesso all'asilo "la Mongolfiera" aggiungendo il tratto finale e perfezionando il tratto verso valle dove è stata realizzata la scarpata verde.

Parametri di progetto

Superficie aggiunta alla viabilità pubblica: 270 mq



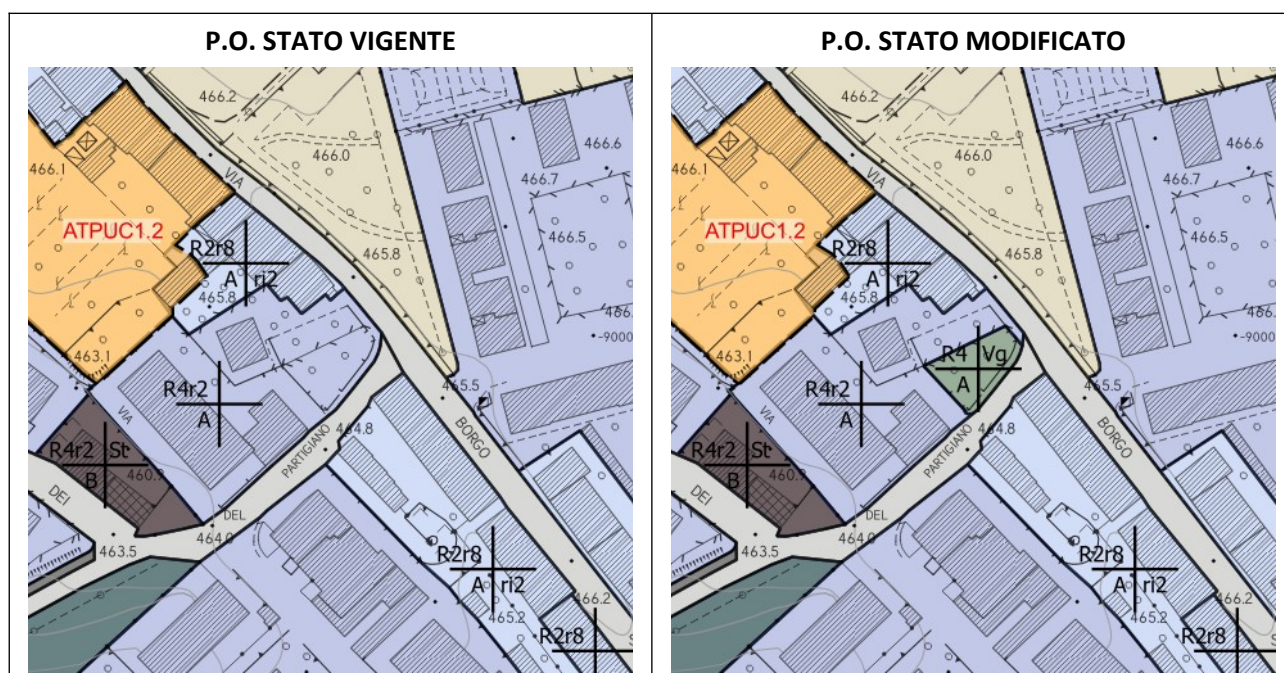


[indirizzi strategici - scala 1:2.000]

Trattasi di area interna al Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014 e pertanto può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

L'oggetto della Variante riguarda il riconoscimento dell'area a verde pubblico in Via del Partigiano come area **"Vg giardino"** la quale concorre al calcolo degli standard pubblici esistenti.

Superficie a verde pubblico Vg: 304 mq





[indirizzi strategici - scala 1:2.000]

3.4 Modifiche alle NTA del P.O. vigente

3.4.1 Le modifiche alle NTA per interventi relativi alle aree destinate a Verde Privato

Considerando che le aree di Verde Privato riguardano esclusivamente porzioni interne al perimetro del Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art.224 della L.R.65/2014, la modifica delle relative NTA può rientrare nelle varianti semplificate di cui all'art.30 comma 2 della L.R.65/2014.

Con la Variante al P.O. nello specifico si intende modificare gli interventi ammessi nelle aree a **verde privato** - **Vpr** interne al Territorio Urbanizzato al fine di:

- consentire la realizzazione di manufatti amatoriali
- consentire interventi di ricostruzione e sostituzione edilizia di edifici esistenti diruti o in stato di degrado, che necessitano di un recupero.

Pertanto sono stati modificati gli art. 80 comma 10, art. 81 comma 15, art. 98 comma 6 nella seguente maniera:

Le aree individuate come verde privato Vpr sono spazi aperti non interessati dall'edificazione sui quali sono ammessi:

- a) **Isoli** interventi sul suolo finalizzati alla loro riqualificazione e maggiore fruibilità con tutela integrale dei boschi, dei vigneti ed oliveti terrazzati;
- b) **la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriali, di Superficie Coperta (SC) massima pari a mq 12 e con le caratteristiche indicate all'art. 118 delle presenti norme;**
- c) **la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici, con le caratteristiche indicate all'art. 119 delle presenti norme;**
- d) **Interventi di ricostruzione e sostituzione edilizia di edifici diruti o in stato di degrado, con le modalità previste all'art. 10 delle presenti norme.**

ed è stato aggiornato il comma 3 dell'art. 83 nella seguente maniera:

Art. 83 – Disposizioni generali

3. Sugli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno di aree a verde privato contraddistinte nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento con sigla **"Vpr"**, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di superamento delle barriere architettoniche, di demolizione non preordinata alla ricostruzione, di restauro e risanamento conservativo; non è consentito il mutamento di destinazione d'uso. **Per gli edifici diruti o in stato di degrado sono sempre ammessi interventi di ricostruzione e sostituzione edilizia con le modalità previste all'art. 10 delle presenti norme.**

3.5 La verifica del dimensionamento di P.O.

A seguito delle modifiche introdotte dalla presente Variante al P.O., si apportano le seguenti modifiche al dimensionamento di P.O. riportato all'art. 157 delle Disciplina.

Destinazione Residenziale

Per la categoria *residenziale* la Variante al P.O. comporta per l'UTOE 1 - VOLTERRA un incremento della Nuova Edificazione di 4.100 mq di SE, mentre per l'UTOE 2 – SALINE, una riduzione della Nuova Edificazione di 1.900 mq di SE.

Sull'intero territorio comunale, pertanto, la Variante al P.O. comporta un incremento della SE di Nuova Edificazione di 2.200 mq. Le modifiche sono così evidenziate:

RIEPILOGO GENERALE

Categorie funzionali di cui all'art. 99 LR 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
	NE – Nuova edificazione			R - Riuso	SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	Con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Totale nuova edificazione	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana	NE – Nuova edificazione	R - Riuso	NE – Nuova edificazione
	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE
RESIDENZIALE	13.670	13.770	5.840	7.940	19.510	21.710	
INDUSTRIALE							
ARTIGIANALE							
COMMERCIALE al dettaglio							
TURISTICO-RICETTIVA	8.000		8.000	4.600			
DIREZIONALE E DI SERVIZIO					170*		
COMMERCIALE all'ingrosso							

* 100 mq. parcheggio Ms3; 70 mq. canile comunale

Nella **PREMESSA** della relazione generale del P.O. vigente si legge quanto segue:

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.

Alla luce di ciò è opportuno specificare che l'incremento apportato dalla presente Variante al PO di 2.200 mq di SE per la Nuova Edificazione rientra nel quadro strategico previsto dal PS vigente. Infatti come si

legge sempre nella relazione generale del P.O. vigente, al paragrafo **2. LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI:**

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.

Tenuto conto di quanto è stato realizzato rispetto al primo RU, si ritiene che il quadro di previsione del PO, comprensivo anche della presente Variante, sia ben al di sotto delle previsioni del precedente R.U. e quindi con la presente Variante al P.O. il dimensionamento di Piano rimane all'interno del quadro strategico del Piano Strutturale vigente. Il P.S. vigente infatti, come riportato all'art. 97 della Disciplina, attribuisce all'UTOE 1 e all'UTOE 2 il seguente dimensionamento:

- UTOE 1 – VOLTERRA : 48.000 mq Superficie lorda
- UTOE 2 – SALINE: 18.000 Superficie lorda

L'incremento delle aree a standard

Con la presente Variante al P.O. si incrementano le aree a standard derivante dalle seguenti modifiche:

- a) con l'inserimento della previsione ATPUC1.11 si ottiene un incremento del **verde** di 13.600 mq e del **parcheggio** di 500 mq;
- b) con il riconoscimento del verde pubblico a giardino (Vg) in Via del Partigiano si ottiene un incremento del **verde** di 304 mq;
- c) con il riconoscimento dell'area a parcheggio in località Saline si ottiene un incremento del **parcheggio** di 1.042 mq;
- d) con il riconoscimento dell'area a parcheggio in Via Pisana e inserimento della previsione ATPUC1.16, si ottiene un incremento delle aree a parcheggio nei pressi del centro storico del capoluogo comunale, di cui una parte pubblica da definire in sede di convenzione.

4. LA COERENZA DELLA VARIANTE AL PIANO OPERATIVO CON LA L.R. 65/2014

Trattandosi di una Variante al Piano Operativo, la stessa opera all'interno della struttura del P.O. vigente sintetizzata al Capitolo 2 della presente relazione, e del perimetro del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Come riportato in premessa della presente relazione, la Variante semplificata al Piano Operativo è redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 i cui commi 2 e 3 recitano:

2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1.

Come analizzato nel capitolo 3, ogni area oggetto di Variante interessa porzioni interne al perimetro del Territorio Urbanizzato come individuato dal P.O. vigente. Anche in merito alla modifica normativa si specifica che essendo le aree a verde privato porzioni di territorio interne al perimetro del Territorio Urbanizzato, si ritiene rispettata la condizione di cui al comma 2 dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

Con la Variante al P.O. non si introducono previsioni di cui all'art. 26, comma 1 della L.R. 65/2014.

Alla luce di ciò si ritiene la presente Variante al P.O. coerente con la L.R. 65/2014.

5. ELENCO ELABORATI

La presente **Variante semplificata al Piano Operativo** del Comune di Volterra, redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, è composta dai seguenti documenti:

- Relazione Generale – Variante art. 30 L.R. 65/2014
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Tavole da B1, B3 e B4 – Volterra
- Tavola B6 – Saline di Volterra
- Norme Tecniche di Attuazione (stato modificato e estratto stato sovrapposto)
- Allegato 2: Progetti Norma Aree di Trasformazione (estratto aree oggetto di Variante)
- Allegato 2: Progetti Norma Aree di Trasformazione – SOVRAPPOSTO RISPETTO AL VIGENTE

Monsummano Terme, Aprile 2026

Il progettista
Arch. Giovanni Parlanti