

Comune di Volterra · Comune di Montecatini Val di Cecina

Sistema insediativo Volterra

Antonio Mugnai

Stefania Rizzotti

Marino Lopetuso

LdP Associati · architettura · urbanistica

novembre 2005

Introduzione

Lo studio del sistema insediativo di Volterra è basato su una serie di ricognizioni e rilievi sul campo, alcuni dei quali ancora in corso di redazione.

Il rilievo dei contesti urbanizzati viene effettuato in scala 1:2.000, cioè ad una scala molto dettagliata per il livello cui solitamente è redatto un Piano Strutturale. Effettivamente tale operazione produrrà un materiale utile alla maggiore definizione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale ma soprattutto troverà ampio impiego nella definizione della parte operativa e di dettaglio del Piano Regolatore, cioè quella del Regolamento Urbanistico. In tale sede infatti potremo giovare di un livello molto dettagliato di conoscenza del territorio urbanizzato, utile alla definizione degli interventi previsti dal Piano, allo studio dei differenti principi insediativi che hanno caratterizzato la costruzione delle diverse parti della città più recente, alla corretta analisi ed interpretazione dei caratteri principali del disegno del suolo.

Uso del suolo

Un'operazione che potrà contribuire alla definizione ed all'arricchimento del quadro conoscitivo è stata quella dell'elaborazione di una mappa riguardante l'uso del suolo e basata su un complesso lavoro di sistemazione dell'attuale base cartografica digitale in scala 1:10.000. Questo tipo di archivi è indispensabile per raccogliere una mole di informazioni a volte già disponibili ma "disperse" in formati e in luoghi variegati, consentendo rappresentazioni aggregate adeguate al livello strutturale ed alcune tematizzazioni significative.

Attraverso l'utilizzo di tecniche Gis infatti è stato possibile sfruttare le informazioni già contenute nei file cartografici (in formato originario rtf della Regione Toscana), che riportano una serie di tematismi - di tipo areale - corredati da dati tabellari suddivisi per:

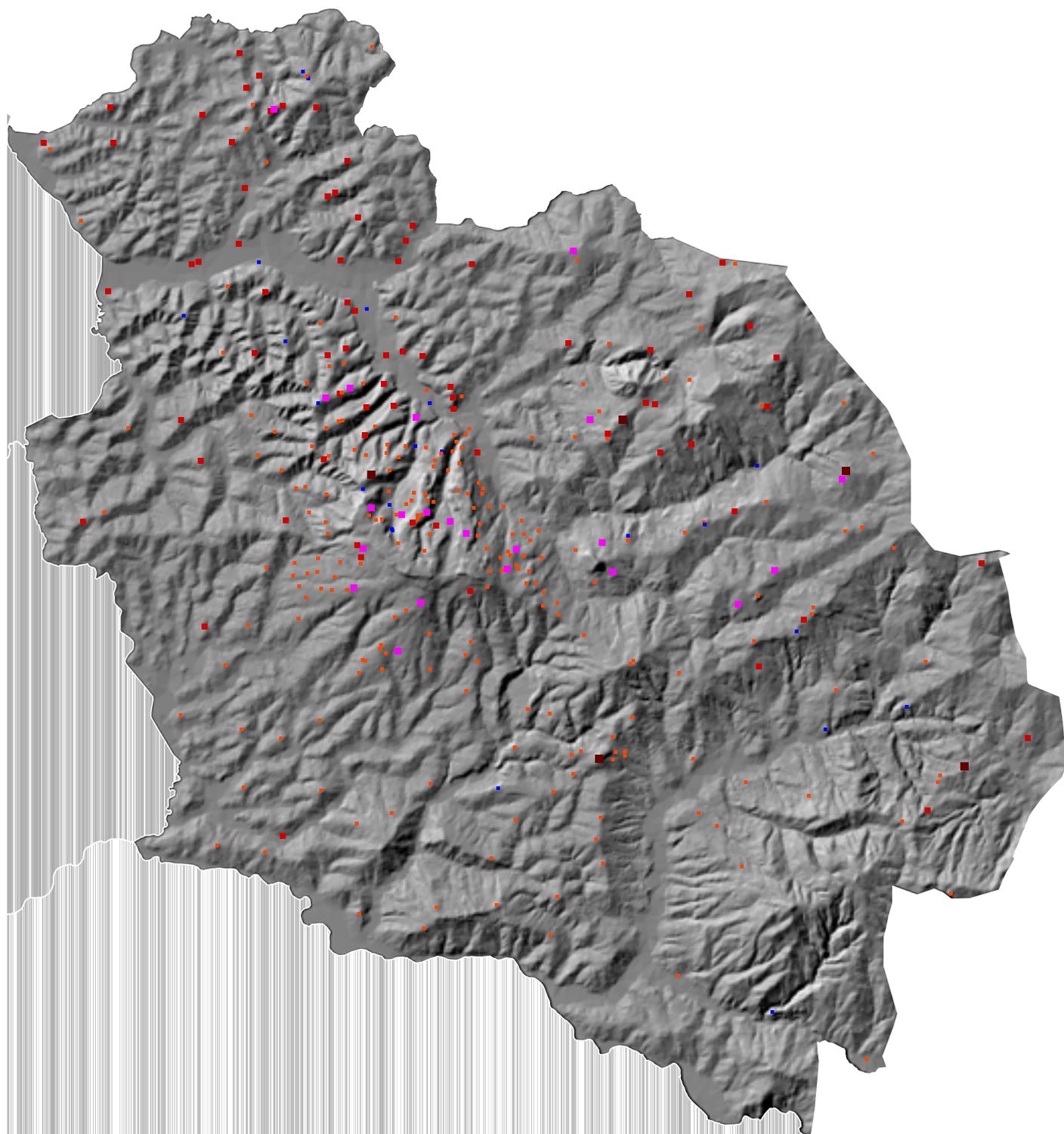
- edifici, distinti per tipologia della struttura e destinazione prevalente, e complessi (ospedaliero, scolastico, sportivo, religioso, sociale, cimiteriale, campeggi);
- infrastrutture (cave, centrali elettriche, impianti di distribuzione carburanti, discariche e rottamaie);
- forme terrestri (roccia, ghiaia o sabbione);
- vegetazione (orto o vivaio, vigneto, oliveto, frutteto, bosco);
- strade;
- elementi idrografici (gli standard regionali richiedono in realtà la individuazione dell'area idrica, intesa come l'area corrispondente al letto del corso d'acqua delimitato dalle scarpate o argini di contenimento, se di larghezza media superiore a 10 ml.).

Per realizzare una copertura totale del territorio i dati della cartografia, che sono suddivisi per fogli, sono stati innanzitutto uniti tema per tema; i singoli tematismi - come fossero strati - sono stati poi a loro volta messi assieme, ma sono stati necessari molteplici passaggi per correggere gli errori, le imperfezioni e le incongruenze nella sovrapposizione degli strati, costruiti in parte in modo autonomo l'uno dall'altro.

Successivamente è stato effettuato un lavoro di ricognizione e di interpretazione per aggiungere a tali informazioni "di base" specifiche relative sia alle aree urbanizzate sia alle aree agricole - distinguendo seminativi asciutti e irrigui, boschi, arbusteti, pascoli, oliveti, vigneti, colture arboree miste, principali filari alberati e pertinenze fluviali - e verificare o approfondire alcuni aspetti, considerando che la cartografia in scala 1:10.000 risale a quasi 10 anni fa; è stato in questo fondamentale poter disporre delle foto aeree del 2003 messe a disposizione dal SIT della Provincia di Pisa. La fase di input è da completare; il database geografico attuale è costituito da circa 7.000 record per il solo Comune di Volterra e da più di 25.000 record relativi a tutti i fogli della C.T.R. considerati, che includono naturalmente anche aree appartenenti ai Comuni contermini.

Rilievo del patrimonio extraurbano - tipi di insediamenti

- nuclei
- aggregati misti
- aggregati di case coloniche
- case coloniche
- ville e ville/case padronali con casa/e colonica/e
- edifici specialistici (chiese, conventi, rocche, castelli, mulini)



Questo lavoro sarà dettagliato, specificamente per le aree urbanizzate, attraverso una ulteriore campagna di rilievi (in scala 1:2.000 come già accennato) che permetterà di conoscere meglio la consistenza e le caratteristiche degli abitati principali, in maniera analoga a quanto effettuato per le aree extraurbane.

Il rilievo del patrimonio edilizio extraurbano

Il rilievo delle case rurali, ville, fattorie e nuclei è quasi completato; non è ancora terminato perché, a parte la vastità del territorio da percorrere, spesso è stato anche necessario tornare più volte perché le persone erano assenti oppure in prima battuta non avevano voluto che il rilievo venisse fatto; alcuni nuclei non sono poi abitati stabilmente oppure sono difficilmente raggiungibili.

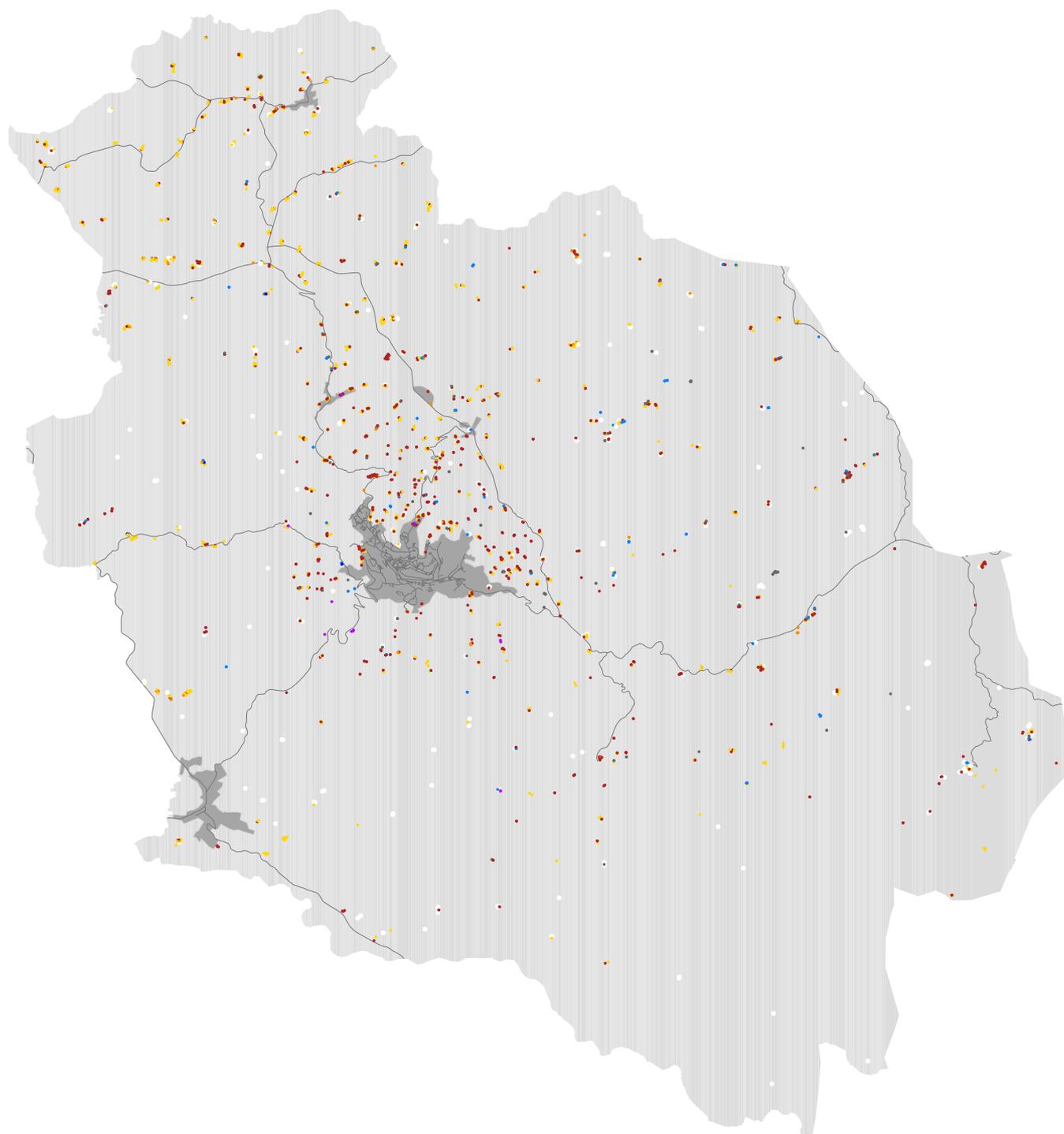
Ad oggi sono stati rilevati circa 350 nuclei e più di 700 altri edifici sparsi; ai primi corrisponde una cifra pari a 1.200 edifici che sono stati singolarmente esaminati.

Tali schede dettagliate sono relative agli insediamenti più rilevanti, tra i quali nuclei veri e propri (Montebradoni, Mazzolla, Pignano, Ponsano e Ugnano), 95 aggregati, 22 ville, 12 chiese, 6 mulini... oltre alla tipologia di insediamento più diffusa, cioè quella della casa colonica (casa padronale e annessi), equivalente a 197 insediamenti. Il tipo di rilievo che viene effettuato permette anche alcune valutazioni sui numeri in gioco per quanto riguarda l'entità del patrimonio edilizio esistente; per esempio, nei nuclei rilevati risultano presenti 762 unità abitative.

Rispetto a quanto già spiegato nel precedente documento, possiamo aggiungere alcune considerazioni che emergono dal rilievo. Un primo aspetto è quello quantitativo: la maggioranza degli insediamenti è utilizzata prevalentemente come abitazione (quasi il 60%), con una parte occupata solo saltuariamente; la destinazione ricettiva - comprendendo strutture turistico-ricettive, case per vacanze e agriturismo - è pari quasi al 13%. Solo il 18% degli insediamenti risulta in prevalenza non utilizzato; corrisponde sostanzialmente a nuclei in pessime condizioni di conservazione molti dei quali localizzati a sud di Volterra, verso la Provinciale 439, e intorno

Rilievo del patrimonio extraurbano - destinazioni d'uso prevalenti

- residenza
- attrezzature turistico ricettive, agriturismo, casa vacanze
- attività agricola
- artigianato, industria
- direzionale
- altro
- lavori in corso
- disuso

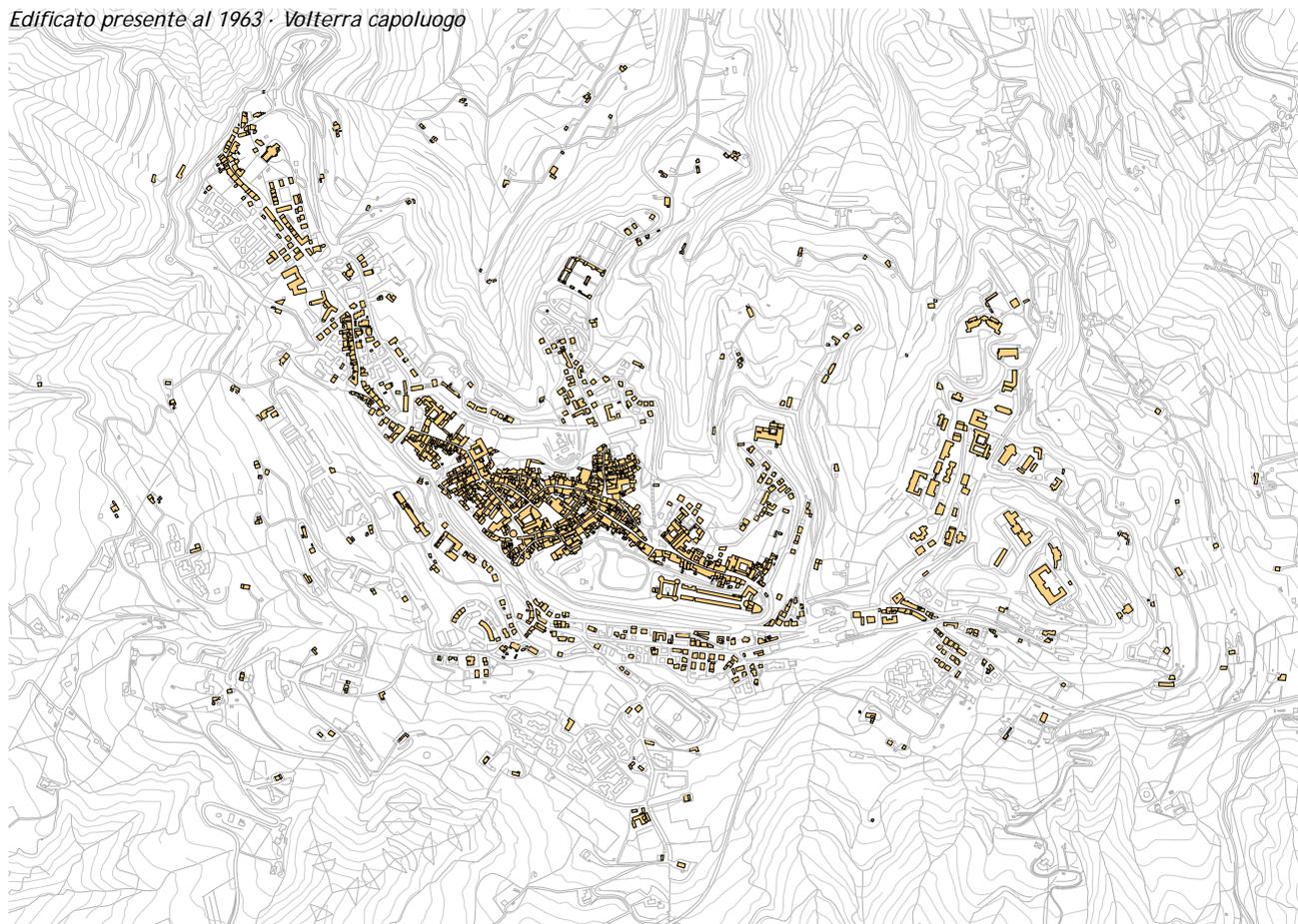


a Saline; si deve poi precisare che alcuni insediamenti non in uso corrispondono a singoli manufatti "speciali" quali mulini o chiesette. Eccettuati dunque quelli non in uso, generalmente le condizioni degli edifici sono buone se non ottime, sia per la continuità del presidio residenziale sia per gli interventi di recupero realizzati in tempi recenti. Va evidenziato comunque come sia alto il numero di annessi agricoli dismessi, almeno apparentemente, ed in cattivo stato, sia di antico impianto che recenti.

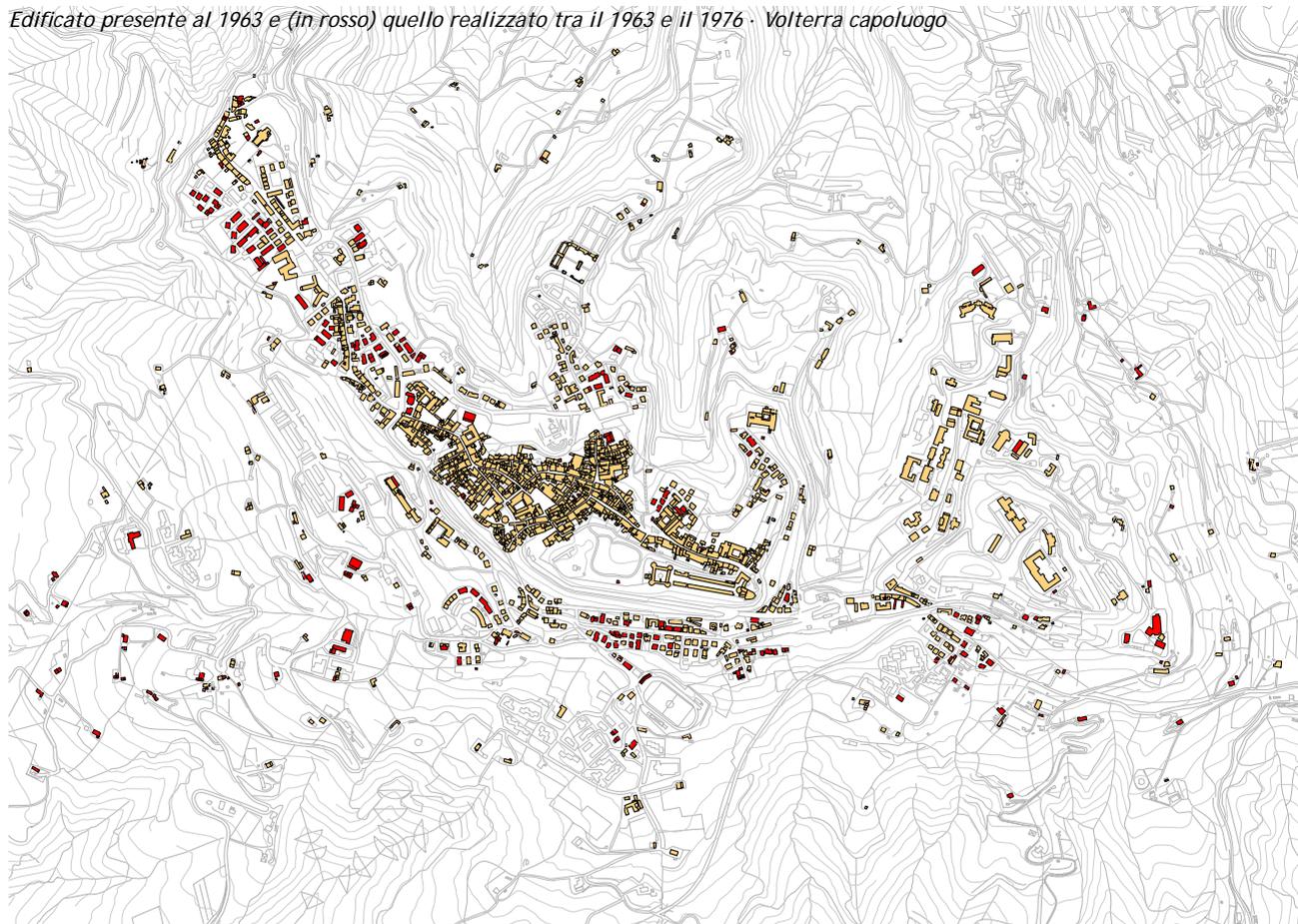
L'attività agricola è ovviamente predominante nell'uso degli edifici esterni ai nuclei, dove comunque anche la residenza è rilevante (circa il 30%); scarsamente significativa è invece la destinazione ricettiva. Anche qui una quota piuttosto ridotta non è utilizzata. Il numero di elementi in condizioni di conservazione non buone in questi casi è abbastanza alto ma ciò è dovuto alla presenza di moltissimi manufatti precari o comunque di scarsissima qualità, adibiti a deposito di attrezzi o di materiali; la regolamentazione di questo tipo di manufatti sta diventando argomento particolarmente scottante in contesti di pregio quali quelli non solo volterrani ma sicuramente toscani in generale, per ora senza ottenere risultati apprezzabili. D'altra parte ci sono anche tantissimi annessi agricoli di rilevanti dimensioni che rischiano di essere non più necessari nei prossimi anni, per effetto dei cambiamenti nelle politiche agricole comunitarie: le tipologie sono abbastanza varie, viste le diverse epoche di costruzione, e con effetti di impatto differenti sia per i materiali impiegati sia per la posizione; al tema del loro eventuale riuso oppure dell'eventuale recupero "volumetrico" si è già accennato a suo tempo, essendo anche ben presente sia a livello regionale che provinciale.

A questi aspetti, già di tipo "qualitativo", si è già fatto riferimento nel documento della Mappa Strategica, richiamando l'opportunità di analizzare gli interventi di recupero degli insediamenti rurali o comunque extraurbani nel dettaglio, in preparazione della normativa operativa che potrà agire su differenti livelli, cioè sia specificamente per il singolo insediamento sia in generale per tipologie di manufatti o di loro elementi costitutivi, individuando le modalità più corrette per il riuso del patrimonio antico e moderno secondo requisiti contemporanei.

Edificato presente al 1963 · Volterra capoluogo



Edificato presente al 1963 e (in rosso) quello realizzato tra il 1963 e il 1976 · Volterra capoluogo



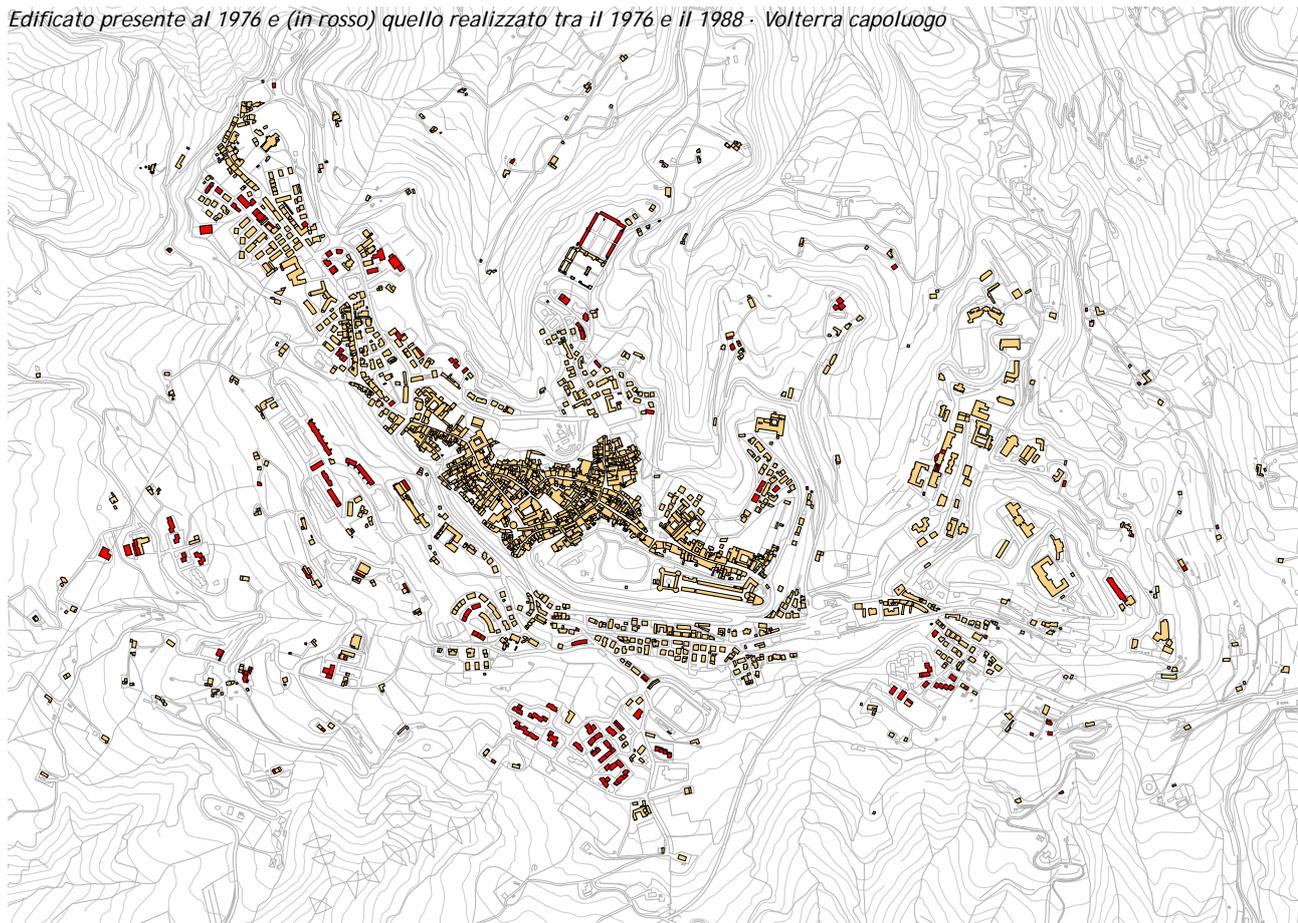
Stratigrafie

La struttura antica della città di Volterra è stata ampiamente analizzata in occasione degli studi dei precedenti Piani Regolatori, mentre la struttura più recente, quella formatasi a ridosso della città antica e dei principali borghi esterni, occupando poi progressivamente aree più distanti dal centro in posizione decentrata ed a valle dell'originario insediamento di crinale, risulta meno analizzata e la sua lettura più occasionale e frammentaria.

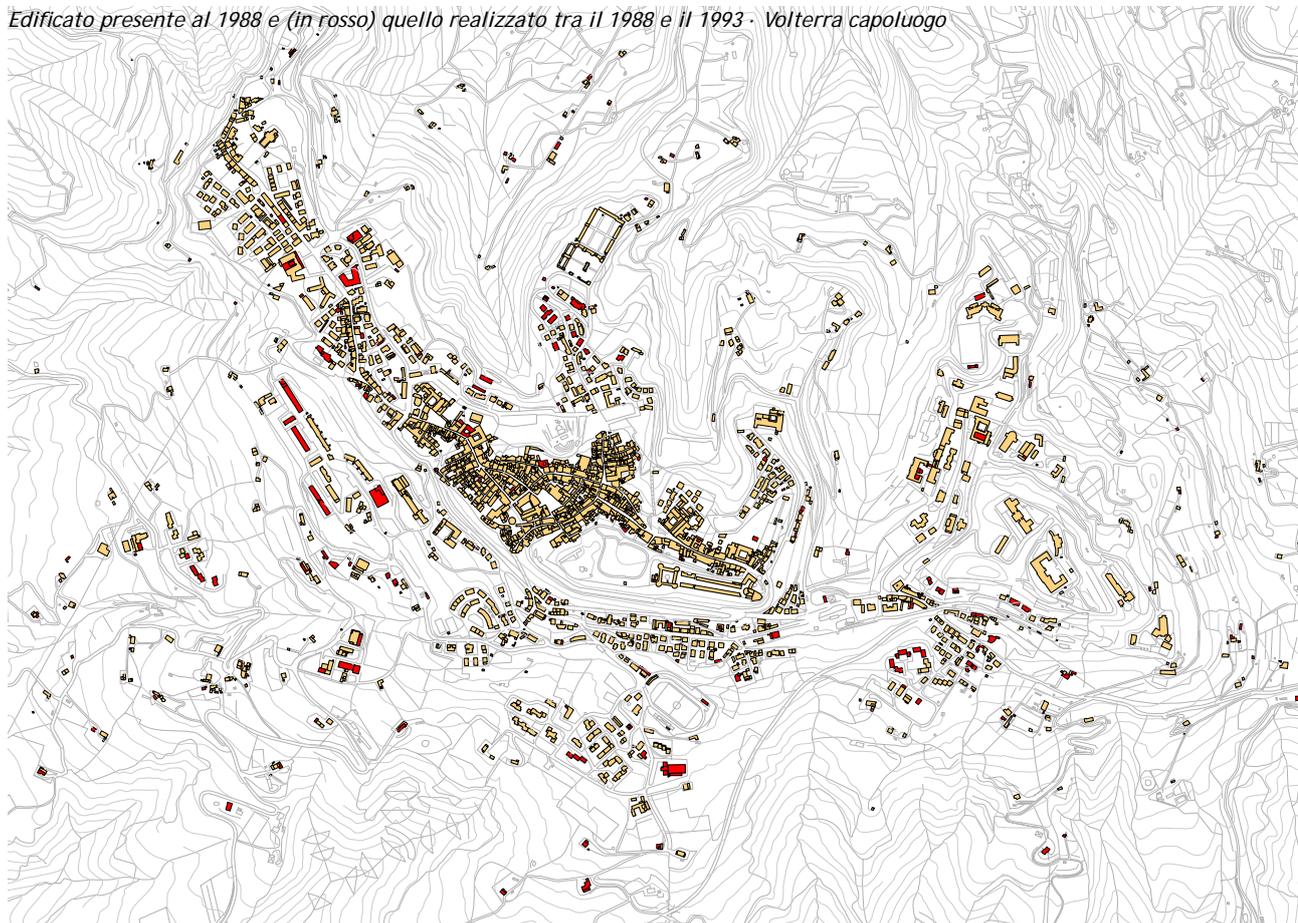
Ai quartieri moderni, ed in particolare a quelli di edilizia popolare, frequentemente viene attribuito genericamente ed affrettatamente un giudizio negativo mentre molte volte sono presenti fattori di qualità da valorizzare, anche se non paragonabili e comunque differenti da quelli del centro antico. Per conferire una maggiore concretezza e adeguatezza al presente da parte del nuovo Strumento urbanistico che stiamo definendo, non dovremo limitarci alla definizione di principi base per la conservazione e la tutela delle parti più antiche, principi e regole in linea di massima ormai sedimentate, acquisite e difficilmente eludibili; ma dovremo destinare consistenti energie e focalizzare l'attenzione sulle parti di città più recenti, dove urge individuare proposte di azione concrete, finalizzate al miglioramento del contesto insediativo generale di Volterra ed al raggiungimento di una maggiore diffusione della qualità urbana, anche in quelle aree decentrate ed attualmente meno significative, dal punto di vista del carattere urbano dei propri luoghi.

Per poter procedere in tale direzione è allora necessario ampliare l'attuale livello conoscitivo ed interpretativo dei nuovi insediamenti residenziali e non residenziali. Attraverso la rico-

Edificato presente al 1976 e (in rosso) quello realizzato tra il 1976 e il 1988 · Volterra capoluogo



Edificato presente al 1988 e (in rosso) quello realizzato tra il 1988 e il 1993 · Volterra capoluogo



struzione delle diverse e progressive stratificazioni dell'edificato è possibile pervenire all'individuazione delle diverse fasi di evoluzione dell'edificato in epoche successive; tale studio ricognitivo dovrebbe contribuire a limitare il pericolo di riprodurre incongruenze e discrasie che in determinati contesti hanno caratterizzato alcune scelte urbanistiche del passato (ci riferiamo in particolare ad alcune scelte localizzative precedenti il Piano Samonà).

La ricostruzione stratigrafica dell'edificato è stata compiuta in stretto riferimento a quanto indicato dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento che richiedono ai Comuni la periodizzazione delle aree urbane avendo come base di riferimento il costruito presente alla fine degli anni '40 e riscontrabile nella cartografia prodotta dall'Istituto Geografico Militare (IGM) nella sua carta di primo impianto.

Per un contesto come quello di Volterra però, dove i numeri e le quantità in gioco sono piuttosto limitate, questo tipo di cartografia non restituisce una rappresentazione sufficientemente significativa: aggregata ed in parte "simbolica", la raffigurazione dell'edificato risulta efficace solo per le aree urbane di grandi dimensioni, dove anche rappresentazioni ad isolati mostrano il progressivo espandersi dell'urbanizzato.

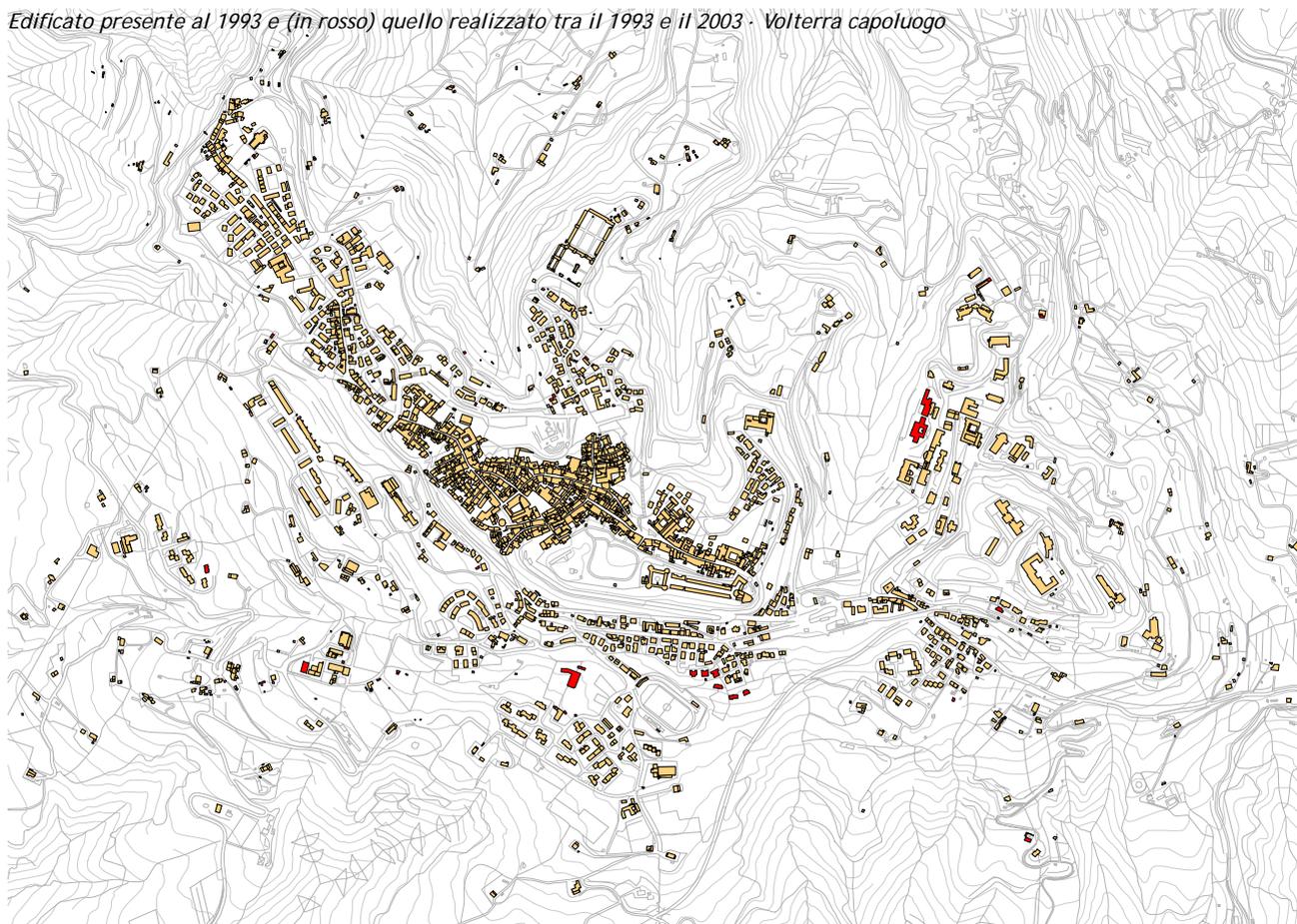
Per tale motivo abbiamo ritenuto più efficace, nel caso di Volterra, svolgere una analisi più approfondita, che fra l'altro appare anche più adeguata a relazionare la conformazione morfologica degli insediamenti con le scelte e le previsioni prefigurate dai diversi e successivi strumenti urbanistici.

Abbiamo quindi costruito una stratigrafia dell'edificato attraverso il confronto di più serie cartografiche in scala 1:2.000: la prima è quella catastale dei primissimi anni '60 (dal 1959 al 1963), la seconda quella aerofotogrammetrica dei primi anni '70 (dal 1971 al 1976), la terza la cartografia aerofotogrammetrica di metà anni '80 (dal 1986 al 1988; base del Prg vigente), la quarta quella aerofotogrammetrica di metà anni '90 ed infine la quinta corrispondente alla nuova cartografia aerofotogrammetrica del 2003 (sulla cui base verrà redatto il Piano Strutturale).

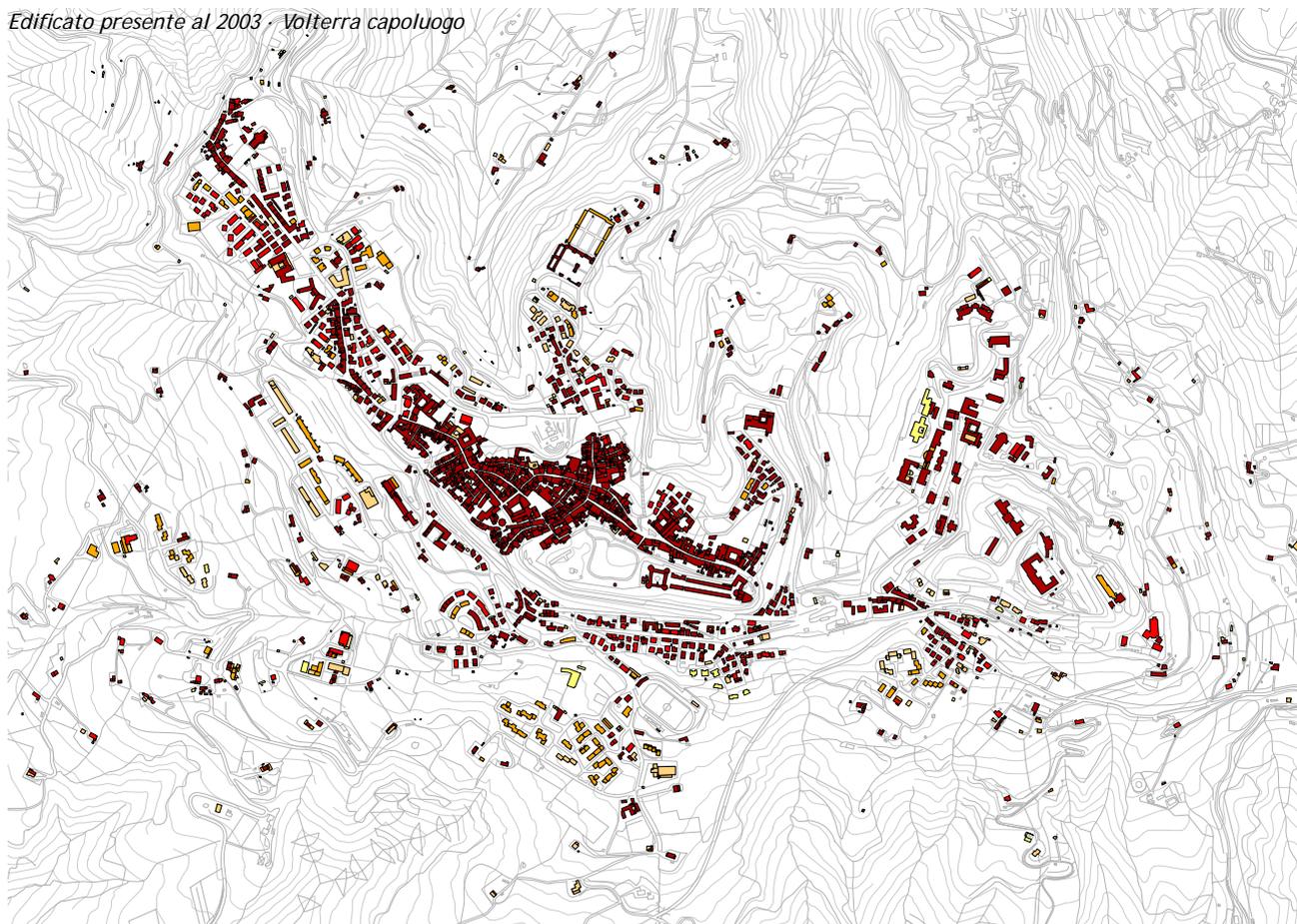
Il lavoro ha riguardato essenzialmente i centri maggiori di Volterra: il capoluogo, Saline e Villamagna.

Attraverso tale tipo di analisi si può procedere all'individuazione ed allo studio dei differenti principi insediativi che

Edificato presente al 1993 e (in rosso) quello realizzato tra il 1993 e il 2003 - Volterra capoluogo



Edificato presente al 2003 - Volterra capoluogo



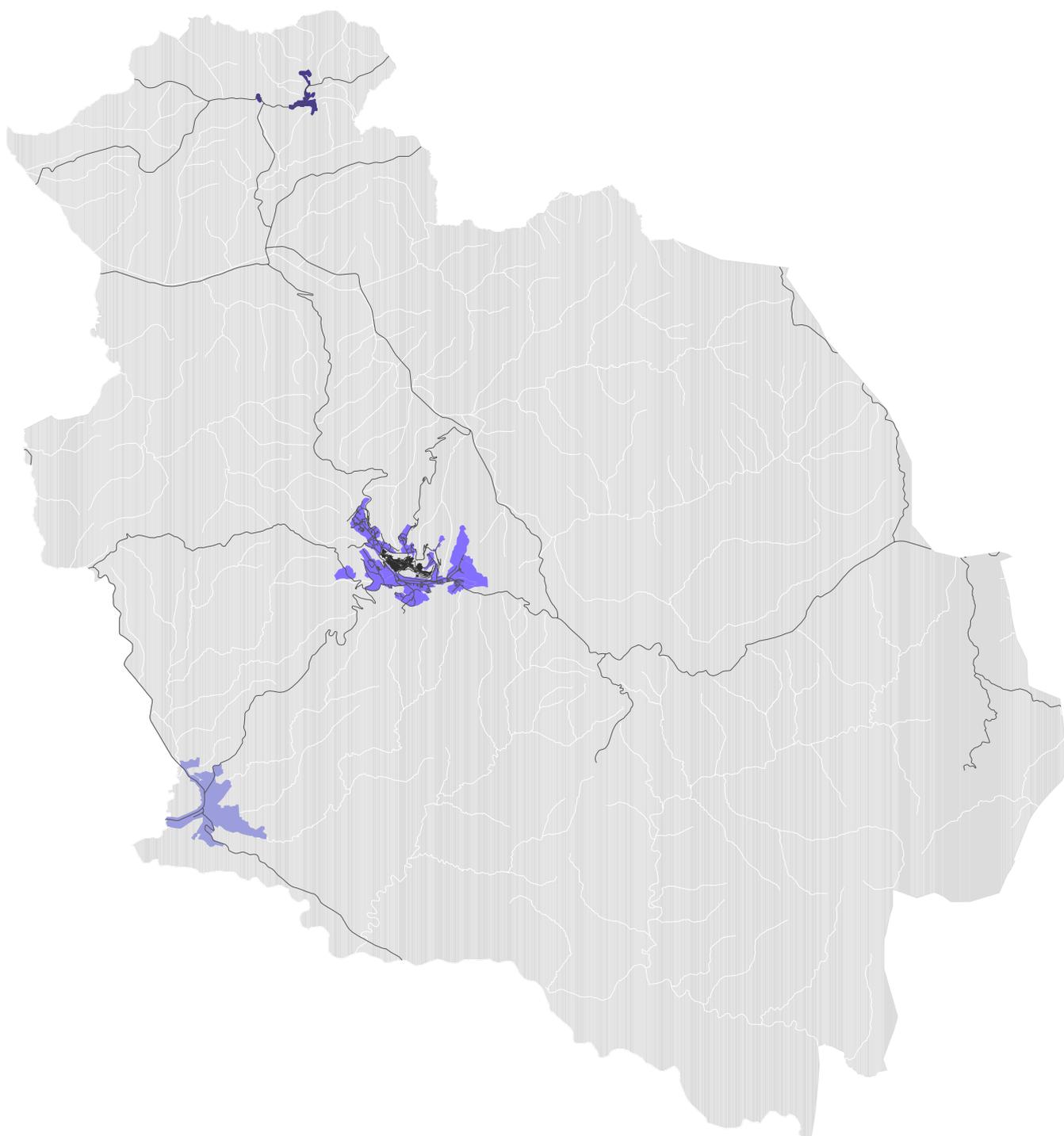
caratterizzano le varie parti di città, cioè la combinazione prevalente di tipologia edilizia, rapporto con il lotto di pertinenza e con la viabilità, rapporto con la conformazione del suolo e caratteri di spazi costruiti e non. Questo tipo di lettura diventa efficace supporto alla definizione ed individuazione, in sede di Piano, del sistema insediativo e della sua articolazione.

Tali elementi saranno il riferimento per la normativa operativa, quella cioè del Regolamento Urbanistico, dove gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente saranno declinati in base alla ricorrenza ed all'omogeneità dei tessuti o degli insediamenti lineari. A prescindere dal valore storico o estetico che possiamo attribuire ai singoli fabbricati infatti, la singola parte può prestarsi in maniera diversa alle eventuali trasformazioni. Ci sono ad esempio tessuti che nel tempo hanno subito successivi interventi di ampliamento o di parziale sostituzione, senza con questo compromettere il principio insediativo e quartieri dove l'unitarietà è particolarmente rilevante; per ciascuno di questi casi dovremo immaginare regole specifiche di intervento in modo da poterli se necessario adeguare ad esigenze contemporanee nel rispetto dell'identità dei luoghi e dei contesti.

Per quanto riguarda la diretta efficacia di tale studio in riferimento all'attuale fase di pianificazione, quella cioè del Piano Strutturale, in armonia con quanto indicato anche dal PTCP, la periodizzazione delle aree urbanizzate potrà essere funzionale alla definizione di indirizzi di pianificazione coerenti ai diversi contesti riconosciuti, cioè: centri storici, espansioni consolidate, espansioni periferiche in aggiunta al nucleo storico e consolidato (oltre a nuclei di antica formazione non urbani ed edifici specialistici e manufatti di interesse storico sparsi sul territorio); ciò nella prospettiva della definizione della trasformabilità edilizia ed urbanistica.

Nella Mappa Strategica elaborata a giugno 2005 era già presente un accenno alla individuazione dei diversi principi insediativi che caratterizzano alcuni dei contesti di matrice più recente: i quartieri unitari e le lottizzazioni pianificate da un lato, gli insediamenti derivanti da interventi non coordinati, meno ordinati e più densi, dall'altro. Questa differenziazione è resa evidente anche da una analisi del tipo descritto, dalla quale emergono chiaramente anche modelli insediativi legati a differenti contesti temporali.

■	fino al 1963
■	1963 - 1976
■	1976 - 1988
■	1988 - 1993
■	1993 - 2003



Storia urbanistica

Attraverso la ricognizione e lo studio dei diversi strumenti urbanistici che nel passato hanno determinato le condizioni e gli ambiti di sviluppo e di crescita di Volterra, dai primi anni sessanta ai nostri giorni, è possibile contribuire ulteriormente alla comprensione ed interpretazione dei contesti di più recente fattura. Ripercorrere le tappe e le principali vicende che hanno caratterizzato la storia recente degli ultimi cinquant'anni, può inoltre rappresentare un utile strumento per la comprensione dei principali problemi che oggi affliggono il contesto volterrano e per la loro corretta collocazione nel contesto temporale di riferimento che li ha generati.

La recente storia urbanistica di Volterra è sintetizzabile sostanzialmente attraverso la lettura dei sotto citati Piani, le cui vicende legate alla formazione, ma soprattutto alle loro fasi di approvazione (non sempre così lineari e risolte), furono abbastanza complesse.

- il Prg Manetti-Sabatini (iniziato nel 1962 ed approvato nel 1964)
- il Programma di Fabbricazione Manetti (approvato nel 1973), che conferma in gran parte le previsioni del precedente, individuato come strumento interlocutorio in attesa del nuovo Prg
- la Variante organica al Programma di Fabbricazione, redatta internamente (iniziata nel 1984 e approvata nel 1989), che conferma ed incrementa le previsioni del precedente, individuata come strumento interlocutorio in attesa del nuovo Prg
- il nuovo Prg Samonà (concorso del 1986, inizio dei lavori 1988, approvazione 1996).

Nel 1958-59 l'Amministrazione Comunale di Volterra conferisce un incarico di fiducia per la redazione del Prg, obbligatorio in quanto la città era inserita negli elenchi del Ministero ma l'Autorità tutoria respinse le delibere di affidamento dell'incarico.

Nel 1961 fu bandito un Concorso nazionale di idee e di impostazione per il PRG, vinto dagli architetti Sergio Manetti e Pietro Sabatini di Firenze, ai quali fu affidato l'incarico nel 1962. L'adozione del PRG avvenne nel 1963 e nel 1964 furono concluse le controdeduzioni, a seguito di conferenza dei servizi. Dal Provveditorato a Pisa emersero dei problemi riguardanti le aree scolastiche. Nel 1966 il Ministero dei lavori pubblici approvò il PRG ma richiedendo delle modifiche alle NTA che comportarono una ri-approvazione nello stesso anno.

Nel 1970 però il Ministero chiese anche la dimostrazione del rispetto degli standard previsti dal decreto ministeriale del 1968 e, essendo nel frattempo emerse necessità di incremento delle previsioni di nuova edificazione sia per le richieste di residenza e di attività produttive sia perché una parte delle aree edificabili indicate dal PRG si erano rilevate di difficile attuazione per la loro conformazione orografica (equivalenti a 3.500 degli 8.500 vani totali previsti), l'Amministrazione pervenne alla decisione di una completa revisione/aggiornamento del PRG, attraverso la redazione di un "Piano urbanistico interlocutorio" - Programma di Fabbricazione e Regolamento Edilizio -, che avrebbe dovuto durare al massimo quattro anni; per l'occasione si valutò opportuno realizzare anche un nuovo rilievo aerofotogrammetrico, elaborato nel 1972. Nel 1973 venne approvato il Programma di Fabbricazione, a firma dello stesso arch. Manetti di Firenze.

Appunti dalla relazione al PdF 1973

Il PRG del 1962 era stato dimensionato su un incremento edilizio basso, quale quello del decennio 1951-'61, e molte aree di espansione non erano effettivamente edificabili a causa di problematiche legate alla conformazione orografica. L'Amministrazione era inoltre propensa a dare risposte alle proposte avanzate, anche considerando lo sviluppo del settore dell'alabastro, ormai non più soltanto a livello artigianale, e di quello della chimica.

Il Programma di Fabbricazione si configura come uno strumento "interlocutorio", riguardante tematiche di dettaglio e puntuali, mentre si rinvia alla Regione ed a un auspicato coordinamento comprensoriale il compito di affrontare questioni di più ampio respiro come il sistema infrastrutturale e le scelte fondamentali per l'industria, la ricettività e il ruolo dei centri. Il piano si definisce dunque "operativo e cautelativo"; tra le scelte di cautela, quella di lasciare in sospeso le aree potenzialmente interessate dal rinnovamento infrastrutturale (legate alla Statale 68 o alla ferrovia).

In realtà le previsioni contenute nel piano appaiono molto importanti, soprattutto per quanto riguarda la viabilità - seppure relativa ai singoli centri abitati ed al tema della "circonvalazione", riproposto in tutti i contesti - e le zone industriali a Saline: il progetto - condivisibile o meno - era molto forte; tali scelte, confermate e incrementate anche dalla successiva variante organica - non si sono però realizzate, se non in piccola parte.

Il PdF definisce quindi l'azzonamento, con l'individuazione in particolare di nuove zone C di espansione a completamento di quelle già previste dal PRG (per circa 2.500 vani, metà dei quali da destinare ad edilizia economica popolare) ed il completamento delle zone di lavoro. Per queste ultime il tentativo è di evitare la localizzazione di nuovi insediamenti per la lavorazione dell'alabastro in contesti panoramici; si propone il trasferimento dei laboratori che richiedono maggiori superfici a Saline o nella valle dello Strolla (Piani pilota), mentre le strutture più minute di mostre-laboratori sarebbero state localizzate o avrebbero potuto rimanere presso San Lazzero, Pallesse, Monte Volterrano e a Volterra stessa; si individua inoltre il "villaggio artigiano" di San Lazzero.

Oltre all'obiettivo di tutelare i centri storici, il piano propone di attuare una serie di mosse relative al turismo: la riconquista della Fortezza medicea attribuendole una funzione adatta alla fruizione collettiva, la valorizzazione del "parco-passeggiata archeologica", la dotazione di attrezzature per il turismo itinerante (camping alle Balze, ostello...), privilegiando comunque il recupero dell'esistente. Alcuni di questi poli turistici (come Scornello e Villa S. Margherita) fanno parte di una sorta di "catena dei servizi" da formare intorno alla città, assieme ad altri fulcri come una zona per attività sportivo-ricreative alla Chiostra.

Molto rilievo è infine dato alla creazione di una "città degli studi secondari superiori".

La previsione "più qualificante" è l'anello viario con una notevole dotazione di parcheggi, in modo tale da consentire una fruizione pedonale e comunque liberata dal traffico di attraversamento nelle aree centrali.

A Volterra centro nuovi insediamenti organici, in aggiunta a quelli già individuati dal PRG, sono previsti con interventi privati a Poggio alle Croci e a Fontecorrenti.

Per Villamagna il PdF prevede innanzitutto, riconfermando il Prg precedente, l'ipotesi di una variante alla viabilità principale che attraversa l'abitato; sono poi individuate delle zone di completamento e una di espansione, integrate da servizi e spazi pubblici, oltre ad una piccola zona produttiva.

A Saline le indicazioni più rilevanti sono quelle relative alla viabilità con previsione di alcuni nuovi tracciati e di un sovrappasso alla ferrovia, a costituire alternative sostanziali all'attraversamento del nucleo più antico lungo la statale 68.

La zona industriale viene consolidata mentre le aggiunte a destinazione residenziale interessano l'area di Cavallaro e il poggio a nord dell'abitato; si prevedono poi nuovi servizi e aree di interesse collettivo.

Per i centri minori non sono previsti interventi di nuova edificazione ma possibilità di ampliamento volumetrico in concomitanza al risanamento.

Al PdF furono apportate diverse varianti: nel 1975 quella per il P.I.P. di S. Quirico, nel 1978 quella per consentire il Piano di Sviluppo della Società Larderello a Saline, nel 1980 quella per aggiornamenti e dettagli su aspetti attuativi e di programmazione e nel 1982 quella che riguardava lo spostamento dei distributori di carburante e le destinazioni d'uso in area P.E.E.P.; nel 1982 fu infine redatta una variante per il riconoscimento di alcuni nuclei residenziali in ambito agricolo come zone B0 (Fognano, Vicarello, Ulignano, Sensano, S. Anastasio, Ariano, Montemiccioli, Ponsano e Villa Palagione), approvata nel 1983.

Nel 1981, l'Amministrazione conferì un nuovo incarico per il PRG ma ci furono dei contrasti con il professionista - esterno - fino alla revoca dell'incarico stesso nel 1984.

Si decise quindi di indire un nuovo Concorso nazionale, ma nel frattempo fu dato mandato all'arch. Maurizio Talocchini del

Comune di Volterra di redigere una "Variante organica" al Programma di Fabbricazione, per venire incontro alle necessità immediate ormai riscontrate; molte delle nuove aree edificabili aggiunte saranno però stralciate dalla Regione. La variante del 1987 fu comunque approvata dalla Regione nel 1989.

Appunti dalla relazione al PdF 1987

La variante organica si propone come una revisione che "non inficia i principi informativi" ma vuole soddisfare la domanda abitativa nel breve e nel medio periodo e apportare alcune modifiche alla rete infrastrutturale, per quanto riguarda parcheggi e viabilità.

Si sostiene che la città è già a corto di aree fabbricabili, nonostante il dimensionamento del PdF 1973 sia calibrato su 19.000 abitanti ma i residenti siano soltanto 14.000; ciò è dovuto all'aumento dei nuclei familiari - assieme ad una diminuzione del numero dei componenti -, pur nella tendenza al calo demografico, ed al fenomeno delle case non occupate (quantificate in 698 sul totale di 5.103, cioè più del 13%), causa di degrado evidente nei centri storici; a questo proposito si sottolinea anche l'importanza di strumenti urbanistici agili e di reperire mezzi finanziari adeguati.

Il centro storico e l'ex ospedale psichiatrico emergono come i temi principali per l'urbanistica a Volterra.

L'individuazione di nuove aree edificabili risulta complicata sia dalla presenza di importanti aree archeologiche sia dalla problematicità dovuta alle frane; i nuovi interventi residenziali sono alle Cetine, alla Pettina, al Golfuccio, alle Colombaie, a Poggio alle Croci e alle Ripaie - per Volterra centro - (la maggior parte verrà però stralciata dalla C.R.T.A).

Anche a Saline vengono incrementate le aree edificabili, visto che le potenzialità precedenti risultano esaurite visto anche l'effetto delle norme sulle distanze (anche qui la Regione boccherà una parte delle nuove previsioni); il PdF rileva come Saline sia stata trascurata dal dibattito urbanistico e risulti "un fatto accidentale nella politica del territorio volterrano, un centro industriale il cui sviluppo e le cui crisi sono sempre dipese da fattori esterni alla realtà locale".

Si rileva anche la necessità di prevedere attrezzature sportive per lo sport non agonistico. Si conferma la "cittadella dello sport", dove la piscina era già in corso di realizzazione.

Dal punto di vista viabilistico si conferma l'idea delle due cir-

convallazioni (a nord e a sud), mentre grande rilievo è dato al tema dei parcheggi, individuandone di nuovi - meno facilmente accessibili - per i residenti e realizzando due parcheggi sotterranei a Piazza XX settembre e Piazza della Dogana (in realtà già in fase di realizzazione), mentre accanto al Teatro Romano si prevede la sostituzione del campo di calcio - da rilocalizzare nell'area ospedaliera, accanto al Chiarugi -; altri parcheggi sono previsti nell'area sottostante un nuovo distributore di carburante a San Lazzerò; parte dell'area dell'ex stazione ferroviaria viene poi destinata a stazione per i pulman.

Il Concorso per il nuovo PRG ebbe luogo nel 1986 e si concluse nel 1987 con la scelta del progetto del gruppo Samonà, al quale fu ufficialmente affidato l'incarico nel 1988; la consegna del lavoro avvenne nel 1989, con adozione del Consiglio Comunale nel febbraio del 1990; le controdeduzioni furono completate nel 1991 e l'approvazione definitiva fu finalmente raggiunta nei primi mesi del 1996.

Si deve pertanto riconoscere che per tutto il periodo di maggiore "espansione" e crescita dell'urbanizzazione il territorio di Volterra è stato governato dal Programma di Fabbricazione e dal Regolamento Edilizio, in edizioni, fra l'altro, immaginate sempre come fasi interlocutorie e poi invece protrattesi per decenni. Dalle ricerche risulterebbe inoltre l'assenza di strumenti di pianificazione comunale precedentemente al Prg Manetti-Sabatini, in un periodo nel quale però, come evidenziato anche dalle mappe della stratigrafia dell'edificato, venivano realizzate parti importanti del tessuto urbano soprattutto nel capoluogo, come le lottizzazioni e i quartieri popolari attorno ai borghi, in particolare a San Giusto e Santo Stefano.

Naturalmente il nuovo Prg Samonà introduce una discontinuità molto forte rispetto ai precedenti strumenti urbanistici di Volterra, soprattutto per quanto concerne il linguaggio del Piano e la forma normativa adottata, che rifiuta completamente il riferimento all'azzonamento e persegue con forza il ruolo del progetto urbanistico come disegno urbano di dettaglio attraverso alcuni - pochi - "Progetti Norma" ed una serie di minute istruzioni per il completamento e gli altri interventi "minori" di trasformazione, oltre ad una attenta analisi e minuziosa disciplina per il centro antico del Capoluogo. In particolare la restituzione grafica del Piano, con la serie di tavole più note cioè "Prescrizioni ed indicazioni di Piano", da integrare

necessariamente con la lettura delle norme attraverso rimandi a singoli ambiti e singoli interventi, mostra la priorità data alla specificità dei luoghi e dunque alla volontà di definire univocamente ciascun intervento, con un insieme di indirizzi validi per tutte le aree esterne alle mura medievali, comprese Saline e Villamagna, e specifiche per Ambito; tale dettaglio era inteso anche come strategia per privilegiare gli interventi diretti, evitando la necessità del ricorso a strumenti attuativi intermedi.

Dal punto di vista delle previsioni, comunque, rispetto al Programma di Fabbricazione il Piano Samonà apporta modifiche significative principalmente nelle scelte per la viabilità; nel caso del capoluogo a nord la novità essenziale è quella della chiusura di viale Ferrucci, mentre si conferma la circonvallazione, anche se con un tracciato più a ridosso dell'edificato nella zona ad est del cimitero verso Docciola, e a sud, nell'ipotesi di nuovo tracciato della statale 68, viene del tutto eliminato il percorso alternativo di margine Rioddi-Cappuccini-San Lazzerò e di conseguenza la previsione del Parco territoriale, senza proporre nuove previsioni ma confermando quelle precedenti per l'edificazione; a Villamagna parimenti viene eliminata la previsione di una sorta di circonvallazione a nord, confermando le nuove edificazioni già individuate ed aggiungendo un'area di espansione accanto al PEEP da completare; a Saline invece il ridimensionamento delle previsioni del PdF è molto consistente, soprattutto per quanto concerne le aree industriali, sia alla Salina che lungo il Botro delle Carbonaie, con seguente eliminazione del tracciato di collegamento tra la Salina e la zona delle attrezzature collettive, oltre il sedime della ferrovia smantellata, in parte riconfermata, mentre il collegamento con la statale 68 a sud viene modificato ipotizzando un tracciato praticamente in corrispondenza del corso del Botro di Santa Maria, con l'aggiunta di nuovi insediamenti di tipo artigianale-industriale tra la nuova strada e la ferrovia; per la residenza a Saline viene aggiunto un nuovo insediamento residenziale accanto al PEEP del Cavallaro e viene riproposta una nuova lottizzazione a monte della statale 68 verso Montecatini Val di Cecina, originariamente presente nel PdF ma poi stralciata.

Il Piano Samonà ha tra i suoi principali obiettivi quello del riequilibrio dei rapporti tra la città ed il suo territorio e sostiene

fortemente l'importanza del turismo per lo sviluppo di Volterra, per il quale le aree agricole e gli spazi aperti hanno grandi potenzialità per valori ambientali e paesistici, non rappresentano semplicemente dei vincoli; per questo la scelta è di nuove aree di completamento che non distruggano il territorio, evitando generiche addizioni.

Il giudizio sulle aree costruite dagli anni '50 in avanti è esplicito e severo, in netta contrapposizione a quello sul Centro Storico: esse "sono il risultato di una emergenza conseguente alla necessità di una relativa grande quantità di alloggi legata ai problemi dell'urbanesimo, necessità vista dalla cultura urbanistica e da quella amministrativa sostanzialmente come insieme di successive aggiunte lungo linee di scambio veicolare secondo modi tipici della cultura dell'epoca, quasi mai con risultati pienamente accettabili". "Con queste successive aggiunte (in continuità o a riempimento di vuoti residui o in isole lungo le pendici sud del colle di Volterra o a saldare aree vuote come quelle tra porta Fiorentina e il cimitero) i piccoli borghi storici fuori le mura sono stati come saturati da una edilizia che non ha tenuto conto se non dei rapporti tra se stessa e il lotto di pertinenza". Quindi "fatte salve aree ed insiemi edilizi di particolare valore o elementi puntuali da conservare, il Prg lascia aperta la possibilità di trasformazioni anche profonde secondo regole nuove e nel rispetto dei valori individuati, per ricondurre a una forma urbana coerente con i caratteri dell'ambiente, naturale e costruito". Un ruolo importante è quello attribuito all'Amministrazione per l'attivazione di interventi di arredo urbano e di piantumazione. Anche nel caso di Saline viene sottolineato il contrasto tra le parti più antiche, corrispondenti all'insediamento lineare di fondovalle all'incrocio dei percorsi stradali, e l'edilizia più recente che "smentisce il sistema urbanistico originario attestandosi sui poggi che coronano il sistema di avvallamenti".

Le varianti al PRG Samonà sono state finora 19, 18 delle quali approvate definitivamente. Di queste quelle più rilevanti sono probabilmente quella riguardante la disciplina delle aree agricole (adottata nel 2001) e quella di recente approvazione per l'individuazione del nuovo PIP a Saline, con modifica delle previsioni nell'area centrale della frazione in relazione a quanto disposto dal PAI; numerosi sono i Piani di Recupero o i progetti riguardanti nuclei rurali o comunque contesti extraur-

bani in variante al PRG attraverso i quali sono state inserite nuove attività, prevalentemente a carattere turistico ricettivo ma non solo: Il cipresso, Vicarello, Casa al vento e Fatagliano (gli ultimi due interventi non sono stati ancora attuati); una serie di varianti si sono rese necessarie per modificare le prescrizioni di dettaglio del PRG ed adeguarle alle reali esigenze (impianto ENEL e Caserma dei Vigili del Fuoco a Saline, nuovo laboratorio a Botro Falconi); ci sono poi vari casi di introduzione di nuove specifiche funzioni, dai depuratori alla Caserma della Polizia stradale.

Varianti al Prg vigente				
n.	descrizione/località	redattore	adozione	approvazione
1	modifica normativa per impianto ENEL a Saline	arch. Longobardi	febbraio 1996	maggio 1996
2	individuazione area per nuova caserma della Polizia stradale accanto al distributore in località S. Lazzero - contestuale Piano di Recupero -		febbraio 1997	dicembre 1997
3	modifica ampliamento della caserma dei Vigili del Fuoco a Saline		giugno 1997	dicembre 1997
4	NTA norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e Piano di Recupero in località Il cipresso	arch. Longobardi	dicembre 1999	novembre 2000
5	NTA di tutela e valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni	arch. Longobardi	maggio 2000	novembre 2000
6	Piano di Recupero a Vicarello - destinazione turistico ricettiva -		maggio 2000	novembre 2000
7	NTA zone agricole (disciplina del territorio aperto e attività agrituristiche)	arch. Longobardi	giugno 2000	aprile 2001
8	individuazione area PEEP complesso Bianchi a S. Girolamo - contestuale Piano di Recupero		luglio 2000	novembre 2000
9	Piano di Recupero a Fatagliano - destinazione turistico ricettiva -		settembre 2000	aprile 2001
10	modifica area di nuova edificazione per laboratorio artigianale in località Botro Falconi, lungo la SR 68		dicembre 2000	aprile 2001
11	NTA adeguamento alle direttive regionali di programmazione urbanistica commerciale	UTC	febbraio 2001	giugno 2001
12	previsione piazzale di stoccaggio per cava in località Podere La Cavina (in applicazione del PRAE)		giugno 2001	novembre 2001
13	Piano di Recupero via don Minzoni, via Firenzuola, via del Poggetto ed ex conservatorio di S. Pietro		giugno 2001	ottobre 2001
14	nuovo impianto di depurazione a Volterra sud, località Villa		settembre 2001	febbraio 2002
15	nuovo impianto di depurazione a Saline, località Cancellini		ottobre 2001	febbraio 2002
16	nuova edificazione per il Caseificio Pinzani in località Casa al Vento, lungo la strada per Casole; variante ai sensi dell'art.1 comma 4 della L.R.64	arch. Fabrizio Terrosi, ing. Fabio Terrosi	aprile 2003	settembre 2003
17	PIP e area sportiva a Saline	arch. Longobardi	giugno 2003	giugno 2005
18	NTA art. 78g intervento 58 - limitazione al cambio di destinazione d'uso ex autorimessa comunale in Borgo S. Lazzero (sede Misericordia)	UTC	marzo 2004	settembre 2004

VOLTERRA (CAPOLUOGO)											
AMBITO	EDIFICI (n. da Prg)	USI	PREVISIONI PRG (mc)				ATTUAZIONI (mc)				% su tot. Previsioni
			Nuovo	Sostituzione	Ampliamenti	Totale	Nuovo	Sostituzione	Ampliamenti	Totale	
I	19	Residenza		5.800		6.600					
		Altri (Commercio)		800							
	21	Residenza	3.000			3.000	2.000			2.000	
		Residenza		5.100		6.800		5.100		6.800	
		Altri (Commercio)		1.700				1.700			
	23	Residenza		800		1.000					
		Altri (Commercio)		200							
	24	Residenza		500		1.000					
		Altri (Commercio)		500							
	25	Residenza		1.000		2.000					
		Altri (Commercio)		1.000							
	27	Residenza	3.400			3.400					
		Residenza	500			1.000	500			1.000	
	28	Altri (Commercio)	500				500				
35	Residenza			50	50			50	50		
36	Residenza		1.000		1.000		1.000		1.000		
45	Residenza			250	250			250	250		
53	Residenza			530	530			530	530		
67	Altri (Att. int. coll.)	2.300			2.300						
	TOTALE AMBITO		9.700	18.400	830	28.930	3.000	7.800	830	11.630	40,20%
II	28	Residenza		1.000		1.000					
	37	Altri (Att. int. coll.)	600			600					
	TOTALE AMBITO		600	1.000	-	1.600	-	-	-	-	0,00%
III	19	Residenza		1.000		1.000					
	TOTALE AMBITO					1.000					0,00%
IV	P.d.R Pad. Bianchi	Residenza		10.674		12.030		10.674		10.674	
		Altri (Att. int. coll.)		1.356				1.356		1.356	
	5	Altri (Att. int. coll.)		10.000		10.000					
	8	Altri (Att. int. coll.)	2.500	7.000		9.500					
	TOTALE AMBITO		2.500	29.030	-	31.530		12.030	-	12.030	38,15%
V	3	Residenza		5.000		5.000					
	4	Residenza	9.000	2.900		11.900					
	5	Residenza	8.000	3.000		11.000					
	6	Residenza		1.550		3.100					
		Altri (Att. int. coll.)		1.550							
	7	Residenza	6.750			6.750					
	8 (Recupero Pad. Ferri)	Residenza		13.400		37.000					
		Altri (Att. int. coll.)		23.600							
	9 (Recupero Pad. Maragliano)	Altri (Terziario, att. ricettive)		7.000		7.000					
	10 (Recupero Pad. Charcot)	Residenza		9.000		25.000					
	Altri (Att. int. coll.)		16.000								
11	Residenza		5.000		6.000						
	Altri (Commercio)	1.000									
	TOTALE AMBITO		29.750	83.000	-	112.750					0,00%
VI	7	Residenza	4.850			4.850	3.350			3.350	
		Residenza	300			900	300			900	
		Altri (Ind., Artig.)	600				600				
	31	Residenza			140	140			140	140	
	32	Residenza	500			500					
	33	Altri (Att. int. coll.)	800			800	800			800	
34	Residenza	1.000			1.000	1.000			1.000		
	TOTALE AMBITO		8.050	-	140	8.190	6.050	-	140	6.190	75,58%
VII	1	Residenza		2.500		2.500					
	7	Residenza			700	700			700	700	
	26	Residenza			240	240			240	240	
	27	Residenza		600		600					
	34	Residenza		800		800					
	36	Residenza			250	250			250	250	
	67	Altri (Att. int. coll.)	4.710			4.710					
	71	Residenza	5.100			5.100	5.100			5.100	
	72	Altri (Terziario, att. ricettive)	11.095			11.095	11.095			11.095	
73	Residenza	1.000			1.000	1.000			1.000		
	TOTALE AMBITO		21.905	3.900	1.190	26.995	17.195	-	1.190	18.385	68,11%
VIII	19	Altri (Ind., Artig.)	4.000			4.000					
	TOTALE AMBITO		4.000	-	-	4.000	-	-	-	-	0,00%
IX	1	Altri (Commercio)	3.000			3.000	3.000			3.000	
	16	Altri (Att. int. coll.)	13.000			13.000					
	17	Altri (Att. int. coll.)	1.000			1.000					
	TOTALE AMBITO		17.000	-	-	17.000	3.000	-	-	3.000	17,65%
X	2	Residenza	8.930			8.930	8.930			8.930	
	(P.d.R.)	Altri (Att. int. coll.)	6.198	7.402		13.600	6.198	7.402		13.600	
	5	Altri (Ind., Artig.)	2.500			2.500					
	6	Altri (Ind., Artig.)	2.500			2.500					
	TOTALE AMBITO		20.128	7.402	-	27.530	15.128	7.402	-	22.530	81,84%
TOTALE VOLTERRA (Capoluogo)			113.633	142.732	2.160	259.525	44.373	27.232	2.160	73.765	40,20%

L'attuazione del Prg

Il Prg Samonà è stato approvato definitivamente nel 1996 e pertanto l'efficacia delle sue previsioni è da valutare soltanto per gli ultimi 10 anni.

Abbiamo ritenuto opportuno condurre una indagine dettagliata sullo stato di attuazione, per capire bene gli esiti di un Piano che, di primo acchito, appare sostanzialmente non attuato per quanto riguarda le previsioni consistenti ed invece praticamente completato negli interventi minori o di completamento. Va precisato che l'analisi è stata svolta sul Prg vigente oggi, cioè tenendo conto di tutte le varianti approvate, alcune anche molto recenti.

Abbiamo dunque cercato di verificare puntualmente lo stato di attuazione delle previsioni di Piano relativamente a tutti gli interventi di trasformazione, sia per quanto riguarda il costruito che gli spazi aperti, cioè in particolare le attrezzature collettive, ma in questa fase ci preme soffermarci sul tema dell'edificazione, soprattutto a carattere residenziale o misto.

Per ciascun Ambito gli interventi per i quali si prevede la realizzazione di volumi sono stati classificati per categoria - nuova edificazione, sostituzione cioè demolizione con ricostruzione, ampliamento -, verificando se sono stati attuati o meno. Nel caso di Volterra capoluogo si deve osservare innanzitutto che, eccettuata l'area di Poggio alle Croci con il PEEP verso San Lazzerò - non attuati - e le lottizzazioni residue del Programma di Fabbricazione al Cipresso e alle Ripaie - attuate -, le nuove edificazioni sono molto limitate e, tra queste, quelle a destinazione residenziale sono pochissime e sono state effettivamente realizzate tutte o quasi. Ci sono invece diverse

VILLAMAGNA										
EDIFICI (n. da Prg)	USI	PREVISIONI PRG (mc)				ATTUAZIONI (mc)				
		Nuovo	Sostituzione	Ampliamenti	Totale	Nuovo	Sostituzione	Ampliamenti	Totale	% su tot. Previsioni
4	Altri (Att. int. coll.)		200		200			200	200	
8	Residenza		900		900					
10	Residenza			650	650					
11	Residenza	3.000			3.000	750			750	
12	Residenza	2.250			2.250					
14	Residenza	2.250			2.250	750			750	
15	Altri (Att. int. coll.)			950	950			950	950	
16	Altri (Att. int. coll.)	600			600					
21	Altri (Ind., Artig.)	2.100			2.100					
22	Residenza	750			750					
23	Residenza	750			750					
24	Residenza	750			750					
26	Residenza	750			750					
27	Residenza	750			750	750			750	
28	Altri (Att. int. coll.)	650			650					
TOTALE AMBITO		14.600	1.100	1.600	17.300	2.250	-	1.150	3.400	19,65%

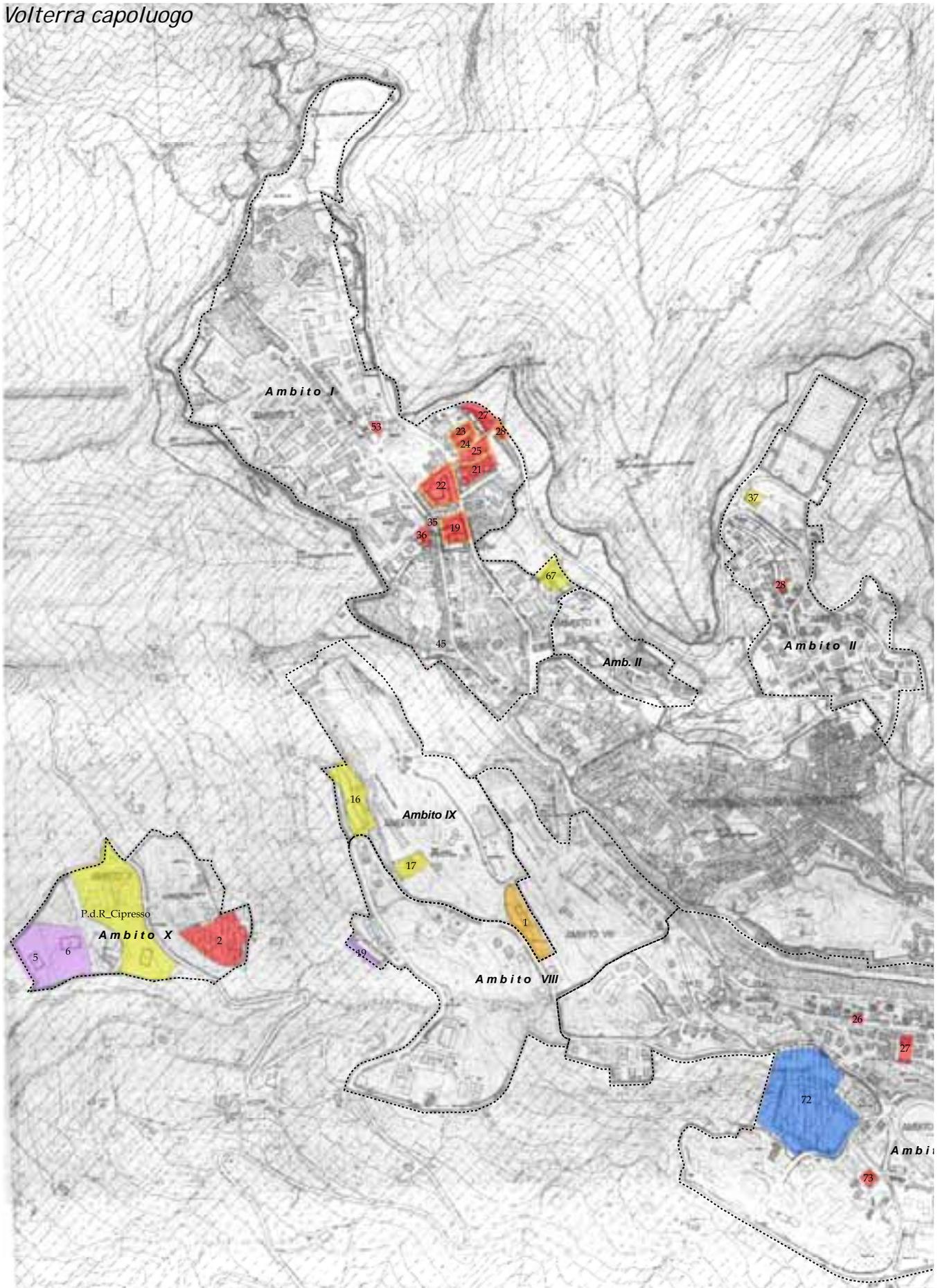
SALINE DI VOLTERRA											
AMBITO	EDIFICI (n. da Prg)	USI	PREVISIONI PRG (mc)				ATTUAZIONI (mc)				
			Nuovo	Sostituzione	Ampliamenti	Totale	Nuovo	Sostituzione	Ampliamenti	Totale	% su tot. Previsioni
I	3	Altri (Att. int. coll.)	7.000			7.000					
	5	Residenza	6.750			6.750	3.000			3.000	
	9	Residenza	750			750					
	12	Residenza			200	200			200	200	
	14	Altri (Terziario, att. ricettive)		19.000		19.000					
	17	Residenza			450	450			450	450	
	18	Residenza			580	580			580	580	
	20	Residenza	2.070			2.070					
		Altri (Commercio)	1.030			1.030					
	24	Residenza			80	80			80	80	
	34	Residenza			300	300			300	300	
	35	Residenza		1.000		1.000					
	43	Altri (Ind., Artig.)	50.000			50.000	10.000			10.000	
	51	Residenza	2.000			2.000					
	52	Residenza	1.700			1.700	1.700			1.700	
	55	Residenza			500	500			500	500	
	56	Residenza			300	300			300	300	
	58	Residenza		1.000		1.000					
	59	Residenza	2.000			2.000					
		Residenza	9.100			9.100					
	61	Altri (Terziario)	3.900			3.900					
	66	Residenza	1.000			1.000	1.000			1.000	
	73	Altri (Att. int. coll.)	6.500			6.500					
	79	Residenza	4.950			4.950	4.950			4.950	
	80	Residenza	1.000			1.000	1.000			1.000	
	81	Residenza	5.000			5.000	5.000			5.000	
	82	Residenza	1.000			1.000					
	83	Residenza			400	400					
	PIP	Altri (Ind., Artig.)	64.435			64.435					
TOTALE AMBITO		170.185	21.000	2.810	193.995	25.900	-	2.410	28.310	14,59%	
II	13	Residenza	750			750					
	17	Residenza	750			750	750		750		
	18	Residenza	750			750					
	22	Residenza	13.950			13.950	12.750		12.750		
		Altri (Att. int. coll.)	800			800	800		800		
	24	Residenza	6.750			6.750					
	28	Residenza	1.000			1.000					
	29	Residenza	1.000			1.000					
	33	Altri (Ind., Artig.)	4.000			4.000					
	34	Altri (Ind., Artig.)	500			500					
	35	Altri (Ind., Artig.)	4.200			4.200					
	38	Altri (Att. int. coll.)			500	500			500	500	
	39	Residenza	750			750	750		750		
	40	Residenza	750			750	750		750		
	41	Residenza	750			750	750		750		
	42	Altri (Ind., Artig.)	15.000			15.000	2.400		2.400		
	43	Altri (Ind., Artig.)	50.000			50.000	10.000		10.000		
44	Altri (Ind., Artig.)	3.600			3.600	3.600		3.600			
45	Residenza	750			750	750		750			
TOTALE AMBITO		106.050	-	500	106.550	33.300	-	500	33.800	31,72%	
TOTALE SALINE DI VOLTERRA		276.235	21.000	3.310	300.545	59.200	-	2.910	62.110	20,67%	

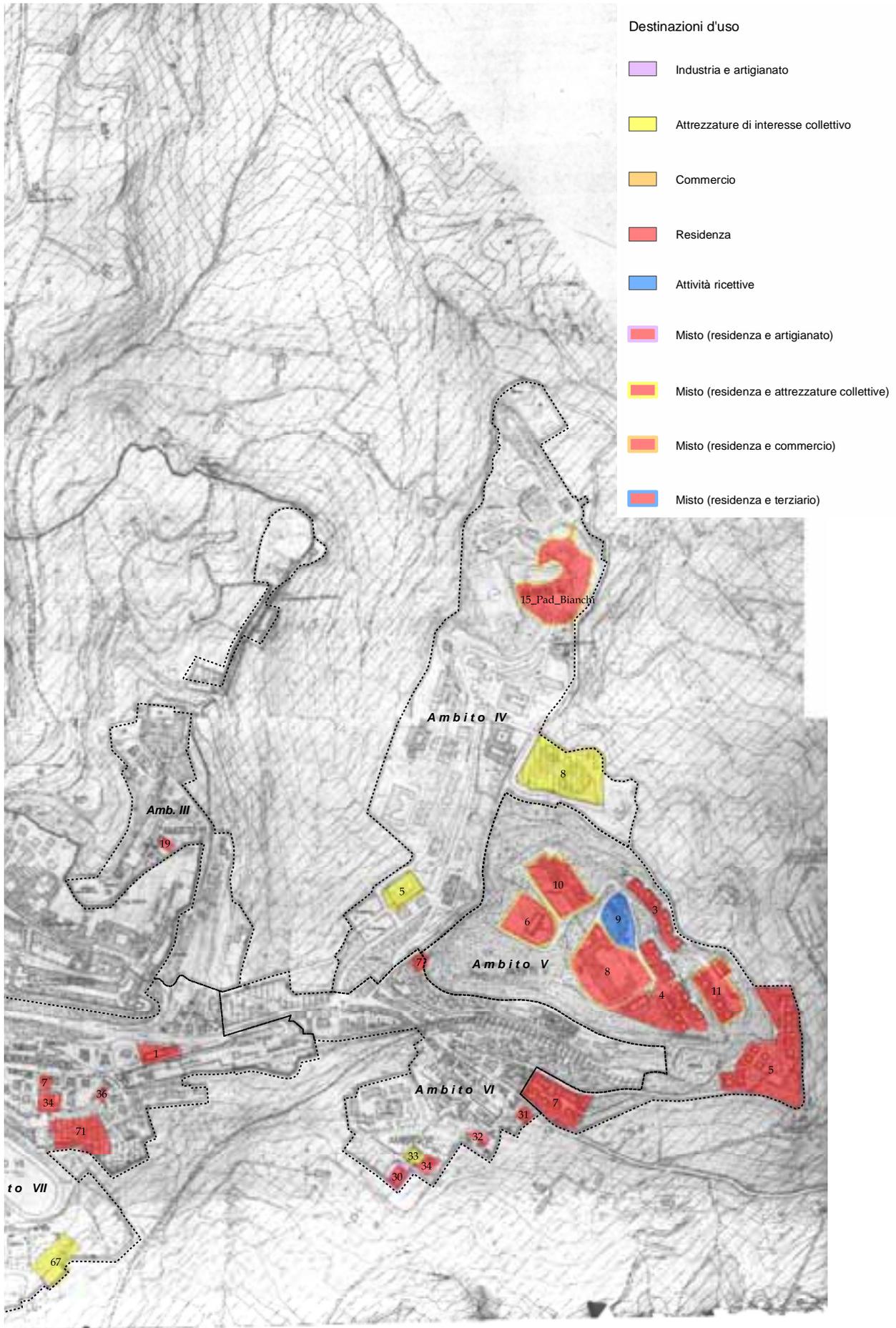
previsioni di sostituzione edilizia con cambio di destinazione a residenza - zona Santo Stefano - o soltanto con modifica tipologica - a valle della statale 68 a nord dei Cappuccini -: qui l'attuazione è piuttosto scarsa, essendo evidentemente più difficile intervenire in contesti magari con proprietà molto frazionate o forse non essendo sufficienti gli "eventuali incentivi volumetrici" fissati dal Prg. Questo tema dovrà essere oggetto di riflessione per il nuovo strumento urbanistico, sia in riferimento ad alcune specifiche aree per le quali si dovrà valutare l'opportunità di confermare o meno le previsioni attualmente vigenti, sia più in generale. Si dovrà anche capire bene quali e quanti effetti abbia avuto la scelta di promuovere il più possibile interventi diretti.

A Saline invece il quadro è opposto nel senso che gli interventi di sostituzione sono estremamente rari - ma anche qui comunque non realizzati -, mentre quelli di nuova edificazione sono numerosi: di questi ultimi sono stati realizzati buona parte di quelli di effettivo completamento, molti dei quali comunque già previsti dal precedente Programma di Fabbricazione, mentre quelli più cospicui - come la nuova espansione accanto al PEEP - non sono partiti.

A Villamagna infine, dove almeno per la residenza le previsioni di espansione corrispondono a poco più del 6% del totale del Comune (quasi il 60% è localizzato nel capoluogo), gli interventi sono prevalentemente di nuova costruzione ma l'attuazione è stata finora inferiore al 18%.

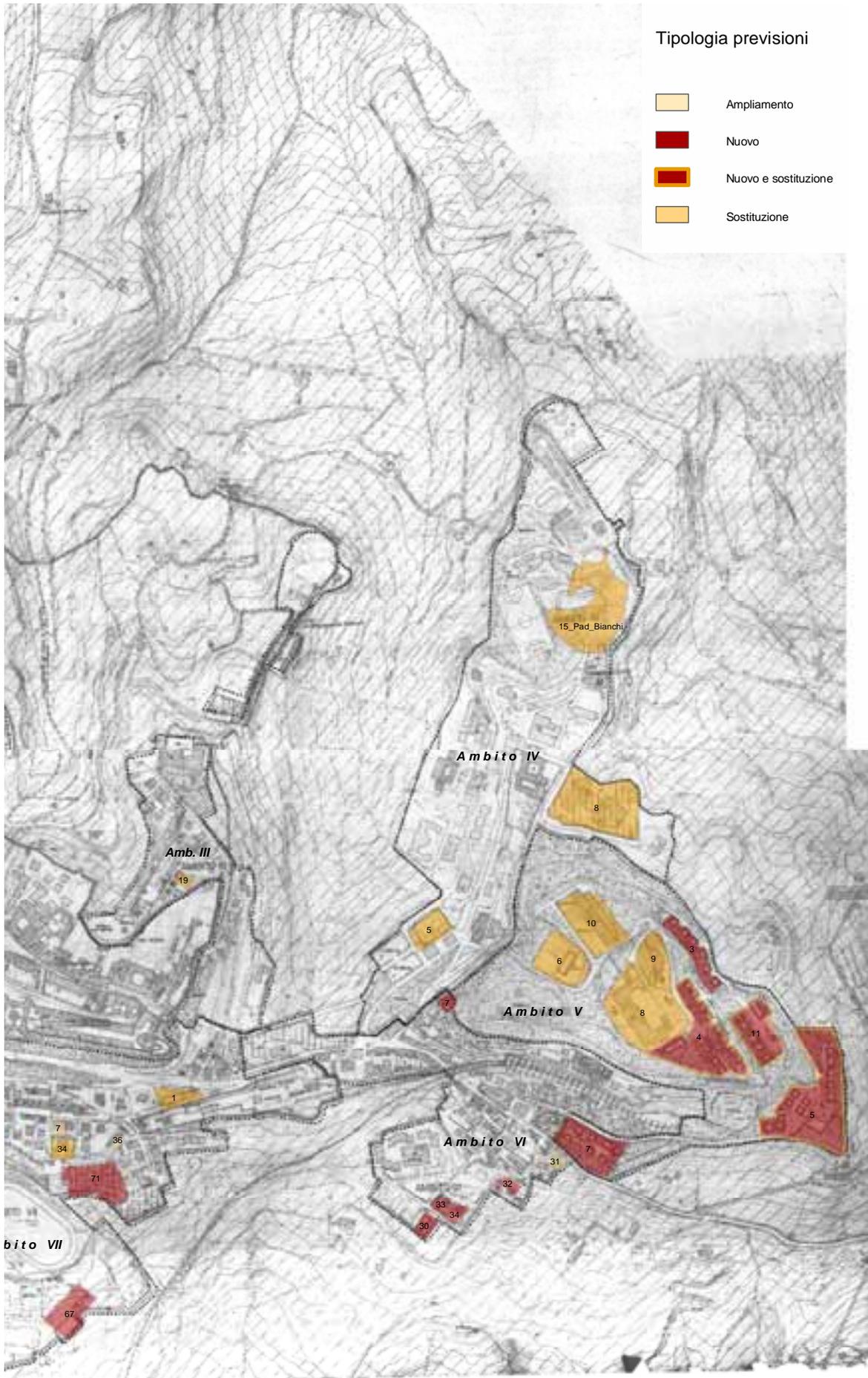
Volterra capoluogo



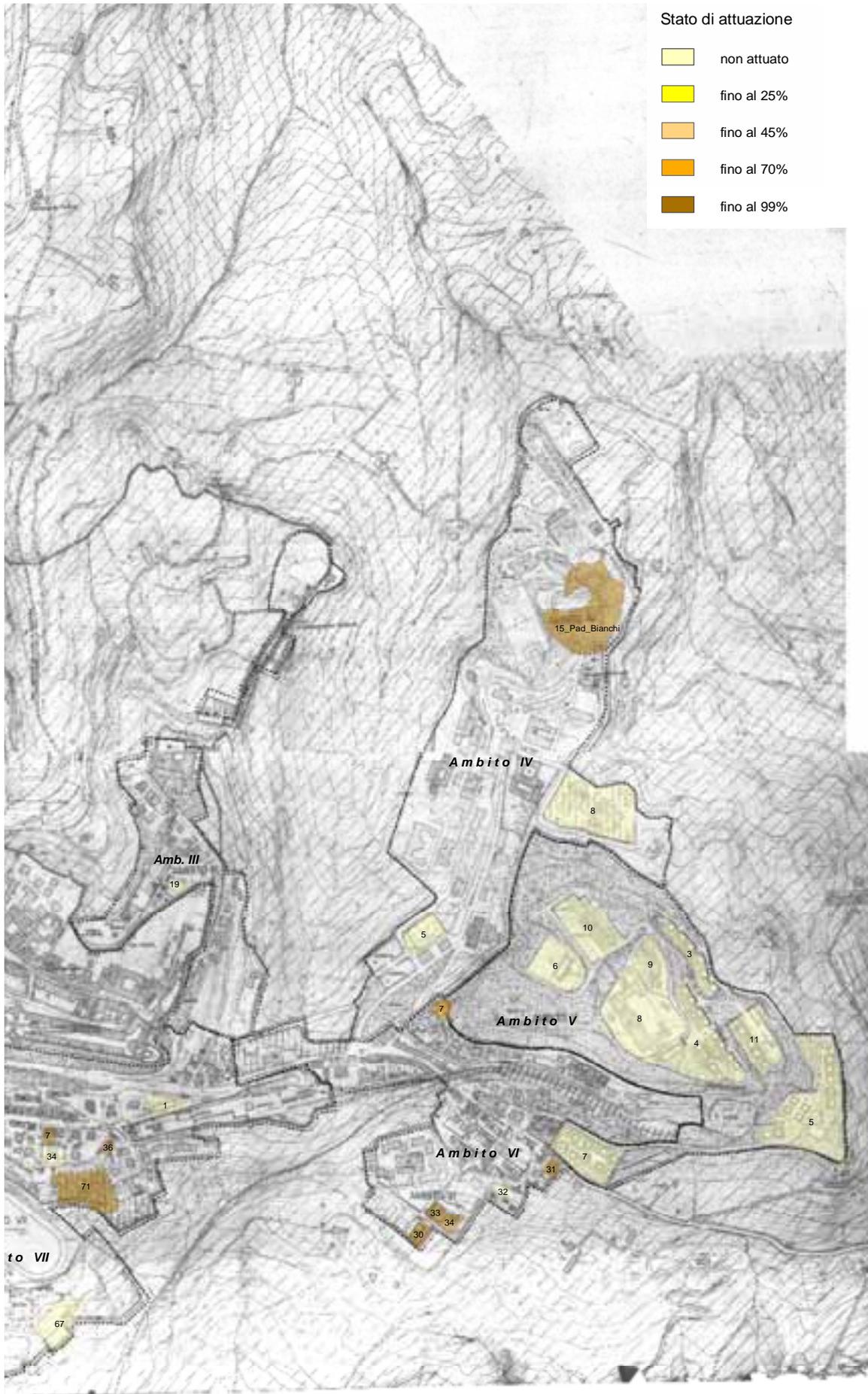


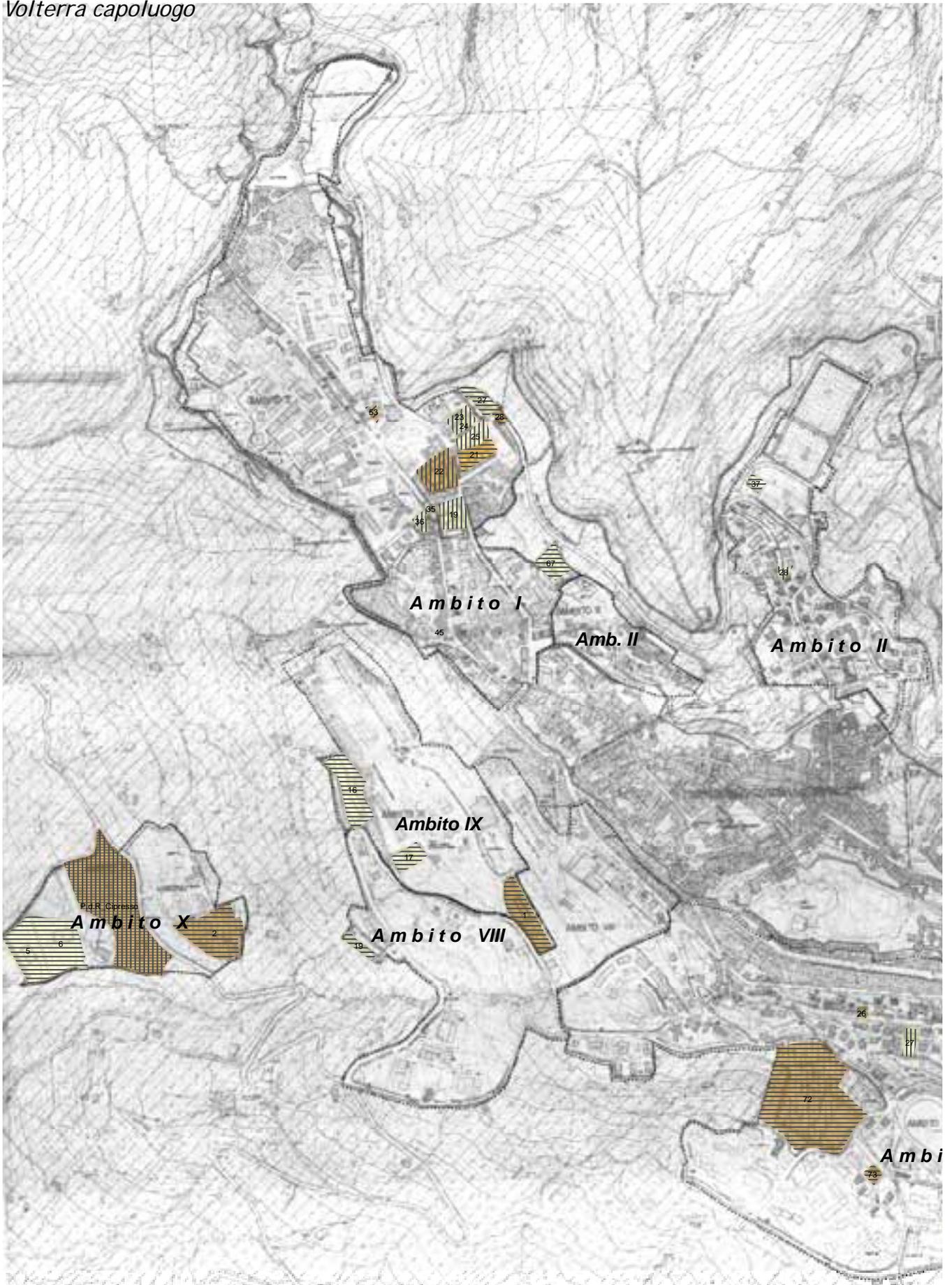
Volterra capoluogo

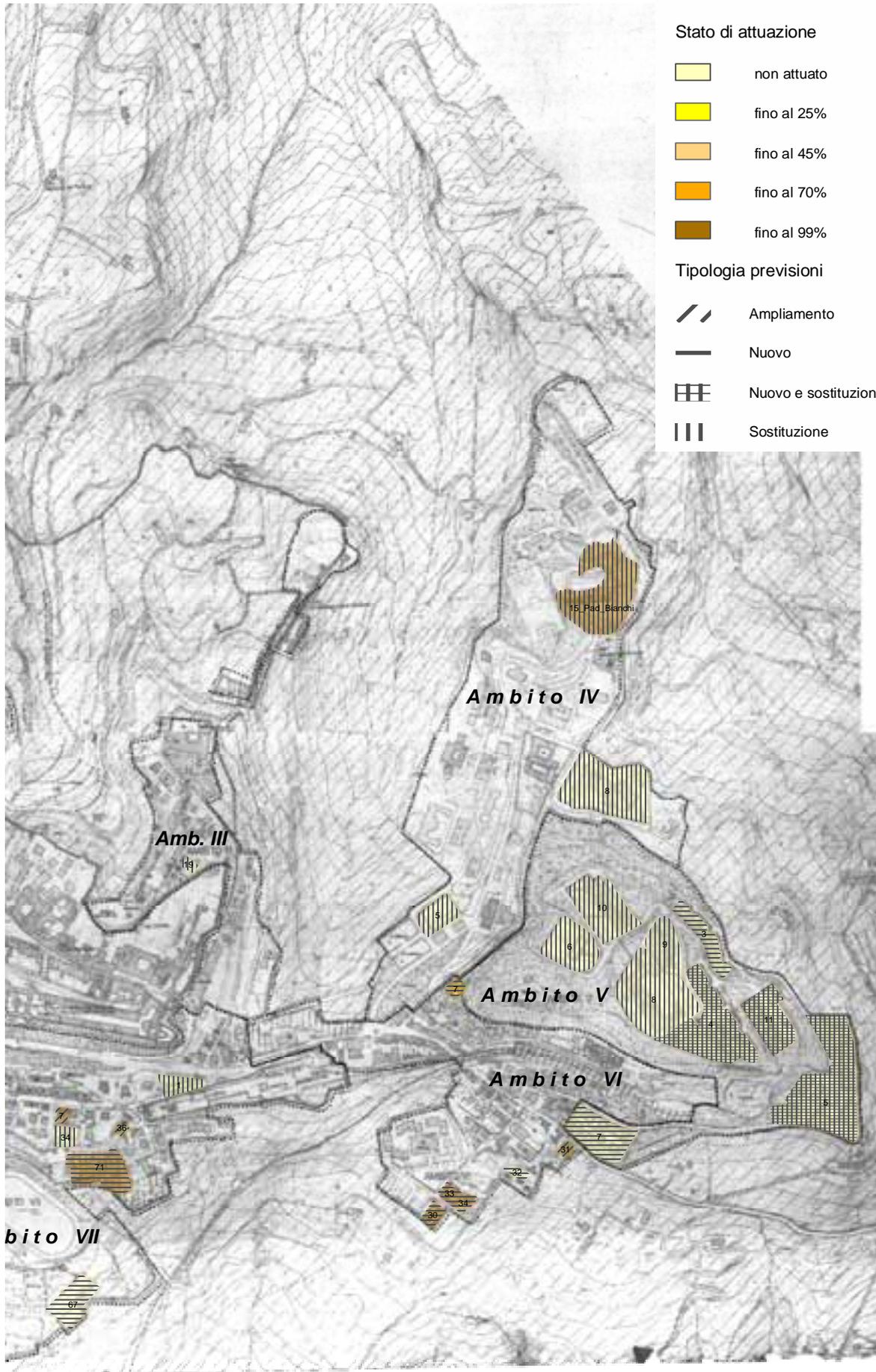




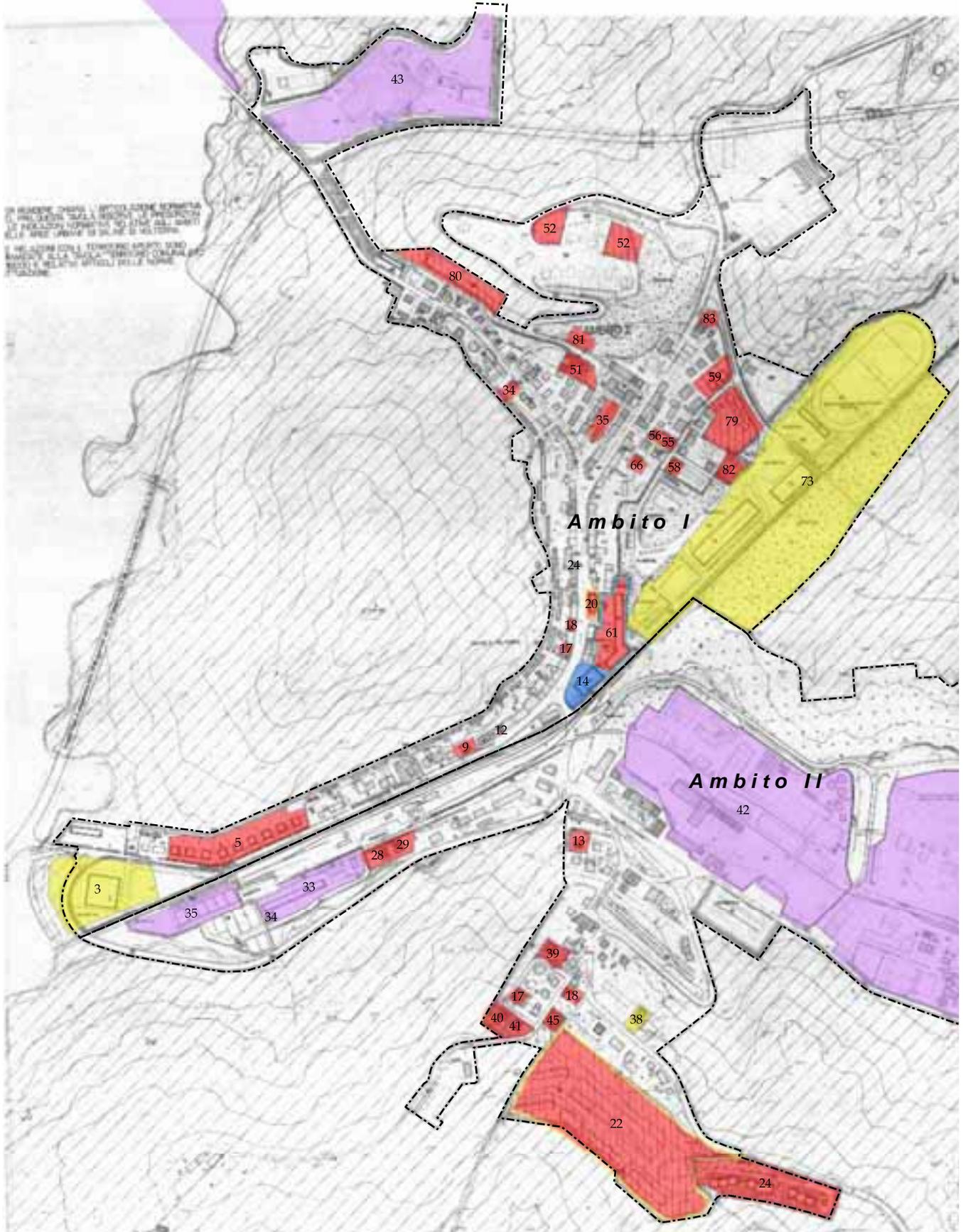








Saline di Volterra

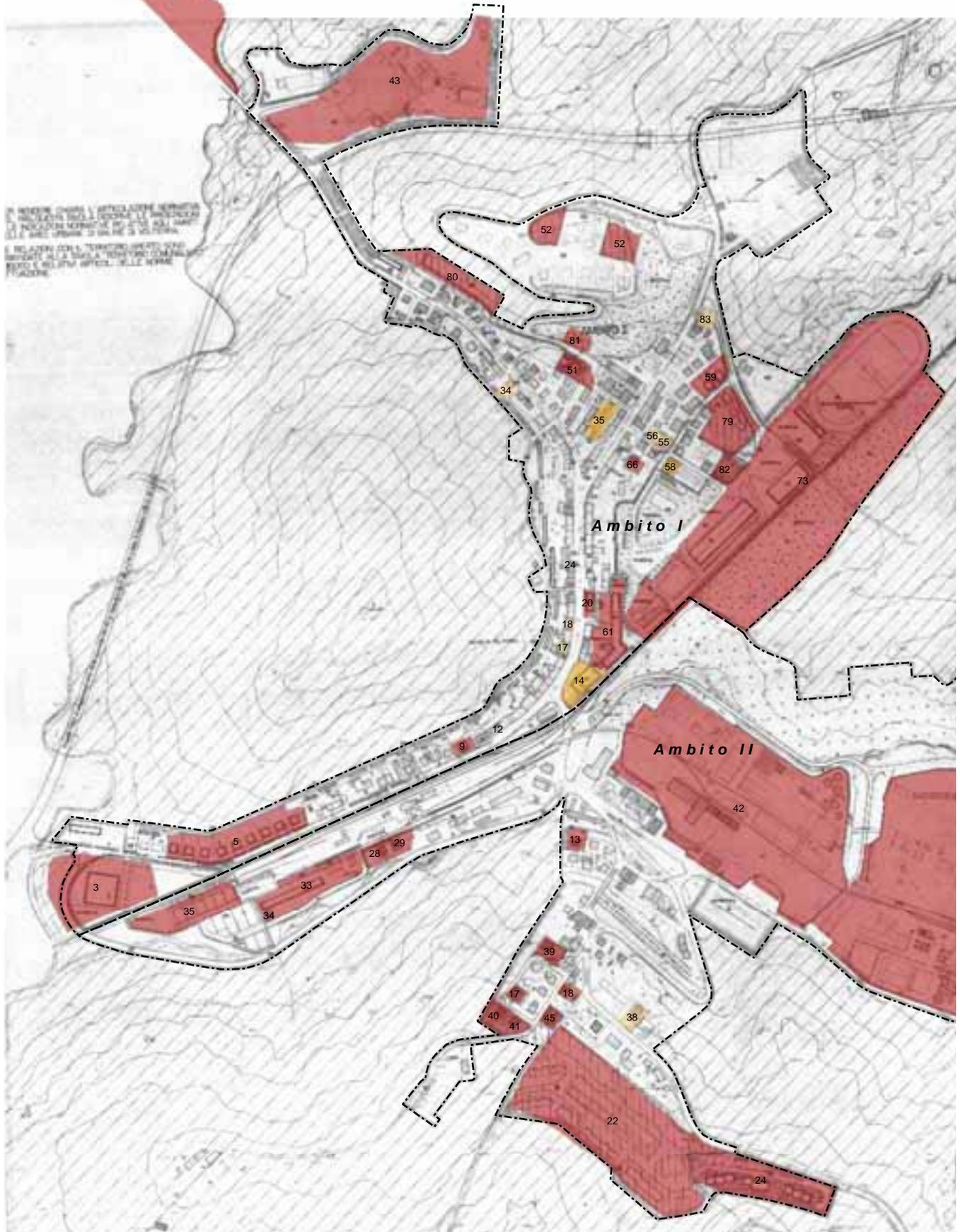


Destinazioni d'uso

-  Industria e artigianato
-  Attrezzature di interesse collettivo
-  Commercio
-  Residenza
-  Attività ricettive
-  Misto (residenza e artigianato)
-  Misto (residenza e attrezzature collettive)
-  Misto (residenza e commercio)
-  Misto (residenza e terziario)



Saline di Volterra



IN NOME DEL COMUNE DI VOLTERRA
LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
E URBANISTICA È STATA APPROVATA
CON LA DELIBERA N. 20 DEL 25/05/2011
E RELAZIONE DELLA TERZA COMMISSIONE
REGIONALE ALLA SALUTE, TERRITORIO, AMBIENTE,
RICERCA E POLITICA URBANA, DELLE MORALE
E POLITICHE.

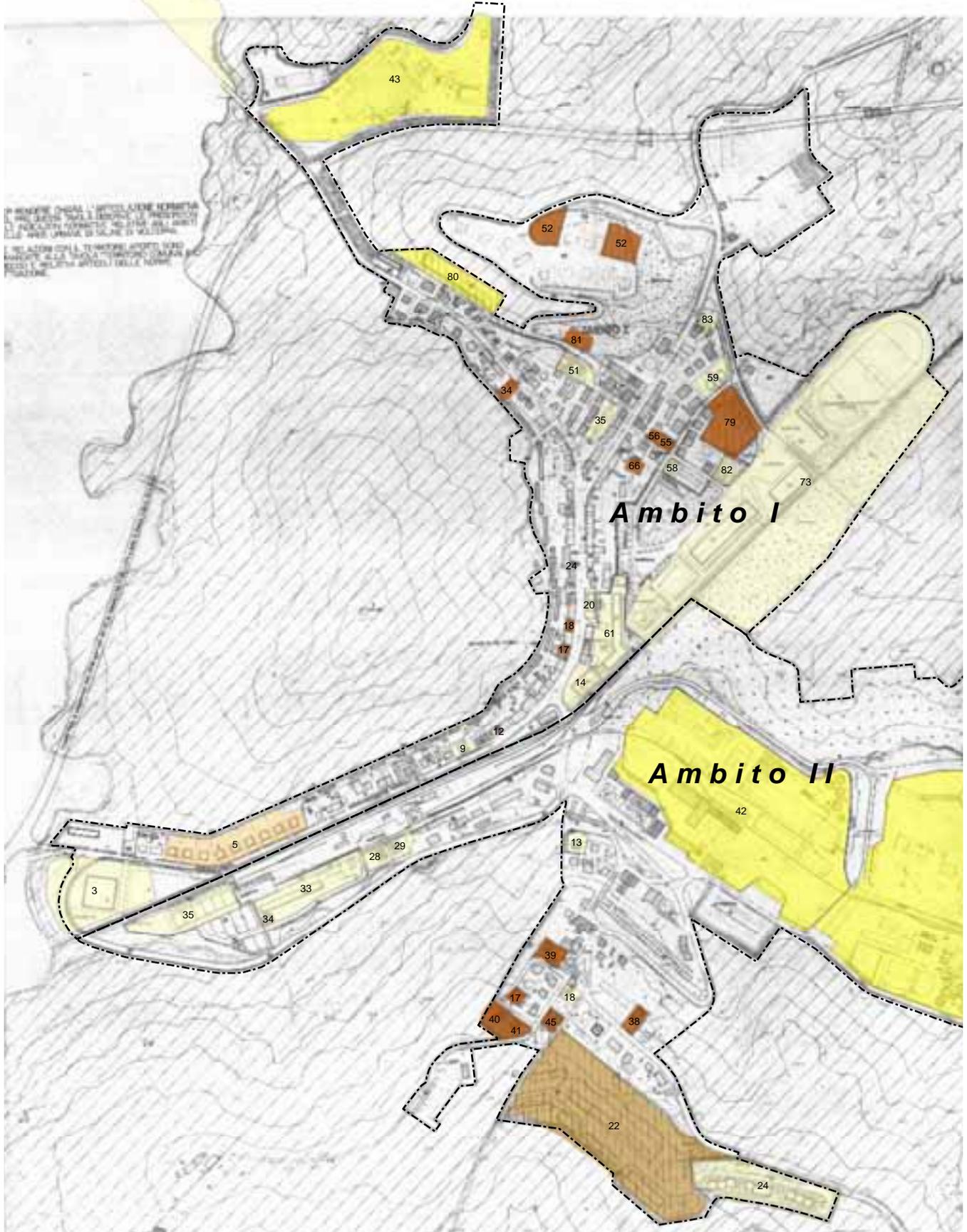
Tipologia previsioni

-  Ampliamento
-  Nuovo
-  Nuovo e sostituzione
-  Sostituzione



PIP

Saline di Volterra



Stato di attuazione

- non attuato
- fino al 25%
- fino al 45%
- fino al 70%
- fino al 99%



PIP

Saline di Volterra



Stato di attuazione

-  non attuato
-  fino al 25%
-  fino al 45%
-  fino al 70%
-  fino al 99%

Tipologia previsioni

-  Ampliamento
-  Nuovo
-  Nuovo e sostituzione
-  Sostituzione



