

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

ai sensi dell'art. 94 della L.R 65/2014

**In forma associata tra**

**I Comuni di Volterra e di Castelnuovo Val di Cecina**

*Provincia di Pisa*

## **Giacomo Santi**

Sindaco del Comune di Volterra

## **Roberto Benedetto Filippo Castiglia**

Assessore al Governo del Territorio, Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporto Pubblico del Comune di Volterra

## **Alberto Ferrini**

Sindaco del Comune di Castelnuovo Val di Cecina

## **Arch. Alessandro Bonsignori**

Responsabile del Procedimento e  
Responsabile del servizio di  
Programmazione e Gestione del Territorio

## **Arch. Simonetta Santucci**

Responsabile Servizio Tecnico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina

## **Geom. Vinicio Ceccarelli**

Garante della Comunicazione e della Partecipazione

## **Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

## **Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile Vas

**Avvio del  
procedimento  
ai sensi dell'art.17  
della  
L. R. 65/2014**

**Dicembre 2022**

## Indice generale

I° PARTE.....	3
1. PREMESSA.....	3
2. LE RAGIONI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE.....	4
3. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE.....	6
3.1 Il procedimento di conformazione al PIT-PPR.....	8
3.2 Il procedimento di valutazione ambientale strategica.....	8
II° PARTE.....	11
4. LA DISCIPLINA E PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE VIGENTE.....	11
4.1 Gli elementi costitutivi del Piano Strutturale del Comune di Volterra.....	13
4.1.1 <i>Il dimensionamento del PS vigente</i> .....	20
4.2 Gli strumenti costitutivi del Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra.....	21
4.2.1. <i>La disciplina del territorio: Le Norme Tecniche di Attuazione</i> .....	22
4.2.2. <i>La disciplina del territorio: Articolazione degli interventi</i> .....	23
4.2.3. <i>Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Volterra</i> .....	25
4.2.4 <i>Il Piano Operativo Comunale</i> .....	28
4.3 Gli elementi costitutivi del Piano Strutturale del Comune di Castelnuovo Val di Cecina.....	32
4.3.1 <i>Il dimensionamento del Piano Strutturale</i> .....	35
4.4 Gli elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelnuovo Val Cecina.....	42
4.4.1 <i>Ambiti di intervento</i> .....	44
5. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....	46
5.1 La Legge Regionale 65/2014.....	46
5.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	46
5.3 I Beni Paesaggistici.....	53
5.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.....	54
5.4.1 <i>Elaborati del PTC</i> .....	56
5.4.2 <i>Disciplina del Territorio provinciale</i> .....	58
III° PARTE.....	59
6. LA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE.....	59
6.1 Premesse.....	59
6.2 Gli obiettivi, azioni ed effetti del Piano Strutturale Intercomunale.....	59
6.2.1. <i>Obiettivi generali</i> .....	60
6.2.2 <i>Gli obiettivi strategici</i> .....	61
6.3 L'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale.....	66
6.3.1 <i>Il Quadro Conoscitivo</i> .....	67

<b>6.3.2 Lo statuto del Territorio.....</b>	<b>69</b>
6.3.2.1 <i>Il patrimonio territoriale e le invarianti territoriali.....</i>	70
6.3.2.2 <i>Il Territorio Urbanizzato e non urbanizzato (territorio rurale).....</i>	71
6.3.2.3 <i>La Conferenza di Copianificazione.....</i>	73
6.3.2.4 <i>Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.....</i>	73
6.3.2.5 <i>I riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.....</i>	74
<b>6.3.3. La strategia dello sviluppo sostenibile.....</b>	<b>74</b>
<b>IV° PARTE.....</b>	<b>76</b>
<b>7. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....</b>	<b>76</b>
7.1 <i>Le fasi dell'attività di informazione e partecipazione.....</i>	77
7.2 <i>Gli enti coinvolti nel processo partecipativo.....</i>	78
7.2.1 <i>Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico.....</i>	79
7.2.2 <i>Enti e organi pubblici competenti all'emanazione dei pareri, nulla osta, o assensi necessari all'approvazione del piano.....</i>	79
7.3 <i>Criteria per garantire la partecipazione dei cittadini.....</i>	80
7.4 <i>I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione.....</i>	80
7.5 <i>Gli strumenti e le attività della comunicazione e della partecipazione.....</i>	81
7.6 <i>Individuazione del garante dell'informazione e delle partecipazione.....</i>	83
<b>V° PARTE.....</b>	<b>84</b>
<b>8. ELENCO ELABORATI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO.....</b>	<b>84</b>

## I° PARTE

### 1. PREMESSA

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

#### a. Strumenti della pianificazione territoriale

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;

- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

**b. Strumenti della pianificazione urbanistica:**

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piano Operativo intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piani Attuativi, comunque denominati

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo (e Regolamento Urbanistico) la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

---

## **2. LE RAGIONI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**

Alla luce di un diverso quadro socio-economico che ha caratterizzato il territorio nazionale nell'ultimo decennio, si è resa sempre più necessaria l'esigenza di analizzare alcuni scenari relativi allo sviluppo territoriale, sotto l'ottica sovracomunale, andando ad approfondire le varie relazioni che interagiscono tra loro a più ampia scala. Perseguendo questa visione sovracomunale



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

---

del proprio territorio i due comuni di Volterra e Castelnuovo Val di Cecina, hanno cominciato ad interrogarsi e ad esprimere l'esigenza di approfondire il quadro interpretativo del territorio secondo almeno cinque scenari:

1. L'ambito territoriale dei due comuni nel contesto toscano;
2. Insediamenti e popolazione;
3. Economia;
4. Infrastrutture e attrezzature;
5. Paesaggio, turismo e vulnerabilità.

Il Piano Strutturale Intercomunale diventerà lo strumento fondamentale di governo del territorio di questa realtà territoriale, cui viene assegnata la missione prioritaria di raccordare le pianificazioni locali in un "unico progetto di territorio".

La piena consapevolezza di un Sistema territoriale e socio economico integrato, impone perciò ai due comuni, un cambio di passo deciso nella direzione di un governo sovracomunale dei principali processi di sviluppo, capace di coniugare le governance locali con quelli del territorio intercomunale.

Il primo terreno sul quale ciò deve avvenire non può che essere quello di un comune disegno urbanistico dell'Area intercomunale, nel quale l'armonizzazione delle strategie e delle azioni consenta, anche attraverso una visione unitaria, un considerevole risparmio di nuovo suolo e di dispendio energetico, primi indicatori di un più alto rispetto ambientale.

Pensare a un nuovo Piano Strutturale Intercomunale vuol dire raccogliere la sfida di quella che nei fatti si configura già oggi come una strategia indispensabile per mettere in condizione di competere meglio e con più possibilità di successo sui mercati, di cogliere più occasioni, di stimolare più efficacemente le forze economico produttive e socioculturali presenti sul territorio.

La L.R. 10/11/2014, n. 65 disciplina l'iter di formazione dei Piani Strutturali Intercomunali, prevedendo all'art. 23, che l'ente responsabile dell'esercizio associato (comune capofila – Comune di Volterra):

- avvia il procedimento del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art.17 della stessa legge ed individua il garante dell'informazione e della partecipazione;
- trasmette il relativo atto, oltre ai soggetti di cui all'articolo 8, comma1 della LR 65/2014(Regione e provincia), a tutti i comuni associati;
- convoca la conferenza di copianificazione prevista dall'art. 25 della L.R. 65/2014, nei casi previsti dalla disciplina e cioè qualora la proposta di piano strutturale intercomunale preveda trasformazioni al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegni di suolo non edificato, alla quale partecipano la Regione, la provincia, l'ente responsabile dell'esercizio associato e i comuni associati, nonché su indicazione della Regione, i legali rappresentanti dei comuni eventualmente

interessati dagli effetti territoriali derivanti dalle previsioni;

- la conferenza dei Sindaci approva la proposta di piano strutturale intercomunale e la trasmette ai comuni interessati per l'adozione ai sensi degli articoli 18, 19 e 20 della L.R. 65/2014;
- le osservazioni sono presentate all'ente responsabile dell'esercizio associato e sono istruite dall'ufficio unico di piano. L'esito dell'istruttoria è trasmesso alla Conferenza dei Sindaci per l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e adegua in tal senso il piano strutturale intercomunale adottato trasmettendolo ai comuni associati;
- i comuni associati approvano il PSI controdeducendo alle osservazioni nel senso indicato dalla conferenza dei sindaci.
- l'atto di approvazione del Piano Strutturale intercomunale contiene esclusivamente le modifiche indicate dalla conferenza dei Sindaci. Qualora una delle amministrazioni ritenga, a seguito delle osservazioni pervenute, di dover apportare ulteriori modifiche, trasmette le relative proposte all'ufficio unico di piano che provvede;
- il Piano Strutturale intercomunale diventa efficace, per i rispettivi territori, con la pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta approvazione da parte di ciascun comune.

### **3. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Volterra e di Castelnuovo Val di Cecina.

Il presente documento di Avvio del Procedimento che costituisce, pertanto, la base di partenza (FASE INIZIALE) del percorso di formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale, si articola in cinque parti distinte:

- una prima parte dedicata al PSI con particolare riferimento ai contenuti e all'iter di formazione del nuovo strumento;
- una seconda parte riportante un report sullo stato della pianificazione comunale e sovracomunale, finalizzato a comporre un primo quadro territoriale comprensivo della disamina degli strumenti urbanistici e atti alla pianificazione vigenti e sovraordinati e nello specifico:
  - Piani Strutturali dei due comuni;
  - Regolamenti urbanistici vigenti (e Piano Operativo) dei due comuni;
  - Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana;
  - Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa.

- Una terza parte dedicata all'individuazione degli obiettivi specifici da perseguire con il PSI; ne costituisce parte integrante il documento Relazione di Quadro conoscitivo, il quale riporta una prima ricognizione del quadro conoscitivo disponibile (comprensivo delle eventuali ulteriori integrazioni che sarà necessario svolgere);
  - una quarta parte relativa al processo partecipativo;
  - infine una quinta parte relativa all'elenco elaborati prodotto, formanti l'Avvio del Procedimento per il PSI.
- 3) L'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
  - 4) L'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
  - 5) Il programma delle attività di formazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.

Il documento, nello specifico contiene:

- 1) La definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- 2) Un'analisi del quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- 6) L'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, (responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).
- 7) Inoltre il documento di Avvio del Procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art.23 della L.R. 10/2010.
- 8) La redazione di questo nuovo strumento di pianificazione territoriale necessita dell'avvio di diverse procedure con percorsi che si sovrappongono. Risulta necessario, quindi, descrivere l'iter procedurale delle varie fasi con i relativi tempi.



- 9) Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 17, 18, 19 e 20 della LR 65/2014, si articola nelle seguenti fasi:
- 10) **avvio** delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici;
- 11) svolgimento della **conferenza di copianificazione** (art. 25 della LR 65/2014) nei casi di ricorrenza indicati dalla legge regionale stessa [contestuale al punto 3];
- 12) svolgimento di **attività di partecipazione** del pubblico [contestuale al punto 2];
- 13) **adozione**;
- 14) pubblicazione sul BURT e presentazione di **osservazioni** (60 giorni);
- 15) istruttoria e **controdeduzioni** alle osservazioni pervenute;
- 16) svolgimento delle procedure di **conformazione al PIT-PPR** ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR (Conferenza paesaggistica);
- 17) **approvazione** e pubblicazione sul BURT.

### **3.1 Il procedimento di conformazione al PIT-PPR**

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 20 e 21 della "Disciplina di Piano" del PIT/PPR, prevede lo svolgimento di un'apposita conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti (Soprintendenza) e dove sono invitati l'Ente titolare dell'atto e la Provincia interessata.

Ai fini di tale conferenza, l'Ente, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione dello strumento urbanistico, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. I lavori della Conferenza si concludono nei 60 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione dello strumento urbanistico al PIT/PPR. Infine lo strumento urbanistico, dopo aver ottenuto la conformazione, viene approvato definitivamente dall'Ente titolare dell'atto.

### **3.2 Il procedimento di valutazione ambientale strategica**

Questo procedimento è disciplinato dagli articoli 23, 24, 25 26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale e della relativa Valutazione Ambientale Strategica sono:

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

---

- **Progettista del PSI:** arch. Giovanni Parlanti, progettista;
- **Responsabile Rapporto Ambientale VAS:** arch. Gabriele Banchetti
- **Responsabile del Procedimento:** Arch. Alessandro Bonsignori;
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: Commissione per il Paesaggio del Comune di Volterra nominata con Del del G.C. n. 185 del 15/09/2015;
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Volterra e il Consiglio Comunale di Castelnuovo Val di Cecina con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale;
- **Autorità Garante della Comunicazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/2010 e dell'art. 37 della L.R. 65/2014: Geom. Vinicio Ceccarelli.

La redazione del Piano strutturale intercomunale deve seguire il seguente iter procedurale:

#### **PRIMA FASE**

L'Ente titolare dell'atto, contestualmente all'avvio del procedimento di redazione dello strumento urbanistico, approva il Rapporto preliminare ambientale VAS per il PSI ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

#### **SECONDA FASE**

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai Soggetti

Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo al PSI, dando loro 45 giorni di tempo per l'invio dei contributi. L'autorità procedente o proponente e l'autorità competente possono concordare un termine inferiore per la conclusione delle consultazioni. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

#### **TERZA FASE**

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri, dai Soggetti Competenti in materia ambientale e dai cittadini, da fornire all'estensore del P.S.I. e al soggetto proponente il Rapporto Ambientale al fine di recepire i contributi e i pareri utili per la definizione dello strumento urbanistico stesso e del Rapporto Ambientale VAS da adottare assieme al P.S.I.: questa fase deve utilmente vedere la collaborazione fra il Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente per la VAS e l'estensore dello strumento urbanistico e del Rapporto Ambientale VAS.

#### **QUARTA FASE**

Adozione da parte dell'Autorità Procedente del Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 e del Rapporto Ambientale VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R.10/2010; di seguito il Responsabile del

Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della delibera di adozione del nuovo strumento urbanistico che del Rapporto Ambientale VAS, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.



## 4. LA DISCIPLINA E PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE E SOVRACOMUNALE VIGENTE

### Il Territorio del comune di Volterra

Il Comune di Volterra è dotato di **Piano Strutturale** (PS) approvato con Delibera del C.C. n. 61 il 16.10.2007. Tale strumento urbanistico è stato redatto secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche e integrazioni.

É inoltre dotato di Regolamento urbanistico approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 6 del 17.04.2009.

Con D.C.C. n. 90 del 20.12.2013 è stata approvata una **Variante gestionale al Regolamento Urbanistico**, che ha trattato i seguenti temi:

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

## II° PARTE

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

---

- individuazione di area di frantumazione inerti esistente;
- rappresentazione della variante alla SS68;
- integrazioni puntuali alle norme e alla cartografia.

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

Nel gennaio 2017 è stato avviato il procedimento per la redazione di una ulteriore **Variante al regolamento urbanistico**, ai sensi dell'art. 228 della nuova LR 65/2014, non conclusa.

I contenuti presenti nella suddetta variante sono confluiti nel **Nuovo Piano Operativo Comunale** di cui è stato dato avvio con Del. C.C. n.52 del 20/07/2018, adottato con Del. C.C. n.51 del 12.06.2020 e di cui sono state approvate le controdeduzioni con Del. C.C. n.42 del 31.05.2021. Ad oggi il suddetto Piano Operativo è in fase di Conferenza paesaggistica.

Il Territorio del comune di **Castelnuovo Val di Cecina**

Il Comune di Castelnuovo Val di Cecina è dotato di **Piano Strutturale** (PS) approvato con Delibera del C.C. n. 10 il 02.03.2004, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 53 del 13.11.2006. Tale strumento urbanistico è stato redatto secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche e integrazioni.

É inoltre dotato di **Regolamento urbanistico** approvato con Del. Di Consiglio Comunale n. 53 del 13.11.2006.

Successivamente il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico sono stati soggetti a **Variante, adottata** nel 2009 e **revocata** con Del. C.C. n.6 del 5.03.2013.

#### **4.1 Gli elementi costitutivi del Piano Strutturale del Comune di Volterra**

Il Piano Strutturale del Comune di Volterra è costituito dai seguenti documenti:

- A Avvio del procedimento
- Relazione B Quadro conoscitivo
- Relazione del quadro conoscitivo
- Indagine sul traffico per la variante alla S.R.T. 68 nel tratto urbano di Volterra Capoluogo
- Studi di settore:
  - Piano Strutturale, il punto di vista del turismo: alla ricerca di un'identità
  - Verso il nuovo dimensionamento
  - Quadro conoscitivo: aspetti ambientali
  - Analisi e valutazione delle fragilità ambientali del territorio
  - Lineamenti del sistema storico ambientale e del sistema del verde
  - Il sistema insediativo
  - Studi geologici, che comprendono le seguenti tavole:

Tavv. A - Carta geologica:

- A1, A2, A3, A4, A5, A6 in scala 1:10.000

Tavv. B - Carta geomorfologia:

- B1, B2, B3, B4, B5, B6 in scala 1:10.000

Tavv. C - Carta idrogeologica:

- C1, C2, C3, C4, C5, C6 in scala 1:10.000

Tavv. D - Carta dell'acclività:

- D1, D2, D3, D4, D5, D6 in scala 1:10.000



Tavv. E - Carta litotecnica - E1, E2, E3, E4, E5, E6 in scala 1:10.000

- Allegato 1 - Dati di base geotecnici

Tavv. F - Carta della pericolosità geomorfologia:

- F1, F2, F3, F4, F5, F6 in scala 1:10.000

Tavv. G - Carta della pericolosità idraulica:

- G1, G2, G3, G4, G5, G6 in scala 1:10.000

Tavv. H - Carta della vulnerabilità idrogeologica:

- H1, H2, H3, H4, H5, H6 in scala 1:10.000

Tavv. I - Dissesti geomorfologici e relative aree d'influenza: - I1, I2, I3, I4, I5, I6 in scala 1:10.000

Tavv. L - Pericolosità geomorfologica ai sensi del P.A.I. Bacino Arno e del P.A.I. Bacino Regionale Toscana Costa:

- L1, L2, L3, L4, L5, L6 in scala 1:10.000

Tavv. M - Pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. Bacino Arno e del P.A.I. Bacino Regionale Toscana Costa:

- M1, M2, M3, M4, M5, M6 in scala 1:10.000

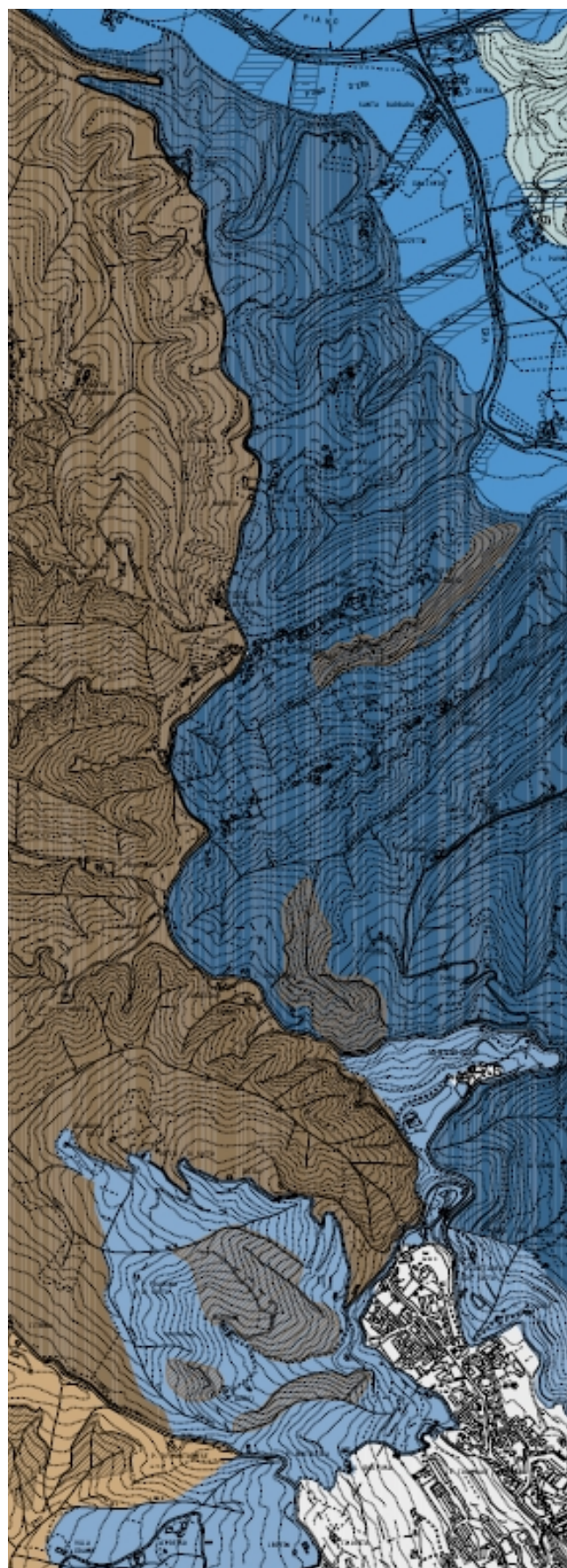
- Identificazione dei bisogni e delle aspettative dei cittadini – Tavole:

- B.1 Uso del suolo, 4 tavole in scala 1:15.000

- B.2 Stratigrafia degli insediamenti, in scala 1:5.000

- B.3 Lo stato di attuazione del Prg vigente, in scala 1:5.000

- B.3a Il Prg vigente, in scala 1:30.000 - B.4 Documenti materiali della cultura, 4 tavole in scala 1:15.000



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

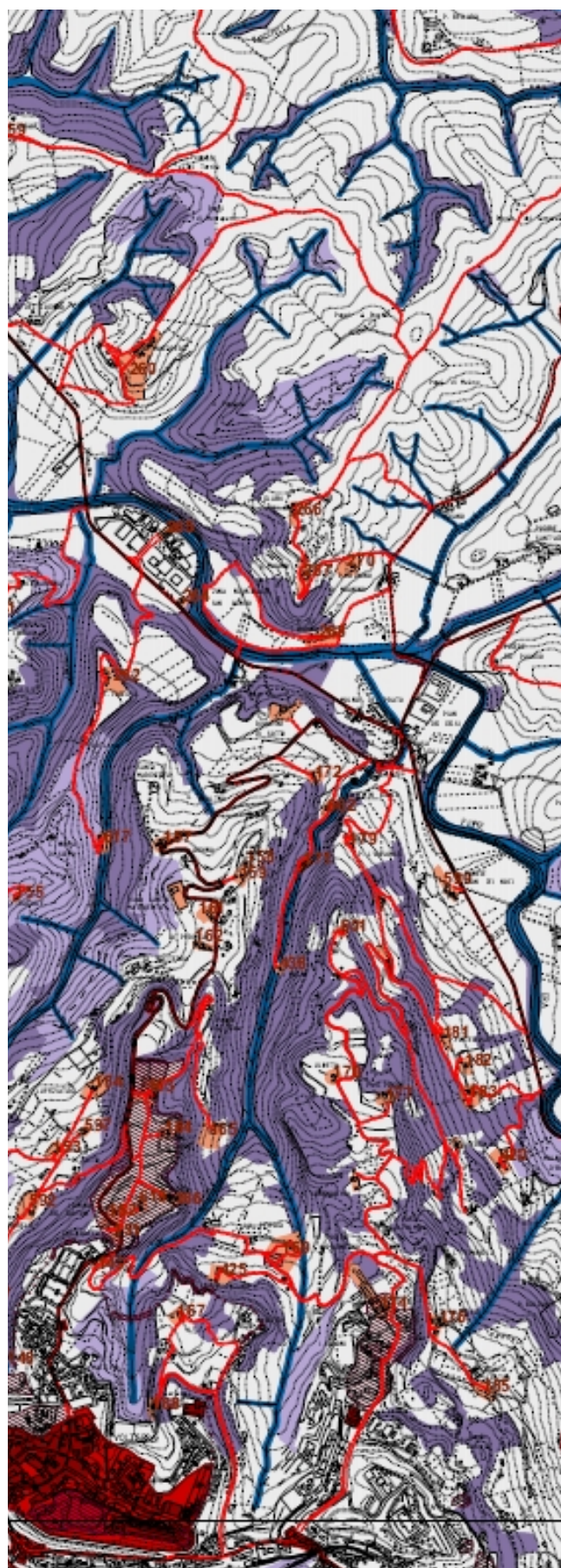
---

- B.5 Vincoli e tutele sovraordinati, 4 tavole in scala 1:15.000
  - B.6 Mobilità principale: stato attuale, 4 tavole in scala 1:15.000
  - B.7 Carta delle criticità e delle fragilità, 4 tavole in scala 1:15.000
  - Allegati:
    - Schede degli edifici rurali e delle case sparse di antico impianto
    - Censimento degli edifici extraurbani C progetto di Piano
    - C.1 Relazione generale
    - C.2 Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali e suoi allegati:
      - Analisi delle aree naturali protette e dell'incidenza del Piano Strutturale su tali aree
      - Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti – RIR"
    - C.3 Relazione geologica
    - C.4 Norme Tecniche
    - C.5 Tavole di progetto:
      - C.5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali, 4 tavole in scala 1:15.000
      - C.5.1a Interventi sulla mobilità principale, in scala 1:30.000
      - C.5.1b Mobilità principale: stato di progetto, 4 tavole in scala 1:15.000
      - C.5.2 U.T.O.E. e Schemi Direttori, in scala 1:30.000
      - C.5.3 Invarianti strutturali, 4 tavole in scala 1:15.000
      - C.5.4 Tutele del territorio aperto, 4 tavole in scala 1:15.000
      - C.5.5 Attitudine alla trasformazione, 4 tavole in scala 1:15.000
      - C.5.5a Aree agricole, in scala 1:30.000.
- Il piano strutturale vigente del Comune di Volterra individua come primo obiettivo di sviluppo per il territorio comunale la sostenibilità a scala urbana e indica le linee prioritarie da seguire per lo sviluppo sostenibile:
- Incentivare le azioni progettuali strategiche di grande rilievo soprattutto a Volterra capoluogo e a Saline, diminuendo il problema dell'isolamento infrastrutturale.
  - Recupero del Parco Agricolo naturalistico, ovvero un'ampia porzione di territorio che comprende alcuni contesti peculiari di Volterra con obiettivo fondamentale la tutela del paesaggio;
  - Recupero e approvazione degli spazi aperti in prossimità della città con l'obiettivo anche di schematizzazione del parco fluviale.
  - Ampliamento della mappa centrale dei luoghi di aggregazione a comprendere gli spazi strategici.
  - Potenziare, attraverso interventi di gerarchizzazione e miglioramento, la mobilità ed il sistema dei luoghi centrali anche attraverso la promozione ed una



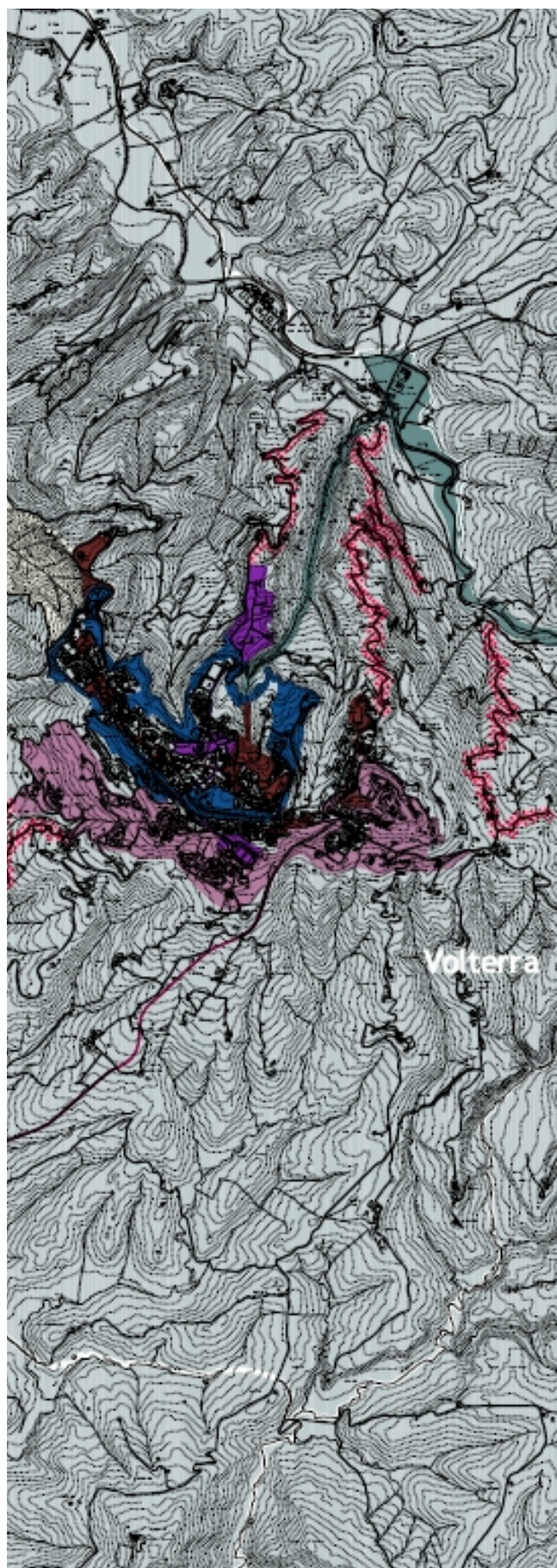
crescita della città dal punto di vista abitativo.

- Valorizzazione e tutela del patrimonio edilizio esistente, attraverso le indagini sul patrimonio edilizio esistente che ha fornito notizie e indicazioni fondamentali sulle modalità di recupero, sulle trasformazioni che vengono indotte e sulle alterazioni ricorrenti.
- Coniugare la qualità, identità ed efficienza con la salvaguardia delle emergenze naturalistiche e storico-paesistiche e con la valorizzazione del territorio agricolo e del patrimonio edilizio e delle risorse territoriali.
- Individuazione degli elementi caratterizzanti nella lettura non solo estetica ma anche percettiva ed individuando allo stesso tempo alcuni luoghi specifici da salvaguardare.
- Valutazione degli effetti ambientali e della sostenibilità delle scelte urbanistico-territoriali poste alla base del Piano Strutturale.



Il Piano Strutturale definisce lo statuto dei luoghi e le invarianti rispetto alle risorse che garantiscono l'integrità fisica del territorio e rispetto ai sistemi attraverso i quali perseguire l'integrità culturale del territorio. Il territorio comunale è altresì articolato in unità organiche territoriali (UTOE), per mezzo delle quali sono governate le trasformazioni, in termini strategici, sul territorio con obiettivi e quantità. La carta dello statuto dei luoghi del P.S. rappresenta le indicazioni, opportunamente approfondite ed interpretate alla scala comunale, dello stato del territorio proposte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e le ulteriori prescrizioni derivanti dagli approfondimenti comunali. Nella Carta dello statuto dei luoghi è rappresentato l'insieme delle "invarianti".

La lettura di Volterra attraverso i sistemi funzionali corrisponde ad un'interpretazione del territorio attraverso il ruolo di ciascuna parte rispetto all'insieme, per caratteristiche, potenzialità e prevalenza negli usi, a partire dallo stato di fatto ma costruendo uno scenario di riferimento per un'evoluzione dell'esistente. Il concetto di sistema funzionale è utilizzato per analizzare più dettagliatamente e progettare l'organizzazione del territorio e riconoscerne parti caratterizzate da una comune identità, da un insieme di funzioni e di materiali compatibili con il ruolo specifico che ad esse è attribuito. Il sistema ambientale, il sistema della mobilità ed il sistema insediativo, sono le tre grandi strutture che organizzano il territorio.



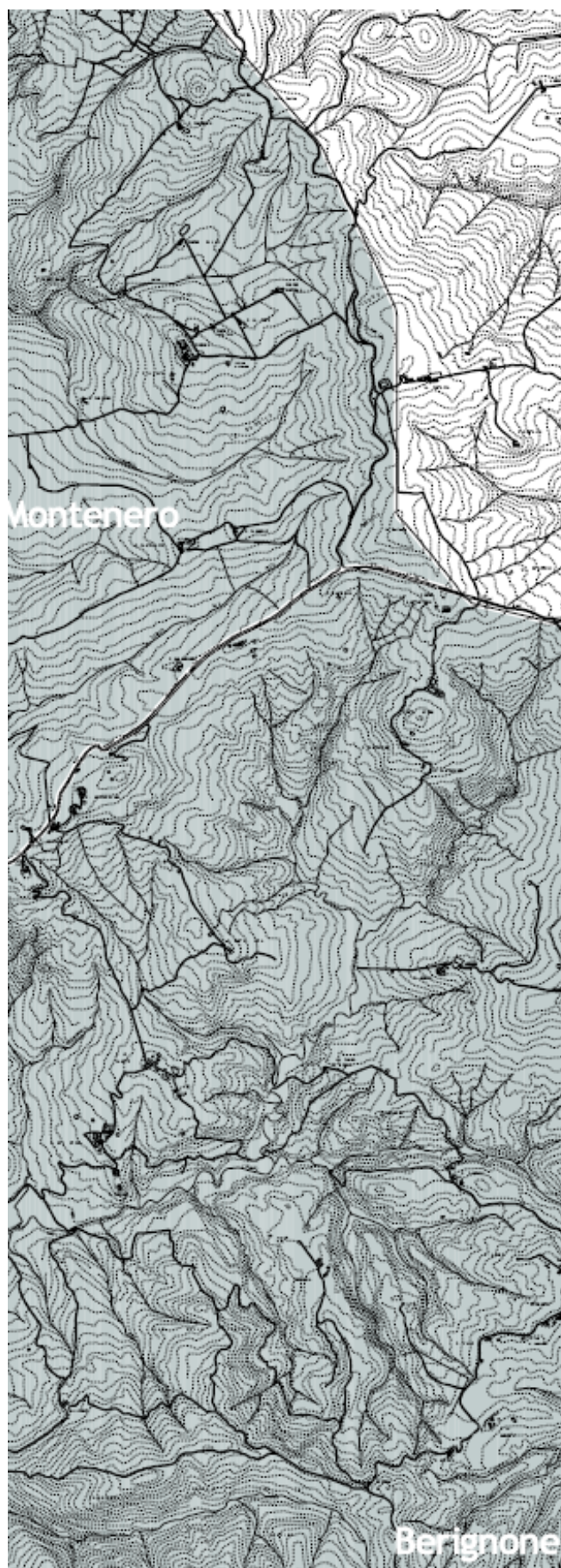
I sistemi funzionali sono suddivisi in sottosistemi ed in alcuni casi in ambiti, che definiscono luoghi con peculiarità. Essi sono rappresentati nella tavola C.5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali.

Nel territorio comunale sono riconoscibili cinque UTOE:

- UTOE N.1 Volterra
- UTOE N.2 Villamagna
- UTOE N.3 Montenero
- UTOE N.4 Saline
- UTOE N.5 Berignone

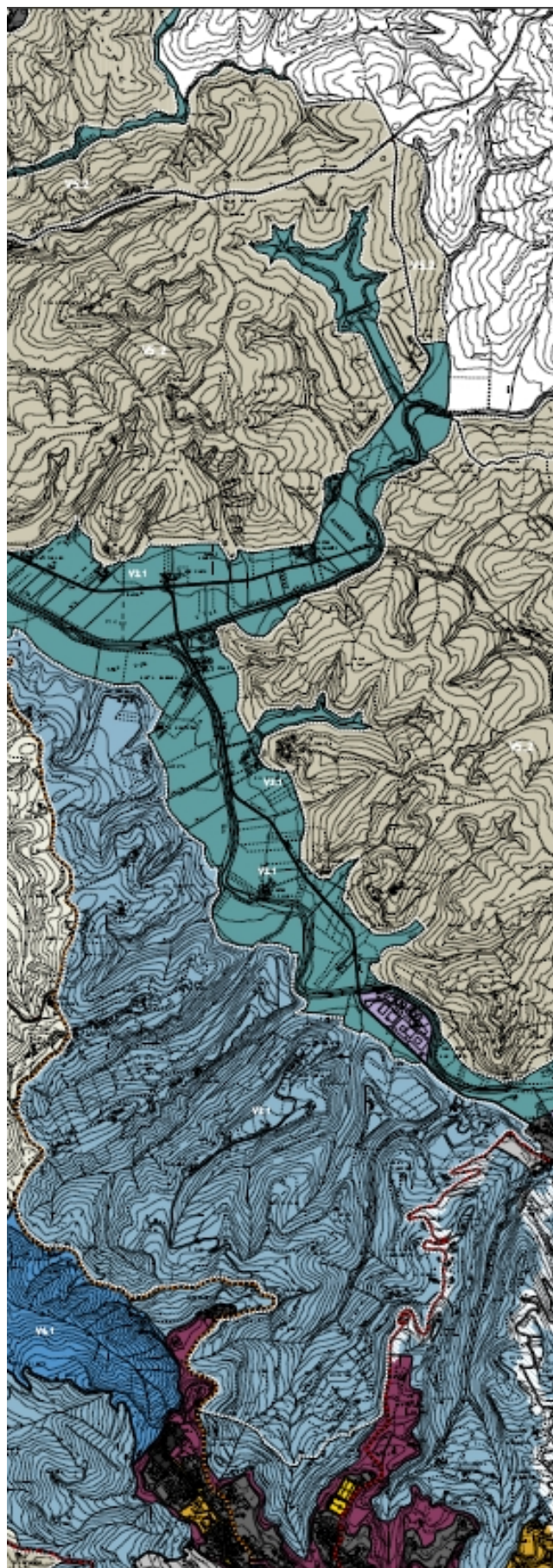
La gran parte del territorio appartiene al sistema ambientale articolato secondo caratteri morfologici e relazioni ecologiche che incorrono fra le diverse parti. Il sistema insediativo corrisponde alle parti di città e del territorio prevalentemente residenziale o produttive e quelle che accolgono funzioni 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. La disciplina strategica seleziona i temi principali e prioritari, la risposta ai quali costituisce le mosse cruciali del progetto, ed individua le invarianti e le tutele che rappresentano gli elementi irrinunciabili ed i “vincoli” da rispettare per la coerenza agli obiettivi.

La salvaguardia delle invarianti e delle caratteristiche degne di tutela, cioè la



preservazione dello stato dei luoghi, è complementare agli schemi direttori, individuati nella tavola C.5.3 U.T.O.E. e schemi direttori, nella individuazione delle strategie del Piano, visto il territorio ricco di storia e di eccellenti caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di quello di Volterra in cui la conservazione non è considerata una scelta banale.

Le invarianti individuano gli elementi fisici del territorio che esprimono un carattere permanente e sono connotati da una specifica identità, le tutele specificano le salvaguardie riferite a parti del territorio connotate da valenza paesaggistica e ambientale o da condizioni di fragilità e/o criticità ambientale.



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

**4.1.1 Il dimensionamento del PS vigente**

	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			
	<b>totale</b>	<b>690</b>	<b>103.500</b>			<b>500</b>	<b>75.000</b>			<b>190</b>	<b>28.500</b>			<b>65</b>			
turistico-ricettivo	Volterra				40												
	Villamagna				110												
	Montenero				20												
	Saline				30												
	Berignone				20												
	<b>totale</b>				<b>220</b>												
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			
	<b>totale</b>	<b>200</b>	<b>30.000</b>			<b>8.000</b>				<b>22.000</b>				<b>200</b>			
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	
	<b>totale</b>			<b>57.000</b>			<b>57.000</b>									<b>34.000</b>	
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		
	<b>totale</b>		<b>31.000</b>				<b>31.000</b>								<b>14.500</b>		

#### **4.2 Gli strumenti costitutivi del Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra**

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 90 del 20.12.2013 è stata approvata la "Variante Gestionale" al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra, ai sensi degli articoli 17 e 18 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 03/01/2005. La variante allo strumento urbanistico acquista efficacia dal 22 gennaio 2014, data di pubblicazione sul B.U.R.T. della Regione Toscana. Il regolamento urbanistico di Volterra è costituito dai seguenti elaborati:

Schede Nuova Edificazione

#### **PROGETTO:**

**USI DEL SUOLO E MODALITA' DI INTERVENTO ED ATTUAZIONE**

Tavola B1 - Villamagna - 1:2000

Tavola B2 - Prato d'Era-San Quirico - 1:2.000

Tavola B3 - Volterra - 1:2.000

Tavola B4 - Volterra - 1:2.000

Tavola B5 - Volterra - 1:2.000

Tavola B6 - Volterra - 1:2.000

Tavola B7 - Saline di Volterra - 1:2.000

Tavola B8 - Saline di Volterra - 1:2.000

Tavola A1 - 1:10.000

Tavola A2 - 1:10.000

Tavola A3 - 1:10.000

Tavola A4 - 1:10.000

Tavola A5 - 1:10.000

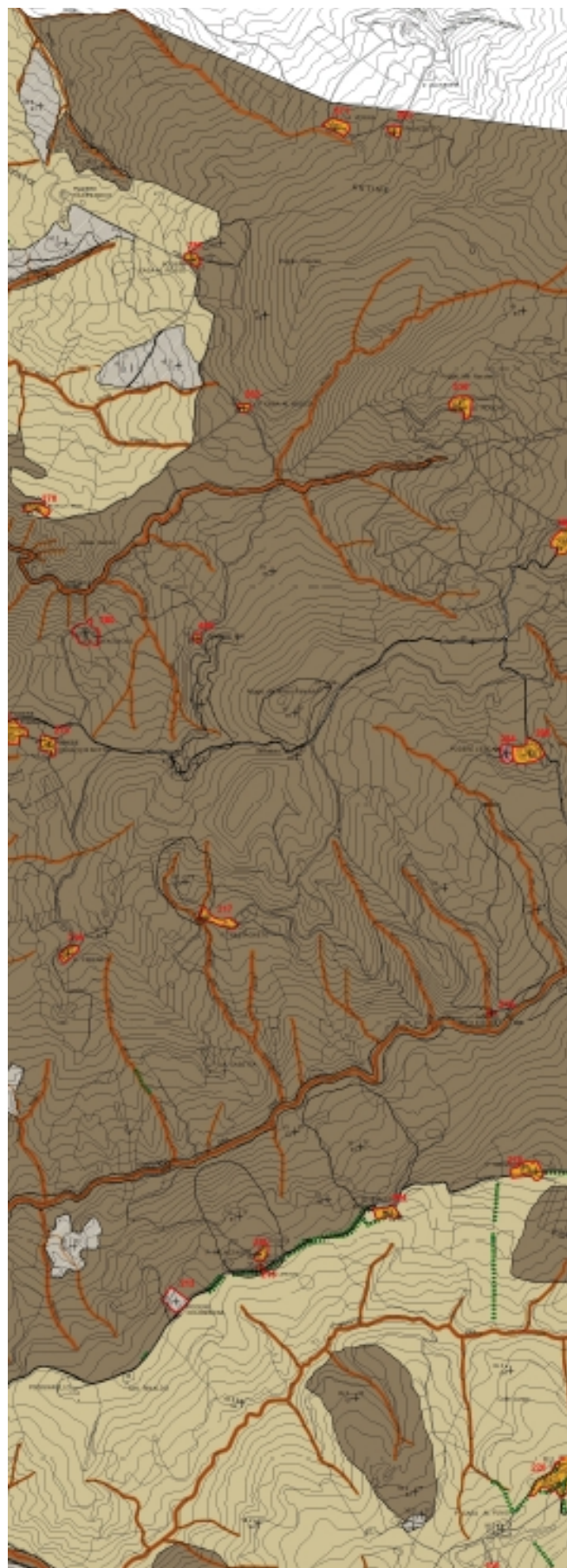


Tavola A6 - 1:10.000

Tavola C - Centro Storico Volterra - 1:1.000

**DOCUMENTI:** NTA della Variante

NTA articoli modificati

Schede Osservazioni/Controdeduzioni

RELAZIONE GEOLOGICA (ART. 55 L.R. 1/2005)

INDAGINI SISMICHE

RELAZIONE ARCHEOLOGICA

#### **4.2.1. La disciplina del territorio: Le Norme Tecniche di Attuazione**

Il R.U. recepisce gli indirizzi del P.S., in particolare concependo e disciplinando le trasformazioni sul territorio comunale secondo la suddivisione per Sistemi e Sottosistemi, considerando inoltre lo Statuto dei Luoghi individuato dal Piano Strutturale. Per quanto concerne il Patrimonio Edilizio Esistente, il R.U. definisce le categorie di intervento secondo il grado di valore del singolo edificio, suddividendo gli interventi per:

- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Sostituzione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica

Al fine di disciplinare i mutamenti del tessuto insediativo esistente, il R.U. individua le destinazioni d'uso secondo le seguenti categorie:

- attività residenziali
- attività industriali e artigianali



- attività commerciali, commerciali all'ingrosso, depositi e direzionali
- attività turistico-ricettive
- servizi e le attrezzature di uso pubblico
- le infrastrutture e attrezzature della mobilità
- attività agricole e funzioni connesse

#### **4.2.2. La disciplina del territorio: Articolazione degli interventi**

Il R.U. distingue tra interventi diffusi di trasformazione (AT) e interventi strategici compresi negli schemi direttore (SD).

- Interventi, tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE, vengono singolarmente individuati con la sigla AT seguita da numero progressivo

Le aree di trasformazione AT costituiscono dei contesti dove è richiesta una progettazione unitaria o coordinata, attuati attraverso Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di trasformazione AT sono articolati in superficie territoriale (ST), Superficie utile lorda (Sul) e numero max di piani. Per ciascuna area sono espressi, oltre ai parametri urbanistici massimi, la destinazione d'uso ammissibile ed eventuali prescrizioni e criteri per gli interventi e le quantità minime in riferimento alle aree di standard. La loro attuazione è subordinata a Piano Attuativo.

Gli interventi strategici compresi negli schemi direttori (SD) sono quegli interventi compresi negli schemi direttori del PS, all'interno dei quali vengono stabilite azioni mirate al miglioramento





della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio che presuppongono interventi di specifici ed ad azioni di tutela di ordine strategico. In essi non sono previsti interventi di nuova edificazione ma questi potranno essere inseriti attraverso “Piani Complessi d’intervento”.

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

**4.2.3. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Volterra**

Art. 149 - Disposizioni generali

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale.
2. Nella tabella seguente tali valori sono riassunti per destinazione d'uso e suddivisi per U.T.O.E.

		Residenza							Prod.		Dotazioni min.		Altre dest.
		Nuova costr.		Recupero				Sul incr	Sc	Verde p.	parc. p.		
		Sul	n. all	Sul res	all pres	all prog	all incr						
UTOE VOLTERRA	ATPA2			450	18	21	3	450					
	ATPA3			5500	24	37	13	1900		2000	550		
	ATPA4			3800	5	25	20	3050		1500	400		
	ATPA5			1500	3	10	7	1050		700	200		
	ATPA6			1500	0	10	10	1500		700	200		
	ATPA9			4500	1	30	29	4350		2000	500		
	ATPA14	6000 4500	40 30							3000	800		
	ATPA15								4800	6000	800		
	ATPA16	400	2										
	ATPA17	600	2										
	ATPA18 Osped.	800	2									16.000	
	ATPA 21											Pari SUL attuale	
Dim. Ru			7.800 6.300	46 36			82		4.800	15.900	3.450	16.000	
Dim. Ps			48.000	320					5.000				
Residuo			43.200 41.700	274 284					200				

Dimensionamento interventi inseriti dalla Variante gestionale RU

UTOE VOLTERRA	ne14	900	6									
	ne15	1200	8									
	ne16	1500	10									
	ne17	450	3									
	ne18	300	2									
Dim. Var. Ru		4.350	29									
Residuo PS prec.		41.700	284					200				
Residuo PS finale		35.350	255					200				

Turistico-ricettivo di tipo non specialistico	
Nuovo	Recupero
Dim. Var. Ru	40 p.l.

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

Dim. Ps	40 p.l.
Residuo PS finale	0 p.l.

Residenza e/o turistico ricettivo di tipo specialistico										Dotazioni min.		
		ATPA10	7865	200	16810						9500	2500
Dim. Ru			7865	200	16810						9500	2500
Dim. Ps			8000	200								
Residuo			135	0								
			Residenza							Prod.		Altre dest.
			Nuova costr.			Recupero					Dotazioni min.	
			Sul	n. all	Sul res	all prees	all prog	all incr	Sul incr	Sc	Verde p.	parc. p.
	UTOE VILLAMAGNA	ATPA7	1200	8							800	250
		ATPA20	1000	4							600	200
		ne9	400	4								
		ne10	300	2								
		ne11	480	4								
		ne12	480	4								
		ne13	600	4								
Dim. Ru			4.460	30							800	250
											1400	450
Dim. Ps			4.500	30								
Residuo			40	0								

Residenza										Prod.		Altre dest.	
			Nuova costr.			Recupero					Dotazioni min.		
			Sul	n. all	Sul res	all prees	all prog	all incr	Sul incr	Sc	Verde p.	parc. p.	
	UTOE SALINE DI VOLTERRA	ATPA11	3800	25							1500	500	
		ATPA12									9073 12000		
		ATPA13			5500	8	37	29				2500	650
		ne1	600	4									
		ne2	300	2									
		ne3	350	2									
		ne4	300	2									
		ne5	300	2									
		ne6	180	1									
		ne7	600	4									
		ne8	750	5									
	P1									15.500			
Dim. Ru			7.180	48				29		24.573 27.500	4.000	1.150	
Dim. Ps			18.000	120						40.000			
Residuo			10.820	72						15.427 12.500			

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

Riepilogo Recupero								
Dim. Ru								111
Dim. Ps								190
Residuo								79

			Residenza						Prod.	Altre dest.		
			Nuova costr.		Recupero				Dotazioni min.			
			Sul	n. all	Sul res	all prees	all prog	all incr	Sul incr	Sc	Verde p.	parc. p.
	UTOE	ATPA19								12000		
	BERIGNONE											
Dim. Ru										12000		
Dim. Ps										12000		
Residuo										0		

			Residenza			Prod.	Altre dest.	
			Nuova costr.		Recupero	Dotazioni min.		
			Sul	n. all	all incr	Sc	Verde p.	parc. p.
RIEPILOGO			19.440	124		41.373		
			22.290	143	111	44.300	21.300	5050
								16.000

3. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi citati, in modo da verificare il rispetto del dimensionamento prescritto.
4. Dovrà pertanto essere redatto annualmente un rapporto di sintesi degli esiti del monitoraggio sulla base del quale sarà possibile eventualmente ricalibrare alcuni elementi.
5. Alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo sarà parte integrante della revisione del Regolamento Urbanistico. Nella tabella seguente tali valori sono riassunti per destinazione d'uso, suddivisi per U.T.O.E.

#### **4.2.4 Il Piano Operativo Comunale**

Con Del. C.C. n.52 del 20/07/2018 è stato dato avvio al nuovo Piano Strutturale Comunale, successivamente con Del. C.C. n.51 del 12.06.2020 è stato adottato e con Del. C.C. n.42 del 31.05.2021 sono state approvate le controdeduzioni. Ad oggi il suddetto Piano Operativo è in fase di Conferenza paesaggistica.

Nello specifico i temi strategici sui quali il Piano Operativo ha basato il suo progetto sono i seguenti:

- **salvaguardia del patrimonio territoriale** così come definito dall'art. 3 della LR 65/2014, da compiere in una visione olistica, in quanto intreccio stretto di elementi storici, culturali, produttivi e paesistico ambientali, tutti concorrenti alla formazione di un'immagine identitaria del territorio e della comunità che lo abita, da assumere come elementi fondanti e invariati rispetto ai quali misurare gli effetti di ogni trasformazione prevista;
- **contenimento del consumo di nuovo suolo** e pertanto dell'erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati storicamente consolidati e della privazione di qualità dei suoli.
- **tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica ed architettonica** del territorio extraurbano da considerarsi come elemento fondante del territorio;
- **tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e delle sue emergenze**, attraverso lo sviluppo di un'attività agricola che consenta la costante tutela

e manutenzione della qualità del suolo e delle sue tradizionali forme di difesa tutelando in particolare dalle espansioni insediative diffuse di tipo urbano;

- **realizzazione di una rete ecologica locale multifunzionale** finalizzata alla conservazione della struttura degli ecosistemi presenti nel territorio;
- **mantenimento e rafforzamento dell'identità propria dei nuclei principali esistenti;**
- **tutela e valorizzazione del sistema insediativo diffuso** attraverso operazioni diversificate di recupero, con particolare riferimento alla conservazione del patrimonio edilizio rurale abbandonato e/o degradato;
- **tutela e valorizzazione del sistema insediativo urbano** attraverso operazioni diversificate di recupero finalizzate alla conservazione del valore urbanistico ed architettonico del patrimonio edilizio esistente, in particolare riferito ai centri antichi, agli edifici di valore architettonico ed ambientale ed alle loro relazioni con il territorio aperto;
- **incremento della qualità insediativa** con particolare riferimento ai temi della riduzione dei consumi energetici, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed all'organizzazione degli spazi aperti collettivi;
- **riqualificazione e miglioramento ambientale delle parti urbane più recenti**  
attraverso operazioni di recupero urbanistico e di ricucitura dei margini già edificati;
- **individuazione di nuove centralità all'interno degli insediamenti urbani principali** con l'obiettivo

di conferire loro maggiore solidità strutturale e più ampie dotazioni di attrezzature e servizi.

• **promozione e sviluppo di attività economiche legate ai caratteri del territorio**, alla ricerca di una più forte ed efficiente integrazione tra produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e turismo legato all'agricoltura.

Il Piano Operativo è composto da:

- le Norme Tecniche di Attuazione – NTA, assieme alle relazioni)
- le tavole del Piano: Quadro Conoscitivo e Progetto
- Le schede norma dei BSA ed i Progetti Norma.

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

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

Il Piano Operativo ha individuato quindi i seguenti sistemi funzionali:

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

L1: grandi attrezzature

L2: luoghi centrali di interesse comunale

Il sistema della **residenza**, articolato in:

R1: la città antica

R2: i borghi

R3: i quartieri unitari nel verde

R4: i tessuti residenziali recenti

R5: i tessuti misti

R6: i piccoli nuclei

Il sistema della **produzione**, articolato in:

P1: Capisaldi della produzione

P2: Aree produttive a carattere artigianale e misto

Per questi sistemi, che costituiscono nel loro insieme il sistema insediativo, ha inoltre individuato i seguenti tessuti urbani:

1. **Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:**

a. tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (r2)

b. tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (r3)

c. tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (r4)

- d. tessuto puntiforme (r5) V3.2: Corridoio del Cecina
- e. tessuto a tipologie miste (r6) - V4: Parco geo-agricolo dei calanchi
- f. tessuto sfrangiato di margine (r7) - V5: Aree agricole coltivate articolato in:
- 2. Tessuti urbani od extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:** V5.1: Ambito dell'agricolo estensivo delle argille  
V5.2: Ambito dell'agricolo composito  
V5.3: Ambito dell'agricolo dei calanchi
- g. tessuto lineare (r8)
- 3. Tessuti extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:** - V6: Capisaldi del verde territoriale articolato in:
- h. campagna abitata (r10) V6.1: Le balze  
V6.2: Poggio S. Martino e Monte Voltraio
- i. campagna urbanizzata (r11) - V7: Trama dei collegamenti  
- V8: Capisaldi del verde urbano
- 4. Tessuti della città produttiva e specialistica:**
- tessuto a proliferazione produttiva lineare (p1)
- Sono stati inoltre individuati dal Piano Operativo:
- Il sistema della **mobilità**, articolato in
- M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale (extraurbane principali) V1: Riserva di naturalità.
- M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie) V2: Fascia di transizione e della biodiversità
- M3: ferrovia
  - Ambito V2.1 Ambito delle aree tartufigene.
- M4: ferrovia dismessa Saline-Volterra
- Il sistema ambientale, articolato nei seguenti sottosistemi:
- V1: Riserva di naturalità
- V2: Fascia di transizione e della biodiversità articolato in:
- V2.1 Ambito delle aree tartufigene
- V3: Corridoi e connessioni fluviali articolato in:
- V3.1: Corridoio dell'Era
- V3: Corridoi e connessioni fluviali.
  - Ambito V3.1: Corridoio dell'Era
  - Ambito 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
  - V5.3 ambito agricolo delle colline argillose

V6: Capisaldi del verde territoriale

- V6.1: Le Balze
- V6.2: Poggio San Martino e Monte Voltraio

V7: Trama dei collegamenti

- Ambito V7.1: Percorsi principali di collegamento territoriale (la strada verde)
- Ambito V7.2: Percorsi secondari di collegamento territoriale (le strade parco).
- Ambito V7.3: Percorsi di collegamento locale (le strade di matrice storica e le nuove connessioni tra queste)

V8: Capisaldi del verde urbano

Inoltre, sono state individuate Le aree appartenenti al territorio rurale, identificate, nella tavola "Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla **E**, secondo la seguente articolazione:

**E1** - aree di **conservazione**

**E2** - aree di **mantenimento e consolidamento**

**E3** - aree a **trasformazione limitata** di primo livello

**E4** - aree a **trasformazione limitata** di secondo livello

Per le **aree di trasformazione (AT)** sono stati individuati ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto.

Ogni AT dispone di uno specifico Progetto Norma il quale, oltre a definire prescrizioni e parametri

urbanistici, riporta uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tutti i Progetti Norma sono riportati nell'**allegato 02: Progetti Norma Aree di Trasformazione** e potranno essere attuati tramite intervento edilizio diretto (AT-ID), Progetto Unitario Convenzionato (AT-PUC) o Piano Urbanistico Attuativo (AT-PA).

**Conferenza di Copianificazione**

In fase di variante al Regolamento Urbanistico per le aree pubbliche è stata svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 con verbale del 21/02/2018. Non essendosi conclusa la variante, le previsioni che sono state oggetto di conferenza di copianificazione, sono state inserite nel Nuovo Piano Operativo Comunale.

Le previsioni soggette a conferenza di copianificazione sono:

- 1) Saline di Volterra: Distributore di Carburanti;
- 2) Saline di Volterra: Parcheggio Pubblico;
- 3) Prato d'Era – San Quirico: Ampliamento area produttiva e Artigianale;
- 4) SS68 Val di Cecina: Canile comunale;
- 5) Saline di Volterra: Altair Chimica Spa;
- 6) Volterra: Centro raccolta rifiuti e magazzino logistica comunale.



### **4.3 Gli elementi costitutivi del Piano Strutturale del Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

Il PS vigente ha come obiettivo quello di riconoscere l'identità del luogo, promuovere e regolare lo sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle attività; esprime norme, indirizzi e criteri per la tutela ed il rinnovo delle risorse ambientali e delle altre risorse essenziali, costituite dal paesaggio agrario, dagli insediamenti, dai beni di valore storico e architettonico, dai sistemi infrastrutturali e tecnologici. Il PS vigente stabilisce con le norme l'insieme di regole essenziali e diffuse, che guidano gli interventi su tutto il territorio comunale; queste regole costituiscono le invarianti strutturali per la conservazione del paesaggio e degli edifici e per la sostenibilità nell'uso delle risorse dell'art. 4 e 5 LR 1/2005.

Il Piano Strutturale del Comune di Castelnuovo Val di Cecina è costituito dai seguenti documenti:

1) Quadro Conoscitivo:

Indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica;

Allegato 1-Tavv. 1a/1b Verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente;

Allegato 2 Atlante del patrimonio edilizio esistente;

Allegato 3 Piano dei Centri Storici (quadro conoscitivo di riferimento per la disciplina del recupero dell'edificato storico);

Tavv. 2a/2b Uso del Suolo;

Tavv. 3a/3b Assetto vegetazionale;

Tavv. 4a/4b Assetto agricolo;



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

---

Tavv. 5a/5b I Sistemi Storici, Ambientali ed Antropici;	Per ogni U.T.O.E. si sono descritti dettagliatamente gli obiettivi che si vogliono perseguire nel governo del territorio. Essi sono articolati secondo la seguente tipologia:  <ol style="list-style-type: none"><li>1. obiettivi di efficacia per la tutela, la salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi ambientali;</li><li>2. obiettivi di efficacia per lo sviluppo, la riqualificazione ed il recupero dei sistemi insediativi;</li><li>3. obiettivi di uso appropriato delle risorse essenziali del territorio, in termini di sviluppo sostenibile;</li><li>4. obiettivi di efficienza funzionale;</li><li>5. obiettivi di localizzazione per ambiti territoriali;</li><li>6. obiettivi di efficacia per lo sviluppo economico e sociale;</li><li>7. obiettivi di efficienza economica e finanziaria.</li></ol> Tutti gli obiettivi prestazionali sono stati ordinati secondo l'ordine di importanza che è stato loro attribuito, fermi restando i vincoli di legge.  Sono stati, inoltre stabiliti obiettivi specifici per ogni particolare azione di trasformazione, come specificazione degli obiettivi precedenti, quando questi non erano in grado di descrivere esaurientemente l'azione di trasformazione stessa.  Le U.T.O.E  UTOE 1 – MONTECASTELLI NORD  UTOE 2 – MONTECASTELLI CENTRO  UTOE 3 – MONTECASTELLI SUD  UTOE 4 – CASE LAMA, CASTELNUOVO VAL DI CECINA, BAGNO AL MORBO
Tavv. 6a/6b Assetto infrastrutturale-insediativo;	
Tavv. 7a/7b Individuazione degli edifici e dei manufatti in zona agricola;	
Tavv. 8a/8b Classificazione degli edifici e dei manufatti in zona agricola Tipologie;	
Tavv. 9a/9b Classificazione degli edifici e dei manufatti in zona agricola Destinazioni d'uso;	
Tavv. 10a/10b La risorsa idrica;	
Tavv. 11a/11b/11c La rete degli impianti-Fognatura;	
Tav. 11d La rete degli impianti: Acquedotto;	
Tavv. 11e/11f La rete degli impianti: Teleriscaldamento;	
Tavv. 12a/12b Vincoli sovraordinati;	
Tav. 13 Il progetto del territorio interprovinciale;	
Tav. 13a Il sistema funzionale del territorio comunale;	
2) Le azioni di trasformazione del territorio:	
Tavv. 14a/14b Statuto dei Luoghi;	
Tavv. 15a/15b Sistemi e sub-sistemi;	
Tavv. 16a/16b Individuazione e perimetrazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari;	
3) La disciplina del Piano Strutturale:	
Relazione generale Norme Tecniche di Attuazione	
Schede-norma delle U.T.O.E.	

UTOE 5 – MULINO VECCHIO, TORRENTE PAVONE,  
BRUCIANO, PARETAIO

UTOE 6 – LA LECCIA – SASSO PISANO – MOLINO DI  
FONDO

UTOE 7 – CASARSA, LA TORRACCIA, IL BAGNO,  
VECCHIENNE.

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

**4.3.1 Il dimensionamento del Piano Strutturale**

**UTOE 1 - MONTECASTELLI NORD**

***Dimensionamento***

DATI SULL'EDIFICATO SPARSO		POPOLAZIONE INSEDIATA (8.03.2000)		POPOLAZIONE INSEDIABILE (previsione)	
Totale n° unità non utilizzate/abbandonate	7	Totale n° abitanti residenti in case sparse	21	Totale n° abitanti residenti in case sparse	-
Totale n° unità abitate da residenti	6	Totale n° abitanti residenti nel centro rurale	6	Totale n° abitanti residenti nel centro rurale	-
Totale n° unità abitate da non residenti	10	Totale n° abitanti in fase di insediamento	-		
<b>Totale n° unità sparse</b>	<b>23</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>27</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>-</b>
				<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>27</b>

***Attività produttive*** (Le quantità relative sono indicate in mq. di superficie territoriale)

		<b>attuate</b>	<b>previste dal P.d.F.</b>	<b>previste dal P.S.</b>	<b>TOTALE</b>
Frantoio Ponte alla Spineta	mq.	40.000	-	-	40.000
Sito estrattivo di Poggio di Granchio	mq.	47.300	47.300	-	47.300

***Stato di attuazione degli standards urbanistici***

STANDARDS URBANISTICI ATTUATI AL 2000	mq.	-
STANDARDS URBANISTICI IN FASE DI ATTUAZIONE	mq.	-
STANDARDS DI PROGETTO relativi alla Cerbaiola ed al Parco Minerario (parcheggi)	mq.	2.500

***Incremento del numero degli abitanti residenti***

Da recupero di edifici esistenti	Da nuova edificazione
0	0

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

**UTOE 2 – MONTECASTELLI CENTRO**

**Dimensionamento**

DATI SULL'EDIFICATO SPARSO		POPOLAZIONE INSEDIATA		POPOLAZIONE INSEDIABILE (previsione)	
Totale n° unità non utilizzate/abbandonate	2	Totale n° abitanti residenti in case sparse	1	Totale n° abitanti residenti in case sparse	-
Totale n° unità abitate da residenti	1	Totale n° abitanti residenti nel centro urbano	116	Totale n° abitanti residenti nel centro urbano **	7
Totale n° unità abitate da non residenti	2	Totale n° abitanti in fase di insediamento *	48	(derivanti da recuperi volumetrici a fini abitativi)	
<b>Totale n° unità sparse</b>	<b>5</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>165</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>7</b>
				<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>172</b>

\* Per il calcolo si è tenuto conto delle volumetrie residue derivanti dall'attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente.  
 \*\* Per il calcolo si è tenuto conto di una quota (mc. 1.000) della volumetria prevista per il recupero nel centro storico.

**Attività produttive** (Le quantità relative sono indicate in mq. di superficie territoriale)

		attuate	previste dal P.d.F.	previste dal P.S.	TOTALE
ATTIVITA' PRODUTTIVE PRESENTI	mq.	9.112	10.308	-	10.308

**Zone residenziali** (Le quantità relative sono indicate in mq. di superficie territoriale)

		residuali	previste dal P.S.	TOTALE
Zone di completamento o saturazione	mq.	3.742	-	3.742

**Stato di attuazione degli standards urbanistici**

Standards		esistenti	previsti dal P.d.F. vigente	previsti dal P.S. **	TOTALE	totale abitanti	rapporto con i minimi di legge
Attrezzature pubbliche	mq.	987	1.612	1.224	2.211		
Attrezzature di interesse generale ***	mq.	-	-	750	750	<b>285</b>	> 4mq./ab.
Attrezzature scolastiche	mq.	1.224	1.224	-	-		*
Verde pubblico	mq.	-	6.885	-	6.885		
Attrezzature sportive	mq.	6.231	32.267	26.036	32.267	<b>285</b>	> 12,5 mq./ab.
Parcheggi	mq.	666	1.380	1.286	2.666	<b>285</b>	> 2,5 mq./ab.

\* Le attrezzature scolastiche presenti non assolvono più alla loro funzione, le relative superfici vengono inserite fra le attrezzature pubbliche.  
 \*\* Le superfici delle zone omogenee di previsione sono indicate in rapporto alle previsioni dello strumento urbanistico comunale generale vigente.  
 \*\*\* Per il recupero a fini sociali nel centro storico si è assegnata una superficie di mq. 300 desunta dalla quota (mc. 1000) della volumetria prevista per il recupero stesso.

(Il totale degli abitanti su cui sono verificati gli standards è rappresentato dalla somma degli abitanti delle U.T.O.E. nn° 1,2,3).

**Incremento del numero degli abitanti residenti**

Da recupero di edifici esistenti	Da nuova edificazione
7	0

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

UTOE 3 – MONTECASTELLI SUD

**Dimensionamento**

DATI SULL'EDIFICATO SPARSO		POPOLAZIONE INSEDIATA		POPOLAZIONE INSEDIABILE (previsione)	
Totale n° unità non utilizzate/abbandonate	14	Totale n° abitanti residenti in case sparse	45	Totale n° abitanti residenti in case sparse	30
Totale n° unità abitate da residenti	14	Totale n° abitanti residenti nel centro rurale	11	Totale n° abitanti residenti nel centro rurale	-
Totale n° unità abitate da non residenti	3	Totale n° abitanti in fase di insediamento	-		
<b>Totale n° unità sparse</b>	<b>31</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>56</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>30</b>
				<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>86</b>

**Stato di attuazione degli standards urbanistici**

STANDARDS URBANISTICI ATTUATI AL 2000	mq.	-
STANDARDS URBANISTICI IN FASE DI ATTUAZIONE	mq.	-
STANDARDS DI PROGETTO (parcheggi)	mq.	500

**Incremento del numero degli abitanti residenti**

Da recupero di edifici esistenti	Da nuova edificazione
30	0

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

**UTOE 4 – CASE LAMA, CASTELNUOVO VAL DI CECINA, BAGNO AL MORBO**

**Dimensionamento**

DATI SULL'EDIFICATO SPARSO		POPOLAZIONE INSEDIATA		POPOLAZIONE INSEDIABILE (previsione)	
Totale n° unità non utilizzate/abbandonate	24	Totale n° abitanti residenti in case sparse	130	Totale n° abitanti residenti in case sparse	50
Totale n° unità abitate da residenti	27	Totale n° abitanti residenti nel centro urbano	1.650	Totale n° abitanti residenti nel centro urbano	158
Totale n° unità abitate da non residenti	14	Totale n° abitanti in fase di insediamento *	222	(derivanti da nuove espansioni e saturazioni)	
				Totale n° abitanti residenti nel centro storico	50
				(derivanti dal recupero a fini abitativi)	
<b>Totale n° unità</b>	<b>65</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>2.002</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>258</b>
				<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>2.260</b>

\* Per il calcolo si è tenuto conto delle volumetrie residue derivanti dall'attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente.

**Attività produttive** (Le quantità relative sono indicate in mq. di superficie territoriale)

ZONE PRODUTTIVE		attuate	previste dal P.d.F.	previste dal P.S.	TOTALE
ZONE INDUSTRIALI	mq.	168.083	168.083	-	168.083
ZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO	mq.	51.076	70.028	97.672	167.700
ZONE PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE					
GEOTERMICHE PER USI NON ELETTRICI	mq.	-	-	-	-

**Attività turistico-ricettive** (Le quantità relative sono indicate in mc. di volumetria corrispondenti a numero massimo consentito di posti letto nel caso di campeggi e/o villaggi turistici o di piazzole nel caso di aree per la sosta dei camper)

		previste dal P.S.	TOTALE
Strutture ricettive per la zona a campeggio-villaggio turistico (Parco del Monte di Castelnuovo)	mc.	3.000	3.000
Strutture ricettive de "Il Castagno"	mc.	4.000	4.000
Area di sosta per campers	mc.	500	500
Strutture ricettive per la zona a campeggio (Parco di Pian di Cava)	mc.	360	360

**Zone residenziali** (Le quantità relative sono indicate in mq. di superficie territoriale)

		residuali	previste dal P.S.	TOTALE
Zone di completamento o saturazione	mq.	25.708	13.875	39.583

**Stato di attuazione degli standard urbanistici**

Standards		esistenti	previsti dal P.d.F. vigente	previsti dal P.S. **	TOTALE	tot. abitanti ***	rapporto con i minimi di legge
Attrezzature pubbliche	mq.	14.130	14.130	3.975	18.105		
Attrezzature di interesse generale	mq.	8.380	13.814	-	13.814	2.329	> 4 mq./ab.
Attrezzature scolastiche	mq.	3.410	7.222	9.000	16.222	3.233	> 5 mq./ab.
Verde pubblico	mq.	26.966	40.934	47.100	88.034		
Attrezzature sportive	mq.	22.984	22.984	-	22.984	2.329	> 12,5 mq./ab.
Parcheggi	mq.	5.723	9.935	-	9.935	2.329	> 2,5 mq./ab.

\*\* Le superfici delle zone omogenee di previsione sono indicate in rapporto alle previsioni dello strumento urbanistico comunale generale vigente.  
 \*\*\* Totale abitanti per attrezzature di interesse generale, attrezzature sportive e parcheggi = 2.260+69 (U.T. (U.T.O.E. n° 4) + 69 (U.T.O.E. n° 5);  
 totale abitanti per attrezzature scolastiche = 27 (U.T.O.E. n° 1) + 172 (U.T.O.E. n° 2) + 86 (U.T.O.E. n° 3) + 2.260 (U.T.O.E. n° 4) + 69 (U.T.O.E. n° 5) + 591 (U.T.O.E. n° 6) + 50 (U.T.O.E. n° 7).

**Incremento del numero degli abitanti residenti**

Da recupero di edifici esistenti	Da nuova edificazione
100	158

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

UTOE 5 – MULINO VECCHIO, TORRENTE PAVONE, BRUCIANO, PARETAIO

**Dimensionamento**

DATI SULL'EDIFICATO SPARSO		POPOLAZIONE INSEDIATA		POPOLAZIONE INSEDIABILE (previsione)	
Totale n° unità non utilizzate/abbandonate	16	Totale n° abitanti residenti in case sparse	39	Totale n° abitanti residenti in case sparse	30
Totale n° unità abitate da residenti	12	Totale n° abitanti residenti nei centri	-	Totale n° abitanti residenti nei centri	-
Totale n° unità abitate da non residenti	16				
<b>Totale n° unità</b>	<b>44</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>39</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>30</b>
				<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>69</b>

**Stato di attuazione degli standards urbanistici**

STANDARDS URBANISTICI ATTUATI AL 2000	mq.	-
STANDARDS URBANISTICI IN FASE DI ATTUAZIONE	mq.	-
STANDARDS DI PROGETTO (parcheggi)	mq.	-

**Incremento del numero degli abitanti residenti**

Da recupero di edifici esistenti	Da nuova edificazione
30	0



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

UTOE 6 – LA LECCIA – SASSO PISANO – MOLINO DI FONDO

**Dimensionamento**

DATI SULL'EDIFICATO SPARSO		POPOLAZIONE INSEDIATA		POPOLAZIONE INSEDIABILE (previsione)	
Totale n° unità non utilizzate/abbandonate	28	Totale n° abitanti residenti in case sparse	45	Totale n° abitanti residenti in case sparse	40
Totale n° unità abitate da residenti	16	Totale n° abitanti residenti nei centri	367	Totale n° abitanti residenti nei centri	-
Totale n° unità abitate da non residenti	23	Totale n° abitanti in fase di insediamento	139		
<b>Totale n° unità</b>	<b>67</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>551</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>40</b>
				<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>591</b>

**Attività produttive** (Le quantità relative sono indicate in mq. di superficie territoriale)

ZONE PRODUTTIVE		attuato	previste dal P.d.F.	previste dal P.S.	TOTALE
<b>ZONE INDUSTRIALI</b>					
Centrale Leccia	mq.	37.994	37.994	185.006	223.000
Centrale Molinetto	mq.	37.994	37.994	134.106	172.100
Centrale Sasso Pisano	mq.	109.550	109.550	33.250	142.800
Centrale Nuova Sasso	mq.	111.824	111.824	-	111.824
<b>ZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO</b>					
Centrale Nuova Sasso	mq.	9.346	9.346	4.176	13.522
<b>ZONE PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE GEOTERMICHE PER USI NON ELETTRICI</b>					
	mq.	-	-	-	-

**Zone residenziali** (Le quantità relative sono indicate in mq. di superficie territoriale)

		residuali	previste dal P.S.	TOTALE
Zone di completamento o saturazione	mq.	12.443	-	12.443

**Attività turistico-ricettive** (Le quantità relative sono indicate in mc. di volumetria corrispondenti a numero massimo consentito di posti letto nel caso di campeggi e/o villaggi turistici )

		previste dal P.S.	TOTALE
Strutture ricettive per la zona a campeggio-villaggio turistico (Sasso Pisano)	mc.	3.000	3.000
Strutture ricettive per il parco naturalistico	mc.	1.500	1.500

**Stato di attuazione degli standards urbanistici**

Standards		attuati	previsti dal P.d.F. vigente	previsti dal P.S. **	TOTALE	tot. abitanti ***	rapporto con i minimi di legge
Attrezzature pubbliche	mq.	7.417	9.844	2.880	9.844		
Attrezzature di interesse generale	mq.	622	622	-	622	641	> 4 mq./ab.
Attrezzature scolastiche *	mq.	2.880	2.880	-	2.880	*	
Verde pubblico	mq.	10.100	18.004	48.700	66.704		
Attrezzature sportive	mq.	21.828	32.194	-	32.194	641	> 12,5 mq./ab.
Parcheggi	mq.	480	5.916	-	5.916	641	> 2,5 mq./ab.
* Le attrezzature scolastiche presenti non assolvono più alla loro funzione, le relative superfici vengono inserite fra le attrezzature pubbliche (622+2.880=3.502).							
** Le superfici delle zone omogenee di previsione sono indicate in rapporto alle previsioni dello strumento urbanistico comunale generale vigente.							
*** Totale abitanti = 591 (U.T.O.E. n° 6) + 50 (U.T.O.E. n° 7)							

**Incremento del numero degli abitanti residenti**

Da recupero di edifici esistenti	Da nuova edificazione
40	0

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

UTOE 7 – CASARSA, LA TORRACCIA, IL BAGNO, VECCHIENNE

**Dimensionamento**

DATI SULL'EDIFICATO SPARSO		POPOLAZIONE INSEDIATA		POPOLAZIONE INSEDIABILE (previsione)	
Totale n° unità non utilizzate/abbandonate	26	Totale n° abitanti residenti in case sparse	50	Totale n° abitanti residenti in case sparse	-
Totale n° unità abitate da residenti	14	Totale n° abitanti residenti nei centri	-	Totale n° abitanti residenti nei centri	-
Totale n° unità abitate da non residenti	18				
<b>Totale n° unità</b>	<b>58</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>50</b>	<b>Totale n° abitanti residenti</b>	<b>-</b>
				<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>50</b>

**Attività produttive** (Le quantità relative sono indicate in mq. di superficie territoriale)

ZONE PRODUTTIVE		attuate	previste dal P.d.F.	previste dal P.S.	TOTALE
<b>ZONE INDUSTRIALI</b>					
Centrale Le Prata	mq.	190.300	190.300	190.300	190.300
Centrale Comia	mq.	131.900	131.900	543.450	543.450
<b>ZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO</b>					
ZONE PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE					
GEOTERMICHE PER USI NON ELETTRICI	mq.	-	216.750	216.750	216.750

**Attività turistico-ricettive** (Le quantità relative sono indicate in mc. di volumetria corrispondenti a numero massimo consentito di posti letto nel caso dell'albergo termale )

		previste dal P.S.		TOTALE
Strutture ricettive per l'albergo termale	mc.	1.000	punto di divulgazione culturale	
	mc.	15.000	albergo e terme	
	mc.	2.500	impianti sportivi	18.500

**Stato di attuazione degli standards urbanistici**

STANDARDS URBANISTICI ATTUATI AL 2000	mq.	-
STANDARDS URBANISTICI IN FASE DI ATTUAZIONE	mq.	-
STANDARDS DI PROGETTO (parcheggi)	mq.	-

**Incremento del numero degli abitanti residenti**

Da recupero di edifici esistenti	Da nuova edificazione
0	0

#### **4.4 Gli elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

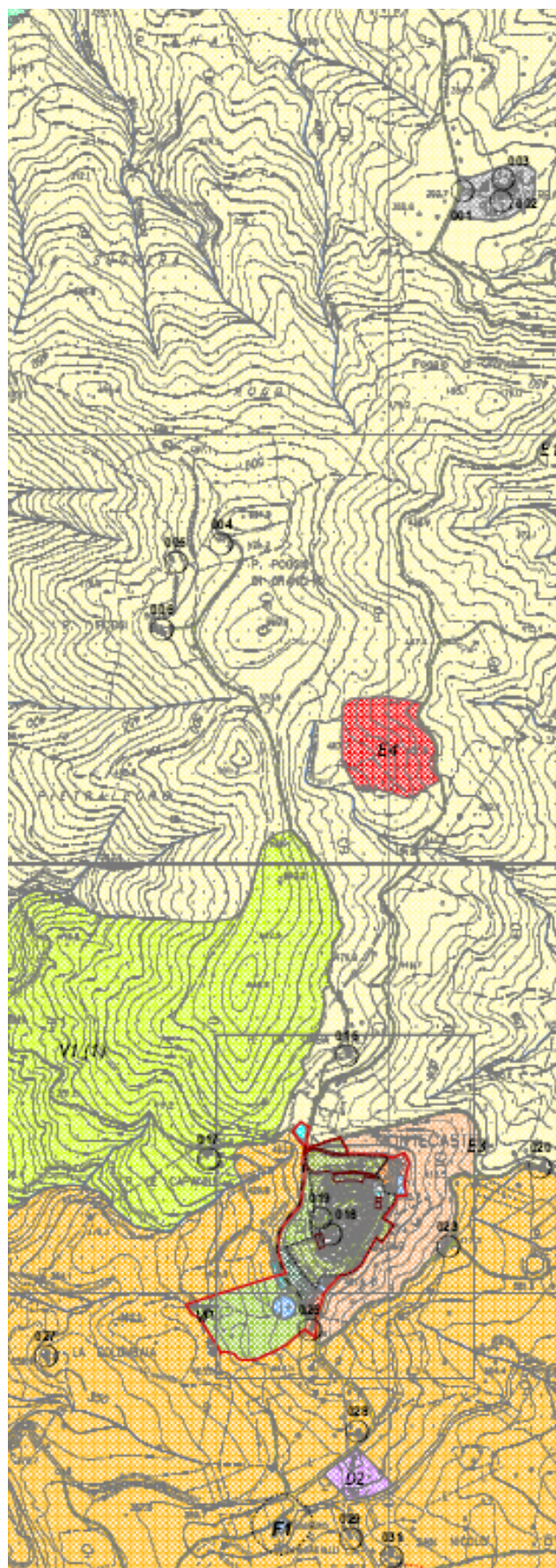
Con Del. C.C. n. n. 53 del 13.11.2006. è stato approvato il Regolamento Urbanistico del Comune di Castelnuovo Val di Cecina, ai sensi dell'art. 55 della LRT 1/2005, e successivamente sottoposto a variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico.

Il regolamento urbanistico disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale e le trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio.

É composto dai seguenti elaborati:

1) Le norme Tecniche di Attuazione, in cui si descrivono nel dettaglio gli obiettivi assunti per il governo del territorio, si espone il metodo seguito, si comunicano gli esiti delle eventuali analisi svolte in approfondimento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, si illustrano i contenuti del RU, attraverso la descrizione puntuale dei suoi elaborati costitutivi. Nel dettaglio le Norme contengono:

- Le disposizioni relative alle trasformazioni ammissibili nel territorio non urbano;
- Le disposizioni relative agli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente;
- la definizione dei nuovi interventi ammissibili e delle destinazioni compatibili;
- la descrizione dettagliata delle tipologie di intervento previste;
- prescrizioni complesse relative a particolari ambiti di territorio urbano e non urbano, in cui si



può intervenire solo mediante la predisposizione di Piani Attuativi.

2) “indirizzi per il progetto di parchi”, in cui ad ognuna area corrisponde:

- una scheda contenente la descrizione dell’area e parco, l’elenco delle risorse coinvolte nella realizzazione del parco, le finalità, gli indirizzi ed i contenuti da attribuire al progetto, le prescrizione relative al Piano Attuativo.

- un estratto cartografico del RU

- la schedatura dei complessi edilizi, edifici e/o manufatti presenti.

**3) Elaborati grafici di progetto, costituiti da:**

*Tavola 1a Sistemi e sub-sistemi - Territorio comunale nord scala 1:10.000*

*Tavola 1b Sistemi e sub-sistemi - Territorio comunale sud scala 1:10.000*

*Tavola 1c Sistemi e sub-sistemi - Montecastelli Pisano scala 1:2.000*

*Tavola 1d Sistemi e sub-sistemi - Castelnuovo Val di Cecina scala 1:2.000*

*Tavola 1e Sistemi e sub-sistemi - Sasso Pisano scala 1:2.000*

*Tavola 1f Sistemi e sub-sistemi - La Leccia scala 1:1.000*

*Tavola 1g Sistemi e sub-sistemi - Cerbaiola scala 1:1.000*

*Tavola 2a Mappa di accessibilità urbana Montecastelli Pisano scala 1:2.000*

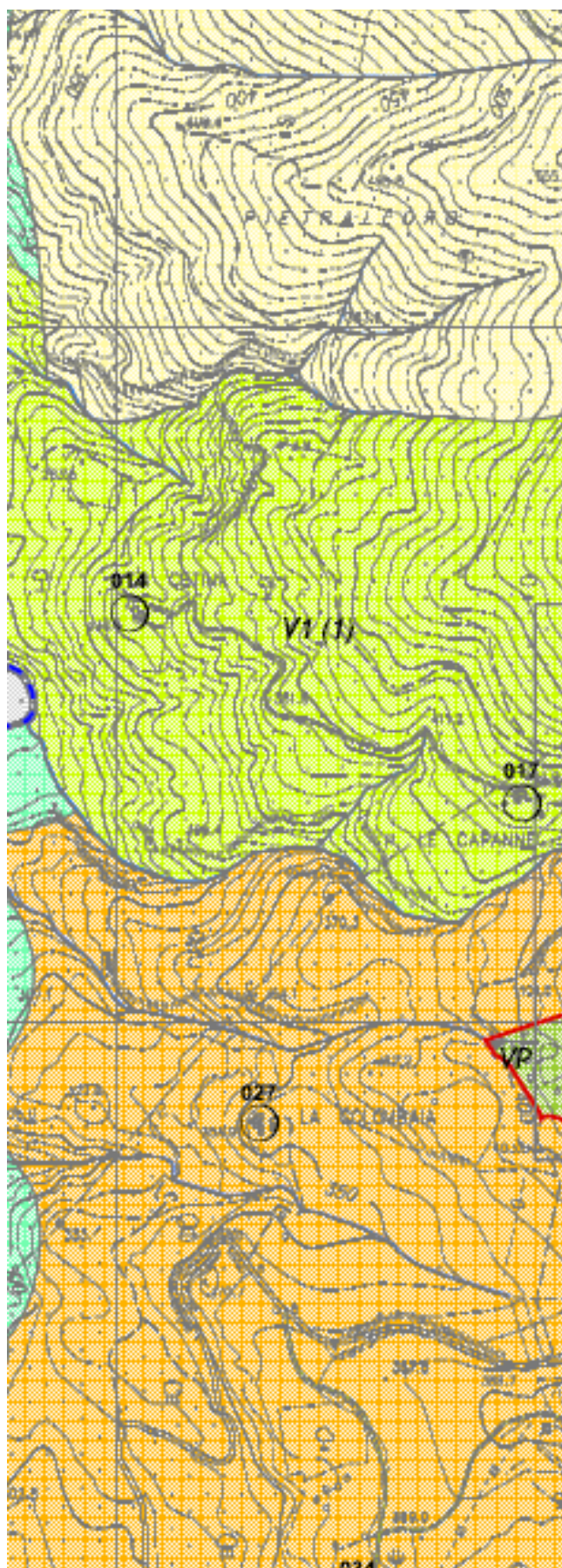


Tavola 2b **Mappa di accessibilità urbana**  
Castelnuovo Val di Cecina scala 1:2.000

Tavola 2c **Mappa di accessibilità urbana**  
Sasso Pisano scala 1:2.000

Tavola 2d **Mappa di accessibilità urbana**  
Sasso Pisano scala 1:2.000

Tavola 2e **Mappa di accessibilità urbana** La  
Leccia scala 1:1.000

Tavola 2f **Mappa di accessibilità urbana** Cerbaiola  
scala 1:1.000

5) Schedatura degli edifici ricadenti in zona  
agricola.

6) **Carte della fattibilità geologica**  
comprensiva di un fascicolo esplicativo dei  
contenuti degli elaborati cartografici.

#### 4.4.1 Ambiti di intervento

All'interno del territorio comunale, in funzione  
delle strategie individuate dal P.S., oltre agli edifici  
e manufatti sparsi, sono individuate le seguenti  
aree distinte:

- Patrimonio edilizio storico:
- ambito del centro storico;
- nuclei storici non urbani;
- aree di recupero ambientale;
- ambiti agricoli di pertinenza del centro storico;
- Aree a prevalente destinazione residenziale:
- espansioni periferiche;
- espansioni periferiche a progettazione unitaria;
- Insediamenti produttivi;



**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

- Servizi ed attrezzature;
- Zone a vincoli speciali;
- Sistema infrastrutturale.

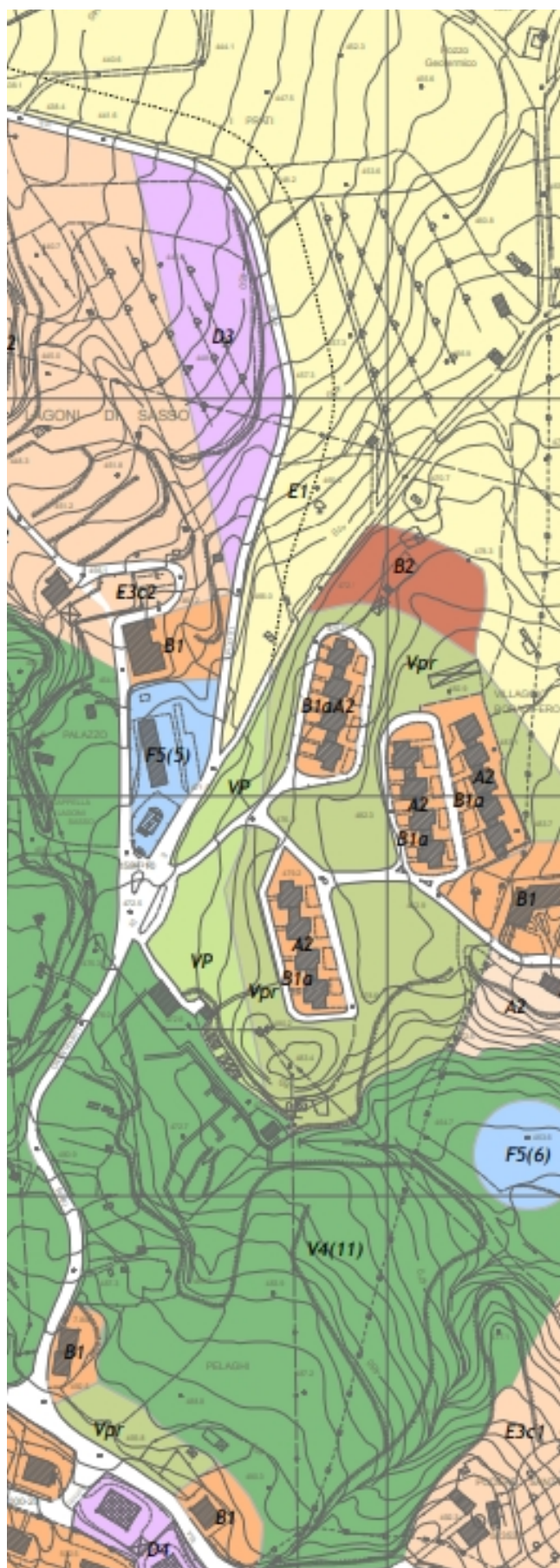
All'interno di tali aree sono distinte le parti in cui l'attuazione urbanistico-edilizia di previsioni del previgente P.R.G.C. è in itinere al momento dell'adozione.

Il R.U. definisce gli ambiti di intervento secondo il grado di valore del singolo edificio, suddividendo gli interventi per:

- Ambito di Conservazione
- Ambito di Riqualificazione
- Ambito di Recupero.

Al fine della applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente Regolamento Urbanistico e le Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/1968:

- *Patrimonio edilizio storico - **zona A***
- *Aree a prevalente destinazione residenziale – **zona B***
- *Ambiti destinati alla nuova espansione residenziale - **zona C***
- *Insedimenti produttivi - **zona D***
- *Sistema ambientale con l'esclusione delle aree individuate come zona F- **zona E***
- *Servizi e attrezzature, aree pubbliche per attrezzature e servizi, Parchi, tracciati stradali - **zona F**.*



## **5. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE**

### **5.1 La Legge Regionale 65/2014**

Il contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta sono le principali novità della legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle legge e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene

definito "territorio urbanizzato", già individuato all'interno del Piano Strutturale Intercomunale. L'altra importante novità introdotta dalla L.R. 65/2014 è la Conferenza di Copianificazione disciplinata all'art. 25 della stessa legge, la quale interviene con scopo decisionale su tutte le previsioni di carattere non residenziale, previste all'esterno del Territorio Urbanizzato. In sede di Piano Strutturale Intercomunale saranno già previste alcune strategie oggetto di tale conferenza.

### **5.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico**

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come

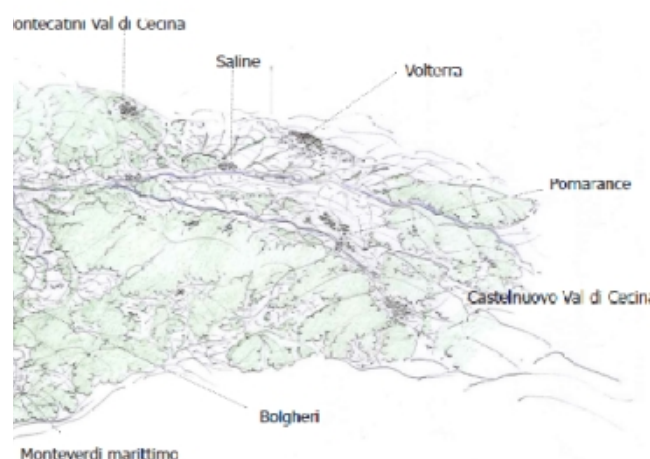
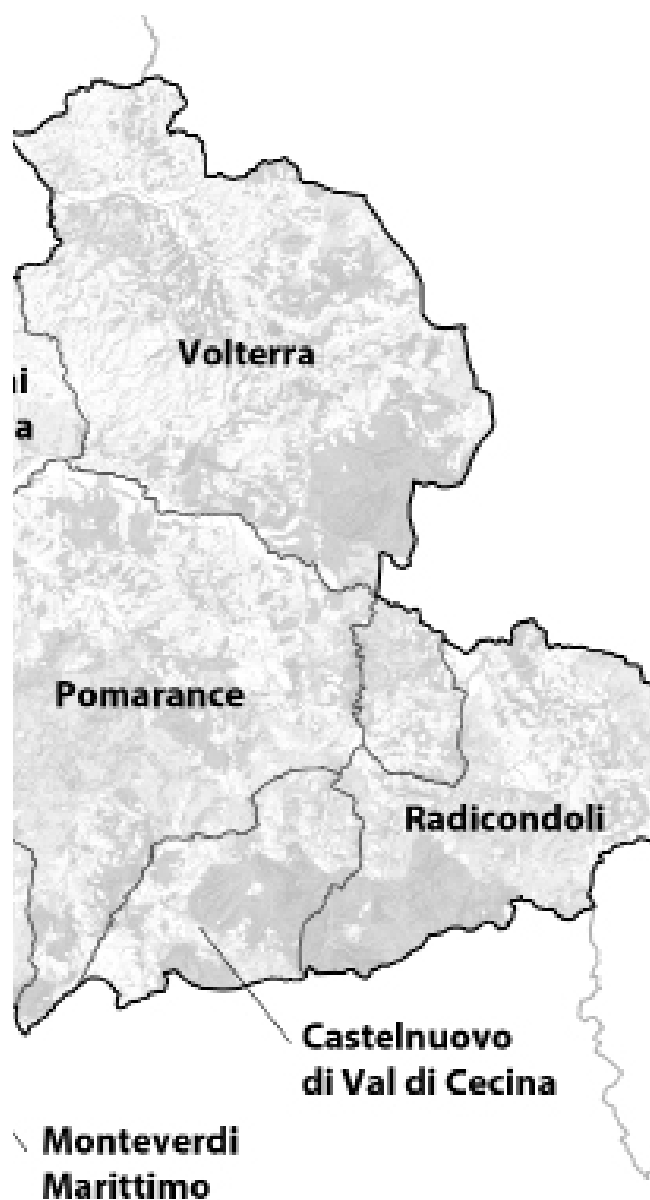
uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il Comune di Volterra e Castelnuovo val di Cecina ricadono nell'**AMBITO 13 – Val di Cecina**.





Finalità e obiettivi del PIT-PR

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”, evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.

4. Promuovere consapevolezza dell’importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.

5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.

6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.

7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.

8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).

9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.

10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

Oltre a questi meta obiettivi di ordine paesaggistico, il PIT individua tre metaobiettivi

tematici sui quali il Piano territoriale incentra le sue politiche e le sue strategie considerando un sistema territoriale regionale su cui organizza le sue strategie.

1. *Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica”* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
2. *La presenza “industriale” in Toscana* intesa come “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
3. *I progetti infrastrutturali* composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti

tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

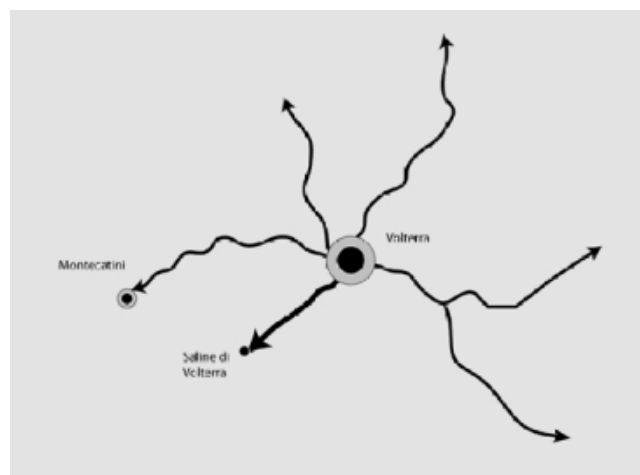
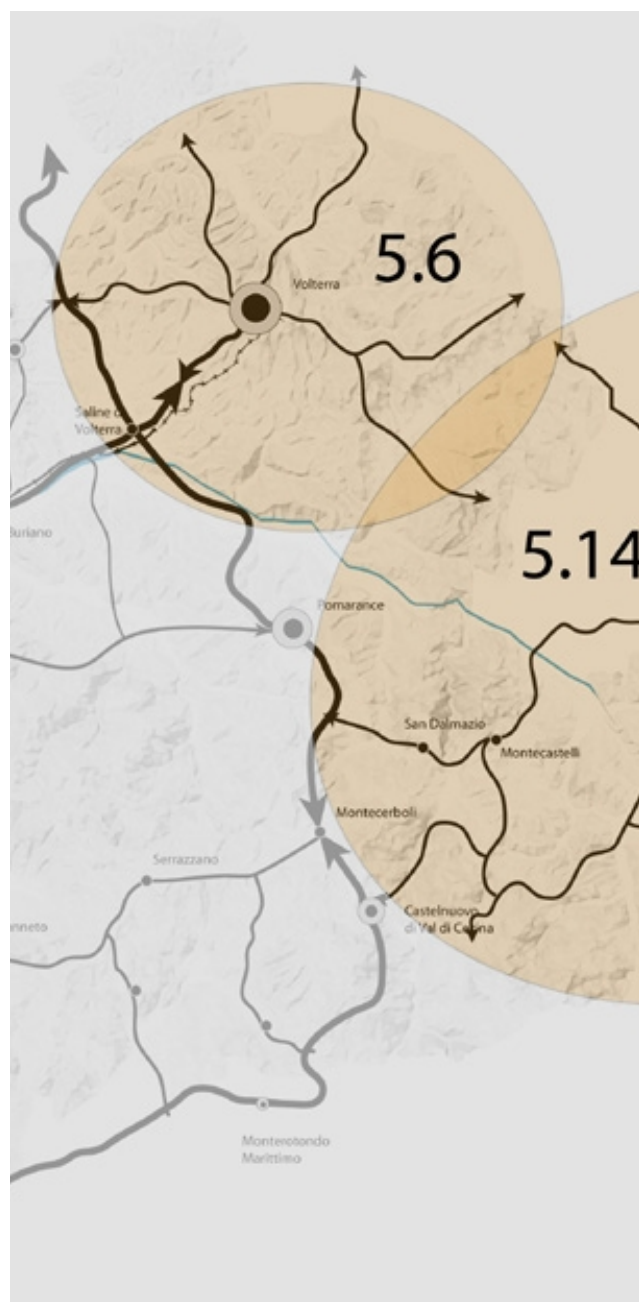
Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali”, e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”. La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le

specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

2. *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
3. *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invariati comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben



conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Il PIT inoltre fornisce obiettivi di qualità specifici per ogni ambito, che gli strumenti pianificatori comunali dovranno perseguire; tali obiettivi sono riportati al paragrafo 6 delle Schede d'Ambito allegate al PIT. In particolare per l'ambito 05 sono stati individuati tre obiettivi, che sono riportati di seguito e per i quali gli enti territoriali e i soggetti pubblici, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano devono provvederne la realizzazione negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza.

#### **Obiettivo 1**

***Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, degli ecosistemi fluviali e delle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino.***

*Direttive correlate:*

*- tutelate le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche.*

Orientamenti:

- \* promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di



attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

- *tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario dell'alta Val di Cecina, con particolare riferimenti ai siti di Monterufoli, Villetta e Caporciano nei pressi di Montecatini Val di Cecina, alle numerose sorgenti sulfuree e termali, ai giacimenti di alabastro e alle antiche cave romane di travertino.*

#### **Obiettivo 2.**

***Salvaguardare la pianura costiera qualificata dalla presenza di aree umide, ambienti dunali e dei paesaggi agrari della bonifica storica, le colline retrostanti caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra.***

*Direttive correlate:*

- *assicurare eventuali espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne le qualità morfologiche e percettiva.*

- *valorizzare i percorsi lungo il fiume Cecina e i tracciati di valore storico e/o paesaggistico anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra.*

- *constatare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne, individuate come seconda serie di rilievi collinari, e la contrazione delle economie ad esse connesse.*



### Obiettivo 3.

*Salvaguardare l'eccellenza iconografica della città di Volterra arroccata sull'ampia sommità dello spartiacque dei bacini idrografici dell'Era e del Cecina che, con le balze argillose, costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale, anche per la presenza delle mura medioevali, di resti delle mura etrusche e di vaste aree di necropoli che circondano l'area urbana.*

*Direttive correlate:*

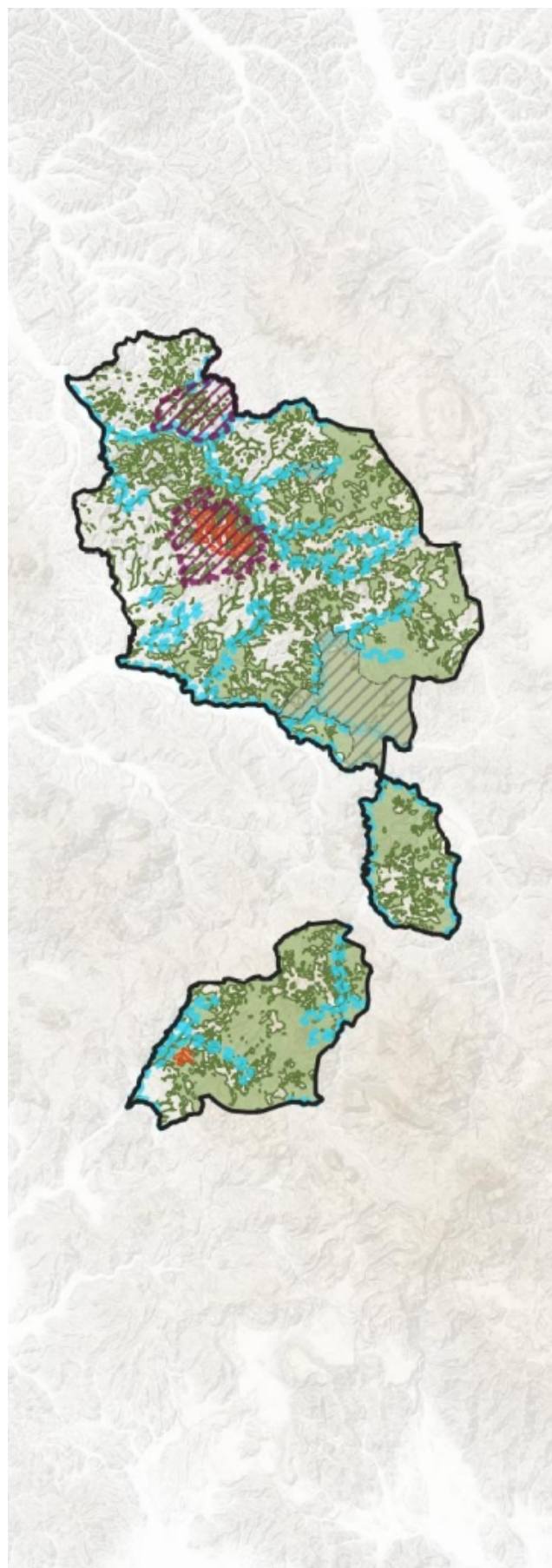
*- tutelare l'integrità percettiva della città di Volterra e delle pendici collinari, occupate da oliveti d'impronta tradizionale a maglia fitta che con essa compongono un complesso di grande valore paesaggistico, conservando lo skyline dell'insediamento storico, contrastando le nuove espansioni lungo i pendii e valorizzando le relazioni storiche e funzionali tra insediamento e paesaggio agrario.*

### 5.3 I Beni Paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici; per ogni elemento individuato come bene sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni che sono elencati nell'allegato 8B – **Disciplina dei Beni Paesaggistici**. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.

Nel Comune di Volterra ricadono "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (D.Lgs. 42/2004, art.136), quali:

- Area in località Torrente Fregione – Frazione di Villamagna COD. 9050346 n.68 del 22.03.2000



- Zona comprendente l'abitato comunale di Volterra e terreni circostanti – COD. 9050310 n. 145 del 10.06.1957

Ricadono inoltre, le presenti **aree tutelate per legge** (D.Lgs. 42/2004, art. 142):

- **Let. b)** I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- **Let. c)** I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno;
- **Let. f)** I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, del Codice)
- **Let. g)** I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.
- **Let. m)** Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

#### **5.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa è stato approvato l'adeguamento al piano di indirizzo territoriale – PPR della Regione Toscana

e alla L.R. 65/2014 con Delibera del Consiglio Provinciale n. 7 del 16/03/2022.

Esso si compone del quadro conoscitivo del patrimonio territoriale, di una parte statutaria e di una parte strategica.

La parte statutaria del PTC specifica:

- a) il patrimonio territoriale provinciale, in relazione alle funzioni proprie e delegate della provincia, con particolare riferimento al territorio rurale;
- b) le invarianti strutturali del territorio provinciale;
- c) gli immobili di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del D.lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- d) i principi e le regole per l'utilizzazione e la riproduzione del patrimonio territoriale.

La parte strategica del PTC delinea la strategia dello sviluppo del territorio ed a tal fine:

- a) individua, con riferimento ai contenuti del PIT, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire nelle trasformazioni territoriali e le conseguenti azioni;
- b) detta indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali;
- c) detta indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III;
- d) detta criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art.41 della L.R. 39/2000;
- e) individua le strategie di tutela attiva del patrimonio territoriale, anche al fine dello sviluppo socioeconomico e culturale della comunità provinciale.

E stabilisce:

- a) le prescrizioni per il coordinamento delle politiche di settore e degli strumenti della programmazione della provincia;
- b) l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale e relative prescrizioni;
- c) le misure di salvaguardia.

Contiene inoltre:

- le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Il PTC persegue lo sviluppo sostenibile attraverso le previsioni statutarie e strategiche individuata nel Piano per le quali si preveda l'attuazione da parte dei Comuni interessati. Gli obiettivi generali posti dal piano sono i seguenti:

- a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio

e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;

f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali. Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento delle **azioni** di competenza provinciali e dei piani strutturali:

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali
- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;
- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;
- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio-economici delle diverse aree;
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio;



- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari.

#### **5.4.1 Elaborati del PTC**

Il P.T.C. si compone di:

**a)** il quadro conoscitivo

**b)** gli elaborati del Piano, costituiti da:

1. relazione generale

2. norme

3. elaborati di progetto

4. documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS contenete il quadro ambientale e ecologico Provinciale.

a) Quadro Conoscitivo:

Tav.Q.C.1 il sistema sanitario,

Tav.Q.C.2 il sistema della didattica e della ricerca,  
14

Tav.Q.C.3 il sistema della cultura e delle stratificazioni insediative, Tav.Q.C.4 il sistema della grande e media distribuzione commerciale, Tav.Q.C.5 a il sistema delle aree produttive di beni e di servizi,

Tav.Q.C.5 b il sistema delle aree produttive di beni e di servizi – articolazione tipologica - esemplificazione su alcuni ambiti di indagine,

Tav.Q.C.6 il sistema turistico ricettivo,

Tav.Q.C.7a Risorse agro-ambientali - la potenzialità agricola dei suoli e patrimonio edilizio rurale d'interesse tradizionale,

Tav.Q.C.7b Risorse agroambientali - le aree vocate alla produzione di vini a denominazione di origine controllata D.O.C. e D.O.C.G. e le aree tartufigene,

Tav.Q.C.7c Risorse agroambientali –Uso del suolo,  
Tav.Q.C.7d Risorse agroambientali – La risorsa idrica,

Tav.Q.C.7e.1 Risorse agroambientali – il sistema vegetazionale,

Tav.Q.C.7e.2 Risorse agroambientali – Il sistema vegetazionale del Monte Pisano, Tav.Q.C.7f Risorse agroambientali – Carta della biodiversità rilevata, Tav.Q.C.7g Risorse agroambientali – Aziende agricole per classe di S.A.U.,

Tav.Q.C.7h Risorse agroambientali – La mano d'opera agricola,

Tav.Q.C.8a Reti infrastrutturali: infrastrutture viarie e ferroviarie,

Tav.Q.C.8 b reti infrastrutturali: linee elettriche di alta tensione, vapordotti,

Tav.Q.C.9 il sistema Dello sport,

Tav.Q.C.10 il sistema dei vincoli paesaggistici,  
Tav.Q.C.11 il vincolo idrogeologico,

Tav.Q.C.12 siti d'interesse minerario, mineralogico e paleontologico, grotte ed aree carsiche,

Tav.Q.C.13 concessioni minerarie per le acque minerali Tav.Q.C.14 la viabilità storica (parziale),

Tav.Q.C.15 Condizioni di fragilità ambientale del territorio,

Tav.Q.C.16 le industrie a rischio d'incidente rilevante,

Tav.Q.C.18 gli istituti faunistico venatori,

- Tav.Q.C.19 il sistema ambientale,
- Tav.Q.C.20 il piano della protezione civile - aree per l'ammassamento dei soccorritori e delle risorse,
- Tav.Q.C.21 le previsioni localizzative derivanti da intese di cui all'art.81 D.P.R.616/77 e art. 25 L. 210/85,
- Tav.Q.C.22a Limiti di operatività dei piani di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dei bacini del fiume Arno, del Serchio e del bacino Toscana Costa,
- Tav.Q.C.22b Documentazione sussidiaria al quadro conoscitivo della pericolosità geomorfologia.3
- Tav.Q.C.22c Documentazione sussidiaria al quadro conoscitivo della pericolosità idraulica,4
- Tav.Q.C.22d Carta geologica5,
- Tav.Q.C.22 e Carta geomorfologia6,
- Tav.Q.C.23 i sistemi territoriali di programma regionali e i sistemi economici locali nel territorio provinciale,
- Tav.Q.C.24 Cartografia identificativa degli Ambiti Regionali di Paesaggio nella Provincia di Pisa, nella ricognizione aggiornata al PIT PPR
- Tav.Q.C.25 Ricognizione della I INVARIANTE del PIT I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- Tav.Q.C.26 Ricognizione della II INVARIANTE del PIT I caratteri ecosistemici del paesaggio;
- Tav.Q.C.27 Ricognizione della III INVARIANTE del PIT Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
- Tav.Q.C.28 Ricognizione della IV INVARIANTE del PIT I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali,
- Doc.Q.C.1 Il sistema demografico e la produzione edilizia, Doc.Q.C.2 Rilievi di flussi di traffico,
- Doc.Q.C.3 Monitoraggio e controllo dell'impatto elettromagnetico prodotto dalle linee ad alta tensione esistenti sul territorio della provincia di Pisa,
- Doc.Q.C.4a, La vegetazione del Monte Pisano, Doc.Q.C.4b, Gli alberi monumentali della provincia di Pisa,
- Doc.Q.C.5a Analisi delle conoscenze faunistiche della provincia di Pisa, Doc.Q.C.5b La flora della provincia di Pisa –Aspetti corologici e biogeografici, Doc.Q.C.6 S.I.R. in Provincia di Pisa – Schede,
- Doc.Q.C.7 Siti di interesse minerario e mineralogico della Provincia di Pisa7 Doc.Q.C.8 Siti di interesse paleontologico della provincia di Pisa8
- Doc. Zone umide Artificiali – Analisi e caratterizzazione dei siti del Valdarno in Provincia di Pisa
- b) Elaborati di progetto
- Tav.P.1 i sistemi territoriali locali della Provincia,
- Tav.P.2 il sistema funzionale integrato dei servizi d'interesse sovracomunale e i centri ordinatori,
- Tav.P.3 articolazione del sistema funzionale delle aree produttive,
- Tav.P.4a articolazione del sistema infrastrutturale della mobilità e degli interventi

Tav.P.4b articolazione del sistema infrastrutturale della mobilità e degli interventi -stralci nel sistema territoriale della pianura dell'Arno

Tav.P.4c articolazione del sistema infrastrutturale della mobilità e degli interventi -stralci nel sistema territoriale della pianura dell'Arno e delle Colline interne e meridionali,

Tav.P.6 il sistema ambientale,

Tav.P.7 Il territorio agricolo,

Tav.P.9 La vulnerabilità idrogeologica,

Tav.P.10 I Sistemi di Paesaggio

Tav.P.11 Modalità di gestione del sistema vegetazionale,

Tav.P.12 Le aree boscate e i limiti alle trasformazioni,

Tav.P.14 Aree ed elementi di rilevanza ecologica per la definizione della rete ecologica provinciale;

Tav.P.16 Aree non idonee all'installazione degli impianti fotovoltaici a terra, di cui all'art.7 comma1 LR 11/2011 e succ mod e integrazioni. 17

Doc.P.1. Il Programma degli interventi sulla rete stradale regionale e provinciale,

Doc.P.2. Metodologia per la gestione, l'incremento e la qualificazione del paesaggio vegetale, dei boschi e delle foreste,

Doc.P.3. Limiti di compatibilità con il funzionamento dell'antenna interferometrica Virgo. L'inquinamento dell'ambiente da vibrazioni, rumore acustico e campi elettromagnetici,

#### **5.4.2 Disciplina del Territorio provinciale**

Il PTC, a seguito delle analisi e approfondimenti condotti nel Quadro Conoscitivo suddivide il territorio provinciale in sistemi territoriali provinciali che costituiscono il riferimento primario per l'organizzazione delle strategie della Provincia.

##### **Il "Sistema territoriale locale della "Pianura dell'Arno"**

che comprende i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, S.Maria a Monte, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato;

##### **Il "Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali"**

che comprende i Comuni di Fauglia, Orciano, Lorenzana, Crespina, Capannoli, Palaia, Peccioli, Terricciola, Casciana Terme Lari, Chianni, Lajatico; **Volterra**, S. Luce, Castellina M.ma, Riparbella, Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, Montecatini V.C., Pomarance, Monteverdi M.mo, e **Castelnuovo V.C.**

I comuni di Volterra e Castelnuovo Val di Cecina sono individuati nel sistema territoriale locale delle colline interne e meridionali, nello specifico nel **SUB-SISTEMA DELLE COLLINE DELL'ALTA VAL DI CECINA.**

### III° PARTE

## 6. LA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

### 6.1 Premesse

Le due amministrazioni comunali, hanno intrapreso un percorso per uniformare gli strumenti della Pianificazione Territoriale, ed il Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale di governo del territorio di questa nuova realtà territoriale, cui viene assegnata la missione prioritaria di raccordare la pianificazione locali in un unico “progetto di territorio”. Il Documento Programmatico che costituisce la piattaforma politica di accordo tra le due amministrazioni comunali interessate dal progetto di PSI, esplicita in modo chiaro una serie di obiettivi condivisi che andranno precisati, dettagliati e implementati nel presente Documento di Avvio del Procedimento.

Appare evidente che la volontà fondante il Documento di Avvio del Procedimento è rappresentata dal termine equilibrio, inteso nei riguardi dei sistemi insediativi tra le parti di pianura e collina, sia della economia che delle infrastrutture e del paesaggio/turismo/cultura.

### 6.2 Gli obiettivi, azioni ed effetti del Piano Strutturale Intercomunale

Nell’ottica di una visione complessiva del territorio quale realtà unica che prescinde e supera i confini amministrativi, è importante basare la costruzione del nuovo piano strategico territoriale su degli obiettivi condivisi e che interessano l’intero territorio, in modo da rispondere alle esigenze dello stesso traendo dai punti di forza e del

patrimonio territoriale dei Comuni interessati. Sono stati pertanto individuati obiettivi di indirizzo.

Si specifica comunque che nella fase di Piano Strutturale Intercomunale (adozione) potranno essere introdotti ulteriori obiettivi, derivati dall'aggiornamento delle strategie a seguito dell'approfondimento dei Quadri Conoscitivi.

### **6.2.1. 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.

### **Azioni:**

- A1. Verifiche sul dimensionamento ed incremento delle possibilità di sviluppo delle attività commerciali, direzionali, turistiche-ricettive e di servizio privato e di assistenza alla persona nelle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE).
- A2. Aggiornamento e riconoscimento del patrimonio edilizio esistente.
- A3. Revisione della carta dei vincoli presenti sul territorio ed individuazione delle aree compromesse e degradate paesaggisticamente ai sensi dell'art.22 del PIT/PPR.
- A4. Integrazione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici ed idraulici con i contenuti del PAI.
- A5. Integrazione e/o sostituzione degli elaborati relativi agli aspetti idrogeologici con i contenuti del PGRA – Piano di gestione Rischio alluvionale;
- A6. Adeguamento ed inserimento negli elaborati del PSI di alcuni specifici contenuti della Carta dello Statuto;
- A7. Individuazione di criteri compatibilità paesaggistica, ambientale e con le pressioni sulle infrastrutture stradali, che il PO dovrà seguire, per individuare le previsioni puntuali che diano risposte alla nuova domanda di sviluppo economico;
- A8. Definizione di criteri per qualificare le emergenze archeologiche individuate nel territorio intercomunale;
- A9. Aggiornamento e revisione delle previsioni relative alla viabilità.

Alla luce degli obiettivi e delle azioni sono stati individuati i seguenti possibili effetti.

**Effetti:**

- E1. Riqualificazione e valorizzazione dei centri abitati e del territorio aperto;
- E2. Incremento dei livelli di qualità e di quantità dell'offerta turistico-ricettiva;
- E3. Incremento dei livelli di quantità e qualità dei servizi (sportivi, assistenziali, ecc.);
- E4. Incremento dei livelli di quantità e qualità delle attività commerciali.
- E5. Maggiore sostegno ed incremento delle attività economiche presenti sul territorio;
- E6. Incremento delle funzionalità del sistema della mobilità;
- E7. Maggiore sicurezza delle persone e dei beni rispetto a fattori di rischio ambientali;
- E8. Migliore gestione ed efficacia del Piano Strutturale Intercomunale e quindi più incisiva azione di governo del territorio;
- E9. Maggior tutela e qualità delle risorse ambientali;
- E10. Maggior tutela e valorizzazione delle risorse e dei beni paesaggistici e culturali e delle emergenze.

**6.2.2 Gli obiettivi strategici**

Alla luce del mutato quadro normativo e sociale avvenuto negli ultimi venti anni (rispetto ai Piani Strutturali approvati dei due Comuni), il nuovo strumento urbanistico strategico dovrà porre particolare attenzione al saldo quantitativo del

dimensionamento da prevedere per il prossimo sviluppo del territorio, in special modo dovrà essere tenuto di conto della nuova visione strategica intercomunale. Le Amministrazioni comunali congiuntamente hanno pertanto ritenuto di individuare alcuni temi strategici per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale:

- Sistema insediativo

L'obiettivo prioritario delle Amministrazioni, in continuità con gli strumenti di pianificazione vigenti, è il recupero del patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di suolo. La riqualificazione insediativa sarà prioritaria, individuando regole e indirizzi rispetto alla tipologia, ai valori storici ed architettonici, alle funzioni, alla sostenibilità ambientale, energetica e strutturale ed individuando le aree degradate e contesti "non risolti", al fine di attivare processi virtuosi di rigenerazione e riqualificazione urbana, (dove per contesti non risolti si intendono aree che sono il risultato di passate previsioni sovradimensionate e/o decontestualizzate, che non hanno portato a una soluzione o lo hanno fatto). Sarà necessario inoltre, implementare una visione di città che trova nella qualità un elemento trasversale nei confronti di aspetti legati più strettamente all'ambiente urbano, ma anche relativamente alle attività produttive, allo sviluppo economico, sociale e culturale; incentivando:

- La riqualificazione di spazi pubblici, aree verdi e piazze;
- Il rilancio dei centri storici e nuclei rurali mediante la loro riqualificazione, incentivazione alla realizzazione di alberghi diffusi e attività commerciali;
- La nuova localizzazione dell'area logistica comunale (magazzino, hub, rifiuti, etc)
- La messa appunto di un regolamento ad hoc per il miglioramento delle quinte urbane;
- L'aggiornamento della conoscenza del patrimonio edilizio esistente;
- ri-uso degli spazi urbani privi di qualità e sotto utilizzati;
- Realizzazione di nuovi parcheggi e aree camper;
- Riqualificazione della mobilità personale.

Dovrà essere posta particolare attenzione alle azioni volte al rilancio delle attività relative all'alabastro ed alle produzioni locali di qualità al fine di attivare sinergie con valenza turistica e culturale. Individuando anche azioni atte a preservare l'immagine di Volterra e del suo territorio, rafforzando il legame della città con le peculiarità presenti. Oltre che incentivare i vecchi usi e consuetudini locali tipici della zona, come castagneti, integrandoli con iniziative, progetti e manifestazioni da realizzarsi, sfruttando in particolar modo i nuclei storici e borghi medievali. Dovrà essere garantita e

preservata l'immagine storica, anche vietando gli interventi non consoni e non tipologici. Dovrà essere esaltata infine, la relazione che lega i centri urbani alla campagna e ai boschi circostanti. La valorizzazione degli estesi castagneti che circondano il capoluogo e la frazione di Sasso (comune di Castelnuovo Val di Cecina), nonché delle aree agricole in generale, imponendo forme di incentivo alla fruibilità, accessibilità e utilizzo delle medesime aree, anche per le attività agricole professionali e amatoriali, da cui sarà possibile ricavare l'opportunità del recupero e degli annessi agricoli e dei seccatori caratteristiche della zona.

- Mobilità e viabilità

Garantire la manutenzione delle viabilità esistenti, comprese quelle di livello secondario e di campagna come le strade vicinali, assicurando così i collegamenti utili per spostamenti e mezzi di soccorso e regolarizzando i tracciati stessi, oltre a:

- La Riqualificazione del collegamento Volterra – Saline di Volterra;
- La Riqualificazione, l'adeguamento e il potenziamento del sistema dei percorsi per la mobilità lenta, tenendo conto del progetto di paesaggio per la fruizione lenta dei paesaggi della Val di Cecina (in fase di progettazione);
- La Valorizzazione e potenziamento delle aree per la sosta;

- Il Potenziamento delle reti di banda larga, fibra, etc.

- Servizi

Miglioramento e riqualificazione delle dotazioni di strutture culturali, sportive, ricreative, sociali e pubbliche, garantendo un'adeguata dotazione di servizi, in un contesto che tenga conto del ruolo di Volterra quale polarità di primaria importanza.

Promozione del progetto "Accessibilità diffusa": programma di attuazione del Piano per l'eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) oltre, all'incentivazione, alla realizzazione e all'adeguamento di strutture (ricettive, turistiche, ecc.) e di servizi basati sui principi di inclusività ed accessibilità.

- Territorio rurale

Il tema del territorio rurale e del paesaggio agrario sono fondamentali per la tutela, la valorizzazione e la promozione economica del territorio, caratterizzato da un sistema territoriale improntato all'ancor viva permanenza nell'immagine collettiva del paesaggio tipico della tradizione. L'obiettivo principale sarà nella sua riqualificazione, eliminando le situazioni di degrado o usi impropri del suolo, incentivando gli interventi concessi dalla normativa sovracomunale vigente, per rendere tali zone abitate e fruibili.

- Tutela e valorizzazione della qualità ambientale e naturalistica

Conservare ed esaltare le qualità naturali del paesaggio come strumento di miglioramento della qualità del territorio, favorendo la conservazione degli elementi connotativi e identitari dei luoghi, oltre a:

- Utilizzare la bioarchitettura e i materiali ecocompatibili, rafforzando gli incentivi per chi propone progetti innovativi che tengano conto anche dell'autoproduzione energetica;

- Conservare ed esaltare le qualità naturali del paesaggio come strumento di miglioramento della qualità del territorio, favorendo la conservazione degli elementi connotativi e identitari dei luoghi;

- Valorizzazione delle aree boscate presenti nel territorio intercomunale riconosciute come SIC/SIR, quali il bosco di Tatti-Berignone, anche ai fini del recupero di energia da biomasse;

- Interventi per l'incentivazione alla realizzazione di invasi per la costituzione di riserve d'acqua per fini irrigui, di protezione ambientale e non ultimo supporto alla rete idrica locale;

- Recepimento del nuovo PRAER con individuazione di aree vocate al reperimento di pietra locale per il solo fine di mettere a disposizione il materiale ornamentale originale per il restauro e



recupero dei beni monumentali del territorio;

- Valorizzazione della attività agricole mediante lo sviluppo della rete dei percorsi escursionistici già presenti e di quelli di nuova previsione in sinergia con lo sviluppo della rete per il turismo lento;

- Gestione degli aspetti legati alla geotermia con riferimento alla strumentazione regionale;

- Favorire la realizzazione di corridoi ecologici al fine di creare spazi di penetrazione e di collegamento con le città.

- Attività turistiche ricettive

Il tema della valorizzazione turistica, è di importanza fondamentale per l'economia del territorio, dovrà essere affrontato nella sua dinamica evolutiva che comporta una riflessione sui processi e la modalità di riqualificazione qualitativa delle strutture e dei possibili servizi esistenti ad una valutazione dei possibili nuovi scenari. Il turismo per i comuni di Volterra e Castelnuovo Val di Cecina, ha ancora una forte potenzialità di sviluppo rispetto all'offerta che propone. La promozione della proposta turistica dovrà passare dalla valorizzazione del settore turistico in generale, attraverso lo sviluppo del modello sostenibile ed inclusivo condiviso, che coniughi le peculiarità del contesto territoriale attraverso progetti specifici pervenendo così un modello che consenta la destagionalizzazione dell'offerta.

L'obiettivo è quello di creare un territorio aperto e accogliente dove poter vivere tutto l'anno immersi tra natura, cultura e tempo libero, mediante:

- Il potenziamento e la promozione della rete escursionistica trekking, ampliando i tracciati esistenti con i collegamenti verso i Comuni limitrofi e punti di interesse, garantendo sempre un'adeguata manutenzione stagionale dei sentieri;

- la tutela delle aree boscate, naturali, archeologiche e di pregio;

- La valorizzazione del vecchio campo sportivo nel comune di Castelnuovo Val di Cecina che nell'area naturale limitrofa, con la realizzazione di un pianto sportivo polivalente e attrazioni turistiche.

- La valorizzazione dei centri storici con particolare riferimento ai borghi e agli insediamenti di origine medievale.

Inoltre, dovrà essere posta particolare attenzione alle tematiche peculiari del territorio volterrano ai fini di una loro valorizzazione del punto di vista turistico, quali l'alabastro, le produzioni enogastronomiche locali, la produzione di sale, etc.

- La Geotermia

Ritenendo l'energia geotermica una fonte rinnovabile da sviluppare in tutte le sue applicazioni, nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento, è necessario prevedere interventi di

miglioramenti dell'insediamento paesaggistico delle centrali geotermoelettriche presenti nel territorio anche sotto un'ottica turistico-didattica.

Come pure è necessario prevedere la riconversione di aree industriali dismesse o parzialmente degradate per progetti di riqualificazione indirizzati allo sviluppo del turismo (termalismo), ovvero all'insediamento di attività serricole, artigianali o industriali legate all'utilizzo della fonte geotermica e allo sviluppo delle energie rinnovabili, anche in previsione di una crescita qualitativa del sistema industriale tradizionale mediante l'apporto delle nuove tecnologie.

- Archeologia

In riferimento alle aree di interesse archeologico del comune di Castelnuovo Val di Cecina, dovrà essere posta attenzione a:

- Valorizzazione e incentivazione dell'area archeologica di Sasso Pisano, mediante non soltanto visite didattiche ma sfruttando la risorsa termale presente e l'area naturale limitrofa;
- Valorizzazione di tutte le emergenze archeologiche diffuse sul territorio ed in particolare sul tracciato storico Montecastelli - Castelnuovo - Leccia - Sasso, nonché di tutti i siti ove affiorano spontaneamente le risorse termali o dei complessi di archeologia industriale e mineraria.

in relazione alle aree di interesse archeologico del comune di Volterra, dovrà essere posta particolare attenzione alla loro valorizzazione per fini turistici, attraverso la creazione di un parco archeologico urbano che contempli tutti i siti, monumenti e ritrovamenti presenti a Volterra.

- Piano per l'edilizia residenziale sociale

In occasione della redazione della nuova strumentazione urbanistica comunale sarà necessaria la predisposizione di apposito regolamento per l'edilizia residenziale con 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

Il Piano Strutturale Intercomunale dovrà provvedere alla ricognizione ed al coordinamento dei Piani di Settore quali PAESC, PUMS, PUT, che, già avviati ed in corso di redazione, avranno lo scopo di definire nel dettaglio le tematiche e le strategie di sviluppo e risoluzione delle criticità che specificatamente andranno ad affrontare.

- Strategie sovracomunali

Un efficace governo del territorio delle dinamiche urbanistiche non può più esplicarsi entro i confini amministrativi dei singoli comuni, dovendo interagire con il contesto economico e sociale dell'intera Val di Cecina, ove si sono storicamente

strutturati e consolidati elementi di sostanziale integrazione delle abitudini di vita e dei modelli culturali, pur nella diversità di alcuni sviluppi che rendono preminente la caratterizzazione industriale della zona geotermica, rispetto a quella di terziario e di servizi della città di Volterra.

In tal senso è stato sviluppato un progetto di Pianificazione strategica in grado di dare una lettura omogenea dell'intero ambito di riferimento e delle sue potenzialità di sviluppo sinergico, che non mortifichi ma anzi valorizzi le vocazione più logiche dei singoli territori e tenga conto di specificità complementari.

Preso atto del disallineamento temporale della scadenza degli strumenti urbanistici comunali, che non rende possibile avere la medesima tempistica nel rinnovo e nell'adeguamento normativo, sarà importante definire comunque criteri/regole/parametri/terminologie il più possibile analoghi, così da adottare progressivamente una regolamentazione uniforme.

- Messa in sicurezza del territorio comunale

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. Nello specifico sarà necessario:

- Definire ed aggiornare gli strumenti conoscitivi relativi alla vulnerabilità idraulica, geomorfologica e sismica locale.
- Incrementare le opere di prevenzione finalizzate al contenimento della fragilità e dei rischi legati al territorio, soprattutto idraulico.

### **6.3 L'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale**

Per la formazione del Piano Strutturale intercomunale si deve fare riferimento alla L.R. 65/2014 ed in particolare agli artt. 92 e 94.

L'art. 92 della Legge Regionale 65/2014 prevede che il Piano Strutturale si componga di Quadro Conoscitivo, dello Statuto del Territorio e della Strategia dello sviluppo sostenibile.

Il quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del Territorio ed a supportare la Strategia dello sviluppo sostenibile.

Lo Statuto del Territorio contiene, specificando rispetto al PIT ed al PTCP

- a) L'individuazione delle UTOE;
- b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- c) le dimissioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio

- urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
  - d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al DM. 1444/1968, articolati per UTOE;
  - e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità e stabilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città;
  - f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
  - g) gli ambiti di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), gli ambiti di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b).
- d) la mappatura dei percorsi fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
  - e) le misure di salvaguardia.

L'art. 94 della L.R. 65/2014 c.2 prevede che i Piani Strutturali Intercomunali, devono essere formati con i contenuti dell'art. 92 sopra descritto, e devono contenere "le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT ed PTCP delle province di riferimento, con particolare riferimento

- a) alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità. Al fine di migliorare il livello di accessibilità ai territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;
- b) all'attivazione di sinergie per la valorizzazione ed il recupero dei sistemi insediativi;
- c) alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale ed industriale
- d) alla previsione di forme di perequazione territoriale previste dall'art. 102 della L.R. 65/2014.

Il piano strutturale contiene altresì:

- a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni di piano;
- b) la valutazione degli effetti altresì a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettera a) e b);

### **6.3.1 Il Quadro Conoscitivo**

La presente relazione di Avvio del Procedimento contiene gli elementi di partenza per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo. È tuttavia necessaria la verifica ed il completamento dello stato di pianificazione dei due comuni ed il perfezionamento per la parte relativa alla verifica dello stato di attuazione dei vigenti piani per quella relativa al riconoscimento delle risorse

patrimoniali. Questa prima parte servirà come scenario di riferimento sia per gli aspetti socio-economici che per quelli settoriali (mobilità, gestione delle acque, igiene urbana, ecc). Infine sarà opportuno restituire, su base cartografica, i tematismi che costituiscono il Quadro Conoscitivo.

Negli elaborati grafici allegati al presente documento, sono stati riportati alcuni tematismi di base da approfondire un fase di redazione del PSI. Tali elaborati riguardano principalmente la declinazione a scala inter-comunale delle invarianti del PIT-PPR, soggette a modifiche a seguito di ulteriori approfondimenti in fase di adozione dello strumento urbanistico.

Si prevede pertanto di redigere in fase di adozione del PSI, un Quadro Conoscitivo di base, il quale permetterà di individuare gli elementi distintivi del territorio che comportano la struttura statutaria dello strumento urbanistico; il **Q.C.** sarà rappresentato almeno dalle seguenti tavole:

- **Uso del suolo:** Elaborazione di una nuova scala appropriata, dei due territori comunali che tenga conto delle indagini conoscitive e di dettaglio, utilizzando un medesimo linguaggio e una medesima categorizzazione delle classi di uso del suolo, aggiornata alla data più recente.
- **Stratificazione storica dell'insediamento:** Elaborare una tavola la quale descriva l'evoluzione storica dei due territori comunali nell'ottica temporale, fino alla data più recente.
- **Infrastrutture per la mobilità:** Aggiornare il quadro conoscitivo delle infrastrutture, in modo da fornire un quadro effettivo della viabilità e rete di comunicazione meccanica, ciclo-pedonale e ferroviaria presente sul territorio.
- **Servizi di rete:** Aggiornare la linea dei servizi a rete del territorio, anche con il contributo da parte di enti gestori dei relativi servizi.
- **Valori paesaggistici e ambientali:** partendo da una prima ricognizione delle invarianti del PIT-PPR, approfondire gli elementi caratterizzanti il territorio intercomunale, in modo da fornire un quadro di base chiaro sotto gli aspetti paesaggistici-ambientali.
- **Analisi delle previsioni di RU vigente:** Sarà necessario approfondire il disegno per gli insediamenti presenti nei due territori comunali, che favoriscano lo sviluppo o la riqualificazione, anche attraverso il consumo di nuovo suolo non edificato, attivando il procedimento previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014 (conferenza di copianificazione). Particolare importanza dovrà essere data dalla definizione di un disegno organico di ambiti urbani rispetto ai tessuti e alle funzioni dell'edificato esistente. In tal senso è da tenere in considerazione la possibilità di prevedere meccanismi di perequazione anche tra i due Comuni, in modo da permettere la riqualificazione degli ambiti urbani.

Si dovrà quindi:

- predisporre una disciplina volta a riqualificare i margini di città e campagna con la definizione dei confini dell'urbanizzato e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbanistici;
- predisporre una disciplina volta a ristabilire i corridoi infrastrutturali in relazione ai caratteri policentrici dei sistemi insediativi, riabilitando le funzioni della viabilità storica e di quella rurale ed i nodi di interscambio con la rete della mobilità dolce;
- Assicurare una pianificazione intercomunale al fine di coordinare in modo efficace, anche attraverso forme perequative territoriali, le azioni comuni in materia di paesaggio, territoriale rurale, infrastrutture per la mobilità, aree produttive azioni volte alla riqualificazione dei centri commerciali naturali.

### **6.3.2 Lo statuto del Territorio**

Lo statuto del territorio comprende, con i necessari elementi di dettaglio riferiti al territorio (inter)comunale, quanto contenuto nel PIT e nel PTCP. Esso costituisce l'atto di riconoscimento identitario del patrimonio territoriale per la comunità locale che partecipa alla sua formazione, ne individua le regole di tutela, riduzione e trasformazione. Costituisce il quadro di riferimento prescritto per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio.

I paragrafi successivi descrivono gli elementi principali dello Statuto del Territorio.



### 6.3.2.1 Il patrimonio territoriale e le invarianti territoriali

Il punto di partenza per l'individuazione delle invarianti e del patrimonio territoriale sono i quadri conoscitivi e gli statuti dei Piani Strutturali vigenti, del PTCP e del PIT.

È quindi necessaria l'individuazione e la condivisione delle risorse patrimoniali dell'area intercomunale a partire da quelle già riconosciute dai PS vigenti e dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico. Gli elementi raccolti confluiranno nella costruzione della Carta del Patrimonio per sezioni tematiche generali (inquadramento dell'area, processi storici di territorializzazione, ecc.) e specifiche riferite alle quattro "strutture territoriali" in cui è articolato il PIT/PPR, che dovranno essere organizzate secondo lo schema ricorrente, in parte analitica, interpretativa e disciplinare. Nella costruzione della carta sarà interessante inserire anche quella parte dell'identità del territorio che potrà emergere dallo svolgimento del processo partecipativo.

Infine il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 65/2014 richiedono:

- a) La rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
- b) l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;
- c) la valorizzazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione delle azioni per mitigare o



superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali.

### **6.3.2.2 Il Territorio Urbanizzato e non urbanizzato (territorio rurale)**

L'elemento di maggiore novità introdotto dalla L.R. 65/2014, è il Territorio Urbanizzato, ambito entro cui, ed esclusivamente in esso, sono ammesse le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali. La tutela del bene suolo e del patrimonio territoriale, è il fulcro principale della nuova disciplina regionale in materia di governo del territorio; questo principio trova nell'individuazione di un tale perimetro, per certi aspetti "vincolante", il suo punto di forza maggiore.

Il Territorio Urbanizzato, secondo il comma 3 dell'art.4 della L.R. 65/2014, "*è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria*". Al comma 4 dello stesso articolo, la Legge continua dicendo che: "*L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani*".

Le trasformazioni di carattere non residenziale al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite





esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali (vedi conferenza di copianificazione, paragrafo 6.3.2.3 del presente documento).

In seguito a questa prima perimetrazione, sono state analizzate le aree ai margini del "teorico"

Territorio Urbanizzato, le quali, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale per una riconversione e miglioramento del margine urbano. Inoltre sono state considerate le aree attualmente soggette a Piano Attuativo convenzionato (quindi di conseguenza in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica.

Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell'abitare" che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica. È stata quindi prodotta una tavola che individua il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R 65/2014.



### **6.3.2.3 La Conferenza di Copianificazione**

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito agli articoli 4 o 224 della legge regionale stessa.

La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune (o i Comuni) direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

I Comuni richiedono la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

Si demanda a una seconda fase, l'individuazione di quali interventi saranno soggetti a conferenza di copianificazione; a seguito di approfondimenti strategici, in special modo a seguito di approfondimenti legati agli obiettivi intercomunali preposti per la redazione del PSI.

### **6.3.2.4. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici**

L'articolo 92 comma 3 lett. c) della LR 65/2014 prevede che il PSI individui i centri ed i nuclei storici con i relativi ambiti di pertinenza. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sono definiti dalla LR 65/2014 all'art. 64 comma 3 lett. a) come "aree ad elevato valore paesaggistico di cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto". L'articolo 66 prevede che gli strumenti urbanistici comunali, in coerenza con il PIT-PPTR individuino gli ambiti e ne identifichino gli aspetti paesaggistici da mantenere e promuovere anche in caso di trasformazione.

Considerata la molteplicità formativa dei vari centri e nuclei storici presenti, sarà necessario prima provvedere ad individuare tali insediamenti, compresi i borghi rurali e poi tramite anche un'attenta analisi paesaggistica definire i criteri di individuazione. In questa fase abbiamo ritenuto opportuno individuare i nuclei rurali solo come elementi puntuali, rimandando alla fase di quadro conoscitivo una più approfondita l'effettiva perimetrazione e individuazione della pertinenza paesaggistica.



### **6.3.2.5. I riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie**

Lo statuto del Territorio del PSI dovrà gettare le basi per una coerente suddivisione del territorio in Unità Territoriali Omogenee Elementari e per una conseguente definizione delle strategie di Piano riferite a ciascuna UTOE.

### **6.3.3. La strategia dello sviluppo sostenibile**

La parte strategica del PSI si presenta come un "Programma" continuamente aggiornabile, di ampio respiro, che consente inserimenti per lo sviluppo di nuovi progetti e/o il superamento di alcune parti propositive a seguito di fatti non rappresentanti delle categorie economiche, della cultura, delle professioni, le imprese, le associazioni del volontariato culturali, sociali, sportive e le istruzioni.



È bene ricordare che il primo obiettivo a perseguire, come già definito precedentemente, è quello della qualità della struttura economica, dove i parametri qualitativi prevalgono su quelli quantitativi.

La parte strategica del Piano fissa, quindi gli obiettivi, le azioni e i progetti da attuare nel territorio intercomunale su un arco di durata almeno di 15/20 anni, sui quali i comuni si assumeranno il ruolo essenziale di regia e di coordinamento, valutando le ipotesi progettuali che nel tempo saranno proposte, le fonti finanziarie da attivare, le strategie di investimento ed il monitoraggio degli effetti prodotti dal Piano.

Operando in una logica intercomunale, sulla base degli obiettivi strategici dei Piani Strutturali vigenti, si rende necessario verificare, aggiornare ed

integrare gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, la perimetrazione delle UTOE ed il dimensionamento del Piano alla luce del Nuovo Regolamento D.P.G.R. Toscana n.32 del 5.07.2017 e i criteri di disciplina per la progettazione degli assetti territoriali.

Il processo di puntualizzazione ed ove necessario di ridefinizione delle linee strategiche del Piano sarà accompagnato da una costante verifica della sostenibilità delle scelte da condurre attraverso le procedure della valutazione ambientale strategica (VAS) ed all'interno del Piano attraverso una mirata valutazione degli effetti delle previsioni a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

Per quanto riguarda il tema del dimensionamento, le previsioni dei vigenti PS dovranno essere verificate in relazione alle nuove strategie a livello intercomunale con particolare attenzione all'insieme delle funzioni ammesse dal Piano.

In relazione alla definizione delle strategie del Piano per il sistema insediativo si rende necessaria una attenta lettura degli effetti della pesante crisi economica in atto, allargando all'indietro nel tempo anche la conoscenza delle trasformazioni urbanistiche che si sono succedute. Con tale tema dovranno misurarsi sia l'aggiornamento delle politiche di gestione degli insediamenti esistenti, sia le opzioni strategiche per la trasformazione degli assetti insediativi.

La parte strategica del Piano dovrà misurarsi con i contenuti del PIT- Piano paesaggistico approvato ed in particolare con le indicazioni contenute nella

scheda di ambito e con la disciplina di uso in essa definita.

Complessivamente la messa a punto della parte strategica del Piano richiede azioni che possono così essere sintetizzate:

- innovare le strategie per la trasformazione degli assetti territoriali
- aggiornare il dimensionamento del Piano
- garantire la qualità e la sostenibilità delle trasformazioni previste dal Piano
- definire strategie di recupero paesaggistico ambientale e di rigenerazione urbana.

I nuovi aggiornamenti di cui sopra sono da considerarsi alla luce del territorio intercomunale oggetto di PSI; pertanto le nuove strategie dovranno parlare dell'unione dei due territori nella loro interezza, apportando così specifiche modifiche, alla luce delle nuove caratteristiche del territorio intercomunale.

## IV° PARTE

### 7. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale rappresenta un fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. È necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.

Sarà quindi definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.

Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale del nuovo strumento di pianificazione, e tuttavia consapevoli del carattere anche estremamente particolaristico delle questioni in esso trattate, intendono altresì regolare i percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

1. Un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio intercomunale;
2. un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici dell'impianto del PSI.

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento e l'Ufficio di Piano per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

### **7.1 Le fasi dell'attività di informazione e partecipazione**

Il programma dell'attività di informazione e partecipazione si svilupperà in 6 momenti corrispondenti all'avanzamento del lavoro di elaborazione del PS, curati dal Garante:

#### **1.Fase di avvio del procedimento:**

- Incontro pubblico di "Avvio del procedimento" aperto ai cittadini, agli operatori economici e agli ordini professionali;
- Incontro con le istituzioni scolastiche del territorio;
- Creazione, sul sito istituzionale del Comune, dell'apposita pagina dedicata al procedimento di formazione del nuovo PS;
- Pubblicazione del programma di incontri e laboratori nell'ambito del processo partecipativo;
- Coinvolgimento di una Commissione Consiliare a tema ai sensi del vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;

#### **2.Fase di formazione del Quadro Conoscitivo e dello Statuto del Territorio del PS:**

- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – "Incontro pubblico Volterra e ambito della città";
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – "Incontro pubblico Castelnuovo di Val di Cecina";
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – "Incontro pubblico Saline di Volterra e ambito della valle del Cecina";
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – "Incontro pubblico Mazzolla e ambito agricolo"
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – "Incontro pubblico Villamagna San Quirico e ambito agricolo";
- Incontro pubblico aperto agli operatori economici, associazioni di categoria e agli ordini professionali;
- Commissione Consiliare a tema;
- Aggiornamento costante della pagina internet dedicata;

#### **3.Fase di formazione del Progetto di PS:**

- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – "Incontro pubblico Volterra e ambito della città";
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – "Incontro pubblico Castelnuovo di Val di Cecina";
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – "Incontro pubblico Saline di Volterra e ambito della valle del Cecina";

- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – “Incontro pubblico Mazzolla e ambito agricolo”
- Percorso di ascolto aperto ai cittadini – “Incontro pubblico Villamagna San Quirico e ambito agricolo”;
- Incontro pubblico aperto agli operatori economici, associazioni di categoria e agli ordini professionali;
- Commissione Consiliare a tema;
- Aggiornamento costante della pagina internet dedicata;

**4. Restituzione delle risultanze del percorso partecipativo e presentazione della proposta di adozione del nuovo PS e degli elaborati relativi al procedimento di VAS/VINCA;**

- Assemblea pubblica di presentazione del nuovo PS;
- Commissione Consiliare dedicata alla presentazione del nuovo PS;
- Aggiornamento della pagina internet dedicata;

**5. Fase di adozione:**

- Attività di informazione con azioni mirate a garantire la massima diffusione delle informazioni ai fini della presentazione di eventuali osservazioni;
- Assemblea pubblica di illustrazione delle eventuali modifiche e integrazioni apportate al piano derivanti dall'accoglimento delle osservazioni dei cittadini e dei pareri degli enti e organismi pubblici competenti;
- Commissione Consiliare a tema;

- Aggiornamento della pagina internet dedicata;

**6. Fase di approvazione:**

- Assemblea pubblica di illustrazione delle eventuali modifiche e integrazioni apportate al piano derivanti dal procedimento di Conferenza Paesaggistica;
- Commissione Consiliare a tema;
- Aggiornamento della pagina internet dedicata.

Si precisa, che tale programma, che costituisce riferimento per garantire il livello minimo del processo partecipato per la costruzione del nuovo PSI e potrà essere rivisto alla luce di eventuali occasioni di dibattito e divulgazione che si dovessero presentare durante il percorso di formazione del nuovo strumento urbanistico.

**7.2 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo**

Il documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione del nuovo PSI, nel rispetto del principio del mantenimento di una “governance territoriale” quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte dal P.S.I..

Si propone di assegnare il termine di 90 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c).

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE (art. 94 L.R. 65/2014)**  
**Comune di Volterra e Comune di Castelnuovo Val di Cecina**

---

**7.2.1. Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico**

Riteniamo di inviare il presente documento e di richiederne un contributo tecnico ai seguenti enti:

- Regione Toscana – Governo del Territorio;
- Provincia di Pisa
- Regione Toscana – Direzione Generale – Governo del Territorio
- Regione Toscana – Direzione Generale – Politiche Ambientali, Energia e Cambiamenti Climatici
- Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta di Livorno-Lucca-Pisa;
- Provincia di Pisa – Dipartimento del Territorio
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Province di Pisa e Livorno
- Autorità di Bacino Fiume Arno
- Consorzio 4 Basso Valdarno
- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa
- Corpo Forestale dello Stato
- ATO Toscana Costa
- Asa SpA
- Toscana Energia SpA
- Enel SpA
- Telecom Italia SpA
- Azienda USL Toscana Nord-Ovest
- Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.;
- ARPAT
- Comune di Peccioli

- Comune di Lajatico
- Comune di Monterotondo Marittimo
- Comune Pomarance
- Comune di Casole d’Elsa
- Comune di Colle di Val d’Elsa
- Comune San Gimignano
- Comune di Gambassi Terme
- Comune di Montaione
- Comune di Radicondoli
- Comune di Montieri
- Comune di Montecatini Val di Cecina
- Lega Ambiente Toscana
- Italia Nostra Provincia di Pisa
- WWF Pisa

**7.2.2. Enti e organi pubblici competenti all’emanazione dei pareri, nulla osta, o assensi necessari all’approvazione del piano**

Riteniamo di richiedere il parere, nulla osta o assensi necessari all’approvazione dei seguenti enti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa
- Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta di Livorno-Lucca-Pisa;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio Province di Pisa e Livorno
- Autorità di Bacino Fiume Arno
- Consorzio 4 Basso Valdarno



- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa
- Corpo Forestale dello Stato
- ATO Toscana Costa
- Asa SpA
- Toscana Energia SpA
- Enel SpA
- Telecom Italia SpA
- Azienda USL Toscana Nord-Ovest
- Rete Ferroviaria Italiana S.p.a.;
- ARPAT
- Lega Ambiente Toscana
- Italia Nostra Provincia di Pisa
- WWF Pisa

### **7.3 Criteri per garantire la partecipazione dei cittadini**

Il responsabile del procedimento in coordinamento con il Garante per l'informazione del Piano Strutturale Intercomunale, al fine di meglio garantire la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati, si atterrà ai seguenti criteri:

- a. garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione e individuando unità di personale incaricate di presidiarli;
- b. garantire adeguato supporto al cittadino nella lettura della documentazione avvalendosi anche del garante dell'informazione;

c. evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico;

d. avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione;

e. coadiuvare l'Amministrazione nei momenti di confronto con la popolazione;

f. garantire il coordinamento tra i diversi uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante dell'informazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco, Assessore competente e consiglieri).

### **7.4 I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione**

Molteplici sono i destinatari della comunicazione e i soggetti attivi nel processo di partecipazione legati alla redazione ed approvazione del nuovo strumento urbanistico. Tra questi si richiamano:

- La popolazione dei comuni di Volterra e di Castelnuovo di Val di Cecina nel suo complesso;
- Le imprese;
- Gli operatori economici;
- Le organizzazioni tecnico-professionali;
- I consiglieri comunali ed i gruppi consiliari;
- Le parti economiche e sociali;
- Le altre istituzioni pubbliche interessate;
- Le rappresentanze politiche, sindacali e dell'associazionismo.

In relazione alle modalità del piano della comunicazione ed in particolare in relazione agli interessi ed alle modalità della partecipazione si

intende distinguere i soggetti sopraelencati in singoli individui/portatori di interessi particolari e soggetti collettivi/portatori di interessi generali.

In questo modo le due macro categorie possono ricevere i messaggi della comunicazione secondo strumenti e modalità differenti e possono accedere alla fare della partecipazione in maniera adeguata alla capacità di approfondimento e all'interesse che intendono rappresentare.

### 7.5 Gli strumenti e le attività della comunicazione e della partecipazione

Per la prima fase le tecniche di partecipazione più adatte sono le assemblee pubbliche che possono essere organizzate con tavoli partecipativi o per temi. Si tratta di tecniche di discussione semi-strutturata. La funzione prevalente è quella informativa o consultativa e permettono di avere visibilità sulle politiche e sui progetti, per questo sono adatte in fase di apertura dei processi partecipativi. I tavoli partecipativi o l'organizzazione per temi specifici delle assemblee favorisce la partecipazioni di soggetti prettamente interessati e un confronto più specifico, permettendo di approfondire alcune problematiche e sviluppare proposte alternative. In questa prima fase è opportuno iniziare a sviluppare una visione comune del territorio e scenari di sviluppo condivisi.

Per la seconda fase, che vede una partecipazione attiva delle cittadinanza e che incide nella costruzione del piano attraverso contributi e proposte in linea con gli obiettivi precedentemente individuati, sono utili tecniche di partecipazione strutturate delle quali ricavare



informazioni utili oltre che alla individuazione fisica delle aree di trasformazione, anche alla elaborazione di politiche di sviluppo. Le tecniche di partecipazioni suggerite in questa fase tavoli tematici con discussione strutturate utili alla destrutturazione di visione del territorio consolidate e l'apertura verso nuove, mappe di uso sociale del territorio per la ricognizione del questo, questionari mirati a interpretare gli obiettivi e la loro applicazione dal punto di vista della popolazione, incontri istituzionali su tutto il territorio dei due Comuni (Capoluoghi e frazioni), per arrivare e rivolgersi alle persone più lontane dall'urbanistica. Inoltre il progetto del PSI sarà sempre disponibile anche sul sito internet creato appositamente dove verranno riportate le notizie ed i passaggi relativi alla sua redazione.

E' necessario procedere all'adozione di una gamma di strumenti di comunicazione diversificata finalizzati a rendere efficace il piano di comunicazione e partecipazione, attraverso il coinvolgimento attivo della popolazione e la creazione di un programma di attività di informazione, costante e capillare, relativa alle diverse fasi che compongono il documento. Oltre alla definizione di un calendario di incontri pubblici, destinanti a coinvolgere varie fasce e categorie e all'utilizzo di mezzi legati alla pubblicità tradizionale, quali brochure, volantini, manifesti, locandine, le procedure di variante ricorreranno ad alcuni dei prodotti più attuali e interattivi. Sarà elaborata una sezione web dedicata, inserita sul sito web dei Comuni.



## **7.6 Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione**

Il Garante dell'informazione e della partecipazione è istituito ai sensi dell'articolo 37 comma 2 della Legge Regionale nr. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e le sue funzioni sono esplicitate in uno specifico regolamento comunale.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione, nominato nella persona del **Geom. Vinicio Ceccarelli**, sarà responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale. Il Garante si occupa della diffusione delle informazioni sulle scelte dell'amministrazione comunale per consentire la più ampia partecipazione dei cittadini e contestualmente garantire che l'amministrazione comunale sia messa a conoscenza delle opinioni e delle richieste della cittadinanza

## 8. ELENCO ELABORATI DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

In seno alla procedura di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Volterra e Castelnuovo Val di Cecina, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Documento programmatico per l'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;
- Tavola 1 – Uso del suolo, scala 1:25.000;
- Tavola 2 – Vincoli sovraordinati, scala 1:35.000;
- Tavola 3 – Morfotipi del PIT-PPR: I Sistemi morfogenetici, scala 1:35.000;
- Tavola 4 – Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica, scala 1:35.000;
- Tavola 5 – Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi, scala 1:35.000;
- Tavola 6 – Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali, scala 1:35.000;
- Tavola 7 – Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Nuclei Rurali, scala 1:35.000.

Contestualmente all'Avvio del Procedimento, è stato dato Avvio al procedimento di VAS, ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010, per il quale è stato prodotto il seguente elaborato:

- Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

### V° PARTE

Monsummano Terme, Dicembre 2022



Il progettista  
Arch. Giovanni Parlanti