

Regolamento Urbanistico

Comune di *Volterra*

Settembre 2008

Valutazioni Integrate

Relazione di Sintesi

Parte prima

SCENARIO DI RIFERIMENTO	pag.4
Dimensionamento del RU: ripartizione programmata e temporalizzata	pag.4
Residenza	pag.5
Turistico ricettivo	pag.6
Produzione	pag.6
Altre destinazioni	pag.7
Meccanismi attuativi delle previsioni di Piano	pag.7
LINEE DI INDIRIZZO ED OBIETTIVI GENERALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	pag.10
La componente ambientale	pag.10
La tutela delle risorse naturali	pag.10
Prescrizioni ed incentivi per la promozione della qualità energetico ambientale	pag.23
Le aree di trasformazione	pag.28
Gli Schemi Direttori	pag.28
Le Aree di Trasformazione soggette a Piano Attuativo	pag.33
Il patrimonio edilizio esistente	pag.39
Il territorio aperto	pag.39
Il territorio urbanizzato	
Il centro antico	pag.51
VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO STRUTTURALE COL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE	pag.53
Disciplina del piano	pag.53
Schede di paesaggio	pag.62
VERIFICA DI COERENZA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CON IL PIANO STRUTTURALE	pag.71

Parte seconda

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

pag.79

DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

pag.127

PROCESSO DI PARTECIPAZIONE ALL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

pag.135

LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO: RIFERIMENTI NORMATIVI

La Regione Toscana, con la L.R. n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" ha dato attuazione alle previsioni della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 relativa alla valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, introducendo strumenti per la valutazione integrata sotto il profilo ambientale, territoriale, sociale, economico e degli effetti sulla salute umana degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

La Legge 1/2005 affida ai piani comunali la verifica delle condizioni alla trasformabilità, attraverso la definizione di criteri e parametri di valutazione; nel caso degli strumenti di pianificazione comunale, la valutazione consiste nella costruzione di un quadro di conoscenze che ponga condizioni qualitative, quantitative e localizzative alle scelte di piano e consenta di individuare specifici obiettivi prestazionali al fine del mantenimento e/o dell'incremento della qualità ambientale.

La valutazione integrata è il processo che evidenzia le coerenze interne ed esterne degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, nel corso del procedimento di formazione degli stessi e contiene l'indicazione degli effetti che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Il processo di valutazione integrata comprende la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa nonché il sistema di monitoraggio degli effetti, attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati. L'attività di valutazione, effettuata in diverse fasi d'analisi, produce un documento di controllo e verifica delle scelte progettuali, in grado di integrare le tematiche ambientali e di pianificazione (in questo caso urbanistica e territoriale) del Piano Strutturale; in tal senso la Valutazione Integrata contribuisce alla progettazione di uno strumento urbanistico sostenibile in termini ambientali, sociali, economici e territoriali. La valutazione integrata si configura quindi quale processo interno al progetto che si concretizza durante la fase di elaborazione del Piano per individuare ed affinare i profili di sostenibilità e garantire la coerenza delle scelte adottate.

La finalità della procedura di valutazione è quella di promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidano sul territorio medesimo. A tal fine lo svolgimento di tali attività e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti senza tuttavia compromettere la capacità di quelle future di soddisfare le proprie.

Scopo della procedura di valutazione diventa quindi quello di verificare se lo svolgimento delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio e il conseguente uso delle risorse essenziali (territoriali e ambientali) del territorio stesso, determinati dalle scelte dello strumento di pianificazione, garantisce il soddisfacimento delle esigenze suddette.

Tale verifica consiste in un confronto di carattere tecnico, fondato sulla puntuale descrizione degli elementi oggetto di verifica, tramite il quale

deve essere accertata la compatibilità tra le scelte contenute negli strumenti e i criteri sostenibilità applicati all'utilizzo delle risorse: i contenuti dei piani, insomma, devono risultare compatibili con i limiti posti dalla necessità di tutela tanto delle risorse quanto delle relative prestazioni.

La valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici si applica agli strumenti della pianificazione territoriale, ovvero al Piano regionale di indirizzo territoriale, al Piano territoriale di coordinamento della Provincia, al Piano strutturale comunale (articolo 9).

Sono inoltre soggetti a valutazione integrata anche gli atti comunali di governo del territorio (regolamento urbanistico, piani attuativi, piani complessi di intervento, piani e programmi di settore, accordi di programma e altri atti della programmazione negoziata), salva diversa previsione del Piano strutturale.

La Legge 1/2005 stabilisce (articolo 11) che la valutazione sia effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire, in ogni caso, preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti. Nel testo della Legge la definizione dei criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione integrata è demandata ad un regolamento regionale da emanarsi entro un anno dall'entrata in vigore della legge.

Tale Regolamento è stato approvato con DPGR n. 4/2007 e contiene la disciplina specifica ed attuativa della L.R.:1/2005.

Dalla lettura del regolamento emerge che:

- la procedura di valutazione deve garantire l'integrazione tra le considerazioni di carattere ambientale, territoriale, economico e sociale;
- la procedura di valutazione deve essere strettamente integrata, se non addirittura coincidente, con il processo decisionale. Deve svilupparsi in più fasi, corrispondenti alle diverse fasi del processo di pianificazione: predisposizione del quadro conoscitivo, elaborazione degli obiettivi, elaborazione degli scenari, adozione delle decisioni, coinvolgimento del pubblico fin dalle prime fasi;
- gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono sottoposti, da parte dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 7, al monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 11. A tal fine, tali atti individuano le modalità e gli indicatori idonei al monitoraggio medesimo. La nuova Legge richiede, dunque, espressamente che la procedura di formazione degli strumenti urbanistici comprenda anche la definizione di un sistema di monitoraggio degli effetti, strutturato sulla base di specifici indicatori e correlato agli esiti della procedura di valutazione integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici e sociali;

Bisogna ricordare che il Piano strutturale non contiene la valutazione integrata degli effetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana (perché al momento dell'adozione e dell'approvazione dello stesso non era entrato ancora in vigore il II Titolo III, Capo I "Valutazione integrata di piani e programmi", della legge regionale 1/2005) ma contiene una approfondita valutazione della sostenibilità ambientale dei contenuti e degli obiettivi fissati del Piano Strutturale. L'attività di Valutazione degli effetti si è svolta infatti privilegiando un percorso logico principalmente incentrato sulla costante interazione fra le attività di analisi ambientale e quelle di pianificazione urbanistico-territoriale, sulla più ampia interdisciplinarietà delle competenze coinvolte e sul maturo e costante confronto dialettico intercorso fra il gruppo di lavoro e l'Amministrazione Comunale.

In particolare, la metodologia seguita ha previsto, congiuntamente alle preliminari analisi relative alla definizione dei presenti tessuti insediativo e rurale, la realizzazione di uno specifico audit ambientale volto alla definizione dello stato attuale delle principali matrici ambientali.

Tale attività ha costituito la base da cui partire per svolgere le attività di valutazione integrata del RU.

La valutazione degli effetti ambientali del Regolamento Urbanistico discende dalle condizioni poste dalle valutazioni del Piano Strutturale di cui vengono assunti i criteri, gli obiettivi, le condizioni ed i vincoli.

E' necessario verificare le trasformazioni previste dal R.U. al fine di passare dalle condizioni di trasformabilità del Piano Strutturale a vere e proprie condizioni alle trasformazioni medesime.

Nel corso della redazione del R.U. avviene quindi il passaggio dalle condizioni di

Trasformabilità, alle condizioni per le trasformazioni, alla valutazione preventiva degli effetti di queste sulle risorse, così come previsto dalla normativa regionale.

Il Piano Strutturale, nell'ambito della relazione sullo stato sull'ambiente ha fornito un quadro conoscitivo delle risorse ambientali, individuando le aree ed i beni a rilevanza ambientale ed analizzando lo stato delle risorse soggette a modificazione.

Tale attività di valutazione si è svolta in due fasi:

- Una prima fase, di natura strettamente strategica, in cui a partire dallo **scenario di riferimento** relativo allo stato del territorio si delineano le **linee di indirizzo** e gli **obiettivi generali** del Regolamento Urbanistico.

In questa prima fase è stata inoltre effettuata a valle una **verifica di coerenza del PS con il PIT**, entrato in vigore in un periodo successivo all'approvazione del Piano stesso.

- Una seconda fase, di natura più strettamente operativa, in cui il Regolamento Urbanistico si configura con la definizione di **obiettivi specifici** e delle relative **azioni**. Gli obiettivi specifici sono ciò che scaturisce dalla localizzazione degli obiettivi generali sullo scenario di riferimento e quindi sul territorio stesso e su tutte le sue componenti. Agli obiettivi specifici corrispondono le azioni necessarie al loro conseguimento.

La **valutazione degli effetti attesi** in riferimento a ciascuna azione del Regolamento Urbanistico costituisce un quadro dettagliato di lettura del livello di efficienza del Regolamento stesso. Un ulteriore approfondimento può essere svolto dall'aggiornamento del **sistema di monitoraggio** proposto che, attraverso il rilevamento di alcuni indicatori d'impatto, consente di verificare a fasi differenti di attuazione del Regolamento Urbanistico l'andamento positivo o negativo degli effetti realmente indotti dal Regolamento stesso.

Parte prima

SCENARIO DI RIFERIMENTO

Il Regolamento Urbanistico, secondo la legge regionale 1/2005, è diviso in due parti. La prima che si occupa della “gestione degli insediamenti esistenti” ed ha valore a tempo indeterminato o comunque legato alla validità del piano stesso; la seconda, relativa alla trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio che ha invece valenza quinquennale. Le previsioni inerenti quest’ultima parte pertanto decadono alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento stesso (o dalla modifica che li contempla); possono essere reiterate ma a fronte di motivazioni che dovranno essere contenute in una relazione sul monitoraggio degli effetti, previsto dall’art. 13 della L.R. 1/05.

Questa nuova organizzazione, non solo procedurale del Ru, comporta attente riflessioni in merito alle modalità attuative che il regolamento stesso individua.

Ciò comporta di affrontare prioritariamente almeno le seguenti questioni principali:

1. la necessità di una ripartizione programmata e temporalizzata del dimensionamento non solo residenziale, previsto dal Piano Strutturale, secondo “pacchetti” quinquennali;
2. l’opportunità di congegnare meccanismi attuativi che consentano la corretta e trasparente selezione degli interventi da prevedere nei diversi e successivi quinquenni gestionali del Ru;
3. l’utilità di individuare in modo puntuale e ponderato le aree con funzioni tali da determinare la possibile richiesta di esproprio da parte del Comune allo scopo di evitare il ricorso alla reiterazione onerosa del vincolo.

Nei paragrafi successivi viene effettuato un approfondimento degli argomenti sopra esposti, allo scopo di delineare le strategie in merito all’organizzazione ed alla strutturazione del Regolamento Urbanistico.

Dimensionamento del RU: ripartizione programmata e temporalizzata

Il dimensionamento del Piano Strutturale è ripartito secondo le seguenti categorie funzionali:

- a. residenza
- b. turistico ricettivo
- c. produzione
- d. altre destinazioni

Compatibilmente con le nuove disposizioni legislative che comportano, quale conseguenza, la ripartizione delle previsioni di Piano Strutturale in più periodi di durata quinquennale, come già precedentemente evidenziato, devono essere individuate, per ogni diversa destinazione urbanistica funzionale nella quale risulta suddiviso il dimensionamento del Piano Strutturale, le quantità da riferire al primo quinquennio ed eventualmente ed a solo titolo orientativo, con valenza programmatica non vincolante, anche le quantità riferite ai successivi e prevedibili quinquenni futuri.

a. residenza

Il PS prevede complessivamente 690 alloggi dei quali 500 derivanti da operazioni di nuovo impegno di suolo e 190 da operazioni di cosiddetto recupero del patrimonio edilizio esistente. I principali interventi residenziali sono concentrati a Volterra (320 alloggi), un consistente numero dei quali previsto nello schema direttore SD5 "l'affaccio a sud" ed a Saline (120 alloggi) quasi tutti concentrati nello schema direttore SD7 "il nuovo centro di Saline". Gli altri interventi residenziali riguardano la frazione di Villamagna e l'UTOE di Berignone, dove l'intervento è concentrato sull'area di Montemiccioli.

Alla luce di tale quadro è ipotizzabile che nel "primo" Regolamento possa essere attuato per l'UTOE di Volterra una parte delle previsioni diffuse nel contesto urbano del capoluogo (40-50 alloggi) in particolare riferiti ad alcune operazioni edilizie connesse o comprese nell'ambito delle Schema Direttore SD1 "le mura etrusche".

Una parte molto consistente (120-130 alloggi) delle previsioni del PS per lo schema direttore SD5 "l'affaccio a sud" non trova una puntuale disciplina nel Regolamento Urbanistico in quanto sarà attuato attraverso uno o più Piani Complessi di intervento di cui all'art. 56 della legge regionale 1/2005, ovvero sia attraverso uno strumento di pari livello al Regolamento Urbanistico medesimo. Tale strumento appare il più idoneo in quanto attraverso lo stesso è possibile la realizzazione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.

C'è poi da considerare la previsione relativa alle cosiddette "ville suburbane", cioè allo Schema Direttore SD8, calibrata dal PS su 30 alloggi massimi, delle quali, sembra prudente dare attuazione nel primo regolamento urbanistico ad un numero abbastanza esiguo (4-5 nuove ville), data la delicatezza e difficoltà degli interventi e la necessità di non "compromettere" l'attuazione del Piano con interventi qualitativamente "non sostenibili".

Per quanto riguarda il contesto di Saline potrebbe essere prevista dal RU una quota iniziale del dimensionamento complessivo (40-50 alloggi). Tale previsione è realizzabile compatibilmente con il vincolo riferito al rischio d'incidente rilevante connesso alla presenza dell'attività produttiva dell'Altair.

Per quanto riguarda il contesto di Villamagna il dimensionamento potrebbe attestarsi intorno a poco più della metà degli alloggi complessivamente previsti (20 alloggi) mentre la previsione su Montemiccioli potrebbe essere rimandata a quinquenni successivi.

Riepilogando per singole UTOE secondo le precedenti indicazioni avremo:

Volterra: 160-180 alloggi di cui una parte consistente (120-130 alloggi) rinviata ad uno o più Piani Complessi di intervento;

Villamagna: 20 alloggi;

Saline: 40-50 alloggi;

Berignone: 0 alloggi;

per un totale di 220-250 alloggi, che corrisponderebbe a circa al 50% del dimensionamento complessivo del PS (500 alloggi). Tale quantità risulta coerente ed equilibrata in relazione al sostanziale blocco dell'attività edilizia che ha caratterizzato l'ultimo ventennio.

b. turistico ricettivo

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi per la realizzazione di nuovi posti letto per una dimensione massima di 220 nuovi posti letto, in aggiunta a quelli esistenti o già autorizzati alla data d'adozione del Piano Strutturale, favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nell'ambito dell'U.T.O.E. Villamagna il Piano Strutturale incentiva la localizzazione di nuove strutture turistico ricettive, riservando ad essa una quota di 110 nuovi posti letto, pari alla metà del dimensionamento totale per tale destinazione d'uso. La realizzazione di nuovi posti letto potrà derivare da operazioni di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o da operazioni di recupero e/o ristrutturazione urbanistica, anche con ampliamento delle volumetrie esistenti senza dare luogo a nuovi complessi edilizi ma limitandosi al recupero ed al potenziamento del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare tali operazioni esclusivamente all'interno delle "aree di mantenimento e consolidamento".

Nel contesto delle tematiche riferite alle attività turistico ricettive è di fondamentale importanza il rispetto delle norme relative al "recupero" dei manufatti agricoli dismessi e degli svariati complessi rurali, solitamente di grande pregio, disseminati sul territorio. Inoltre anche l'intervento di Poggio alle Croci, una volta definito, potrebbe rientrare in parte o del tutto nella potenziale offerta turistico ricettiva (pur non incidendo sul dimensionamento del turistico ricettivo). Infatti il PS prevede 200 alloggi nell'ambito di un intervento di "recupero dell'area (...) come quartiere residenziale e/o turistico ricettivo riservato a particolari categorie di abitanti e fruitori". Nell'ambito di tale intervento è poi previsto l'incremento della Superficie lorda attuale non superiore a 8000 mq.

Al momento è in corso la redazione del progetto di massima relativo al recupero della zona di Poggio alle Croci, da parte del gruppo di progettazione più volte incontrato e con il quale sono state discusse ampiamente le questioni legate al corretto inserimento paesistico ambientale dell'intervento.

c. produzione

Il PS prevede 57.000 mq di Superficie lorda divise tra le UOTE di Volterra (5.000 mq.), Berignone (12.000 mq.) e Saline (40.000 mq.).

Per le attività produttive sembrano esserci le condizioni per un inserimento globale delle previsioni nel primo Regolamento Urbanistico in modo tale da incentivare la creazione di nuovi posti di lavoro.

d. altre destinazioni

Le altre destinazioni previste dal PS prevedono una quota di 31.000 mq. di terziario. Tale quota è ripartita tra le UTOE di Saline (15.000 mq.) e quella di Volterra (16.000 mq.). Con il primo Regolamento Urbanistico s'ipotizza di inserire a Saline una quota parte del dimensionamento pari a circa 5.000 mq relazionata al più ampio intervento previsto dallo Schema Direttore SD7 "il nuovo centro di Saline". Per Volterra si ipotizza invece di inserire l'intera quota prevista di 16.000 mq. destinata interamente all'area Ospedaliera attuale allo scopo di migliorare e integrare i servizi legati a tale funzione.

Meccanismi attuativi delle previsioni di Piano

Il Piano strutturale individua attraverso gli schemi direttori gli interventi ritenuti strategici al raggiungimento degli obiettivi principali individuati dal Piano stesso. Tra questi interventi ve ne sono alcuni che per la loro attuazione presuppongono l'individuazione di meccanismi attuativi in grado di selezionare gli interventi da inserire nel "primo" Regolamento Urbanistico, secondo criteri di trasparenza e correttezza decisionale. Si tratta cioè di mettere in atto procedure selettive basate sul confronto tra soluzioni, ipotesi e localizzazioni diverse tra loro ed alternative.

Lo Schema direttore è un insieme coordinato di interventi di carattere strategico legati da unitarietà tematica e finalizzati al raggiungimento degli obiettivi generali del Piano Strutturale. Gli schemi direttori organizzano gli interventi e ne stabiliscono l'ordine d'attuazione, le priorità ed i condizionamenti ed individuano i luoghi per i quali il Regolamento Urbanistico deve fornire indicazioni più dettagliate e precise.

Con il primo Regolamento Urbanistico ed i relativi e successivi Piani Complessi di Intervento, si intende dare parziale attuazione a sette schemi direttori:

- SD1: Le mura etrusche - Volterra
- SD2: I luoghi della cultura- Volterra
- SD3: I luoghi dell'archeologia - Volterra
- SD4: Parco fluviale - Valle dei Mulini - Prato d'Era
- SD5: L'affaccio a sud - Volterra
- SD7: il nuovo centro di Saline - Saline

SD8: le ville suburbane - Volterra

Per gli Schemi direttori SD2 “I luoghi della cultura”, SD3 “i luoghi dell’archeologia”, SD4 “il parco fluviale - la valle dei mulini” e SD7 “il nuovo centro di Saline” si prevede una loro attuazione attraverso Piani attuativi. Il RU pertanto dovrà identificare, all’interno degli stessi Schemi direttori le aree da attuare nel primo quinquennio e definire i perimetri dei Piani attuativi.

Per l’attuazione dello Schema direttore 5 “L’affaccio a sud” e dello Schema direttore 1 “Le mura etrusche”, vista la loro ampiezza e complessità, lo strumento più adatto risulta invece il “Piano Complesso di Intervento”, così come descritto nei suoi contenuti dalla Legge Regionale 1/05 all’art. 56 riportata di seguito.

1. Il comune, in conformità col piano strutturale, può adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio che richiedano l’esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati; per l’attuazione delle previsioni del piano strutturale di cui all’articolo 53, comma 4, lettera b), il ricorso a tale piano è obbligatorio.

2. Il piano complesso d’intervento individua e definisce:

- 1. a) le risorse del territorio utilizzate;*
- 2. b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del regolamento urbanistico;*
- 3. c) la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;*
- 4. d) le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;*
- 5. e) la disciplina della perequazione di cui all’articolo 60;*
- 6. f) i beni eventualmente da espropriare;*
- 7. g) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.*

3. Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata.

Ciò significa introdurre un passaggio successivo per l’attuazione degli interventi previsti in tali Schemi Direttori.

Nello sviluppo del Piano Complesso dovrà essere valutata l’introduzione di comparti di attuazione allo scopo di rendere meno problematica la loro attuazione.

A valle dell’approvazione del RU, o addirittura in parallelo, il Comune promuoverà una sorta di avviso pubblico attraverso il quale richiedere la “manifestazione d’interesse” a cittadini, imprese, ecc. alla luce delle quali verranno predisposti successivi tavoli di concertazione per la redazione condivisa del Piano Complesso, sulla base di un progetto urbanistico (“master plan”) gestito e governato dal Comune stesso.

Per quanto riguarda infine lo SD8 “le ville suburbane”, è previsto per questi interventi il ricorso allo strumento d’attuazione edilizia diretto, cioè al permesso di costruire, nell’ambito delle aree così come saranno delimitate nel Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda le Aree di trasformazione individuate con la sigla AT-Pan°, dove con n° si intende un numero progressivo che ne consente l'identificazione, il RU prevede che questi gli interventi da attuarsi su tali aree avvengano sempre attraverso lo strumento di attuazione del Piano Attuativo.

Per quanto riguarda gli interventi di completamento il RU individua direttamente le aree potenzialmente utilizzabili poste all'interno degli attuali perimetri dei centri abitati ed attuabili con intervento edilizio diretto.

Per quanto riguarda le aree produttive è previsto il ricorso sistematico al Piano attuativo di lottizzazione. In particolare per tutta l'area di Saline di Volterra sarà preferito il ricorso al Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), mentre a Prato d'Era al Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata.

Per quanto riguarda le eventuali altre funzioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il RU dovrà verificare caso per caso le modalità attuative facendo ricorso al Piano attuativo solo nei casi di evidente complessità dell'intervento.

Tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per cinque anni successivi all'approvazione del RU, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di validità del RU non siano stati approvati i piani attuativi o progetti esecutivi relativi.

Anche le previsioni relative a servizi di interesse pubblico (standard), inserite nel Regolamento Urbanistico e che prevedono il ricorso al meccanismo espropriativo delle aree, scadono dopo cinque anni dall'approvazione del RU e la loro eventuale conferma, cioè "reiterazione" risulta onerosa per il Comune. Pertanto il RU si premunirà di inserire solo quelle previsioni che si ritengono attuabili sulla base di una analisi delle condizioni di fattibilità anche economico-finanziaria attuabili.

Per quanto concerne la variante alla SR. 68, il RU delinea le modalità di acquisizione delle aree nell'ambito dell'attuazione del Piano Complesso di Intervento relativo allo schema direttore SD5 "l'affaccio a sud" e dunque senza ricorso ad esproprio ma a forme perequative.

LINEE DI INDIRIZZO ED OBIETTIVI GENERALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

La componente ambientale

Nelle pagine successive sono esposte le linee di indirizzo ed il dettaglio normativo proposto per la salvaguardia ecologica del territorio di Volterra.

In particolare si affronta il problema della tutela delle risorse naturali e di forniscono indirizzi e criteri per la promozione della qualità energetico ambientale.

a. La tutela delle risorse naturali

Per la tutela delle risorse naturali il Regolamento Urbanistico indica azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto. Tali azioni hanno carattere del tutto generale e si applicano a qualsivoglia intervento in qualsivoglia parte del territorio urbano ed extraurbano.

ACQUA

Regimazione delle acque superficiali

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) sono finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica; esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'Ingegneria Naturalistica.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia verso l'associazione climax, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi d'attraversamento.

I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Ferma restando la necessità di autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, le operazioni di interrimento di fossi debbono necessariamente essere correlate a specifiche operazioni di realizzazione di percorsi alternativi per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito definito.

In tali casi gli interventi di intubamento dei fossi devono prevedere obbligatoriamente i seguenti accorgimenti:

- all'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati devono essere posti degli elementi filtranti allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte;
- gli elementi filtranti devono essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato;
- la manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni evento di piena.

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale e i laghetti collinari esistenti sono soggetti a disposizioni cautelative fatte salve le ulteriori competenze in materia del L'U.R.T.A.T. e degli altri Enti preposti.

Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua pubblici, fatte salve le vigenti disposizioni normative, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire da 5 ml. dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse. In tali aree sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;

In tali fasce di rispetto saranno applicate le seguenti disposizioni:

- divieto di edificazione;
- divieto di nuova coltivazione, anche nell'ambito di orti, e di allevamenti animali, fatte salve le colture esistenti alla data di approvazione del piano strutturale;
- divieto di realizzazione di ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate.

Gli interventi di ripristino delle sponde devono prevedere la rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata; in ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque.

In generale non sono consentiti lo scavo e l'asportazione di ghiaia e sabbia sia dall'alveo che in golena, senza autorizzazione comunale; ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque; prevedere interventi di cementificazione in alveo.

Le opere di regimazione in alveo devono garantire la continuità del fluido, prevedendo quindi idonee scale di monta per lo spostamento della fauna ittica; l'altezza massima dei presidi è stabilita in ml. 1,50; l'indispensabilità delle opere deve essere dimostrata da uno studio preliminare che tenga conto della regimazione dei deflussi di tutto il bacino di competenza.

Le sistemazioni con gabbionate di pietrame assestate non possono avere altezza superiore a ml. 1,50 e deve essere garantita la sistemazione a verde dei manufatti e delle aree a monte degli stessi; per altezze superiori a ml. 1,50 si devono prevedere "sistemi" di gabbionature con sistemazione a verde dei livelli intermedi.

Tutti i soggetti che, al di fuori dei pubblici servizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione e al buon funzionamento di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia all'Ufficio Tecnico del Comune con periodicità non superiore all'anno.

Arginature

Le opere idrauliche ed i loro manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, devono essere salvaguardate da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata.

Sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è apposto un vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e/o recuperare l'efficacia idraulica.

I nuovi argini che dovranno essere messi in opera, anche quelli per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.

L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di un'efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone.

E' vietata la cementificazione e l'impermeabilizzazione degli argini e devono essere privilegiati gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

La costruzione delle nuove strutture d'attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso. La base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore di almeno 50 cm. rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

Gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua arginati mediante guadi che abbassano la quota di coronamento dell'argine dovranno essere abbandonati e sostituiti con attraversamenti in sopraelevazione mediante ponti o passerelle.

Rilevati delle infrastrutture viarie

Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

Sottopassi e botti

I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti; la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e/o uguale a quello di monte. Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

Canalizzazioni agricole

Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo devono essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.

E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

E' vietata la lavorazione del terreno a meno di 1,5 ml. da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti; tali fasce devono essere

regolarmente sfalciate dai proprietari frontisti con il divieto d'impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita per erosione del suolo.

Pozzi, sorgenti e punti di presa

Per il prelievo dal sottosuolo, per qualsiasi scopo, di acque da destinare a qualsiasi uso, mediante pozzi da costruire ex novo o da approfondire, sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicate dal Regolamento urbanistico.

Nel caso si renda necessario procedere all'approfondimento di opere di captazione esistenti, regolarmente autorizzate o denunciate, dovrà essere osservata la procedura relativa alle richieste di nuove captazioni, inserendo nella documentazione a corredo dell'istanza anche gli estremi relativi all'autorizzazione/denuncia del pozzo e delle sue caratteristiche costruttive ed idrogeologiche.

I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere adeguatamente tombati.

Fermo restando quanto disposto dal D.lg. n. 152 del 10/02/2006 in materia di salvaguardia delle risorse idriche da destinare al consumo umano, sono istituite le seguenti fasce concentriche di salvaguardia:

- zona di tutela assoluto
- zona di rispetto
- zona di protezione.

La zona di tutela assoluta è estesa a qualsiasi tipo di opera di captazione utilizzata per qualsiasi scopo per un raggio in ogni caso non inferiore a 5 ml.; in tale fascia, che potrà essere ampliata in relazione alla situazione di rischio della risorsa, sono vietate attività di qualsiasi genere ad esclusione dell'installazione di opere di presa e di costruzioni di servizio; entro tale fascia, che dovrà essere adeguatamente protetta allo scopo di garantire l'incolumità pubblica e la tutela igienico sanitaria dell'acquifero, si dovranno prevedere canalizzazioni per la regimazione e allontanamento delle acque meteoriche.

La zona di rispetto viene delimitata in relazione alle risorse idriche da tutelare, alle caratteristiche idrodinamiche degli acquiferi presenti ed alla situazione locale di vulnerabilità e rischio; tali distanze potranno essere aumentate o ridotte in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio delle risorse idriche.

Nelle zone di rispetto dovrà essere incoraggiata la realizzazione ed uso di pozzi condominiali (es. pozzi in comproprietà per zone con elevata densità di orti privati) ed essere redatta una dichiarazione di fine lavori che certifichi la correttezza dei lavori eseguiti, specialmente la cementazione del tratto superficiale.

La zona di protezione si riferisce al bacino imbrifero ed all'area di ricarica delle falde acquifere, secondo quanto disposto dagli art. 94 D.lg. n. 152 del 10/02/2006.

I pozzi dovranno essere ubicati possibilmente a monte delle abitazioni e posti a distanza non inferiore a:

- 5 ml. da abitazioni, pozzi neri, fosse biologiche e fognature a completa tenuta;
- 25 ml. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta;
- 30 ml. da condotte disperdenti per sub-irrigazione;
- 50 ml. da discariche di tipo A, fognature e pozzi perdenti;
- 100 ml. dai cimiteri;
- 200 ml. da pozzi del pubblico acquedotto e da discariche di tipo B.

ARIA

Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera

Per le misure di compensazione il Regolamento Urbanistico prevede il mantenimento e l'incremento delle aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana con il conseguente abbassamento delle diverse concentrazioni di emissioni inquinanti.

Il verde di compensazione ambientale è costituito da masse boschive e da barriere vegetali: queste ultime sono da prevedersi in particolare nelle aree produttive e lungo la viabilità principale.

Per le misure di riduzione della densità delle emissioni si rinvia ad eventuali piani specifici per le misure di risparmio, ottimizzazione e integrazione delle fonti tradizionali con fonti energetiche a basso inquinamento.

Limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico

Oltre a quanto definito nel Piano Comunale di Classificazione Acustica, che individua le zone del territorio comunale con diversi limiti d'inquinamento acustico ammissibile e le misure di controllo atte a garantirne il rispetto, il Regolamento Urbanistico individua quali misure di compensazione nelle zone del territorio comunale classificate ai limiti massimi di esposizione al rumore le barriere vegetali, da prevedersi in particolare nelle aree produttive e lungo la viabilità principale.

Solo negli eventuali casi ove non sia possibile realizzare barriere vegetali si dovrà ricorrere a barriere fono-assorbenti in materiale artificiale o a barriere miste integrando materiali artificiali e vegetali.

Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico

Per le misure di riduzione dei campi elettromagnetici a bassa frequenza il Regolamento Urbanistico prevede il divieto di installare nuove linee aeree elettriche e telefoniche nei centri abitati e nelle Aree di trasformazione, mentre nel territorio aperto esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; l'interramento dovrà essere realizzato, ove possibile, anche in sostituzione delle linee aeree esistenti.

All'interno dei centri abitati, ove non siano possibili soluzioni alternative di rilocazione degli insediamenti, qualora non sia fattibile l'interramento dell'impianto, si dovrà provvedere alla realizzazione di schermature attraverso piantumazione di alberature.

Nelle aree risultanti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti l'attuazione di qualsiasi intervento che preveda ampliamenti (addizioni volumetriche), sostituzione edilizia o cambiamento di destinazione d'uso, è subordinato alla verifica ed al rispetto del livello di inquinamento elettromagnetico che dovrà risultare inferiore a 0,2 μ t in riferimento alla L.R. n. 79 del 20/12/2000.

Per le misure di riduzione dei campi elettromagnetici ad alta frequenza il Regolamento Urbanistico prevede che per l'installazione di nuovi impianti di radiocomunicazione (telefonia cellulare e diffusione radio televisiva) nei centri abitati e nelle Aree di trasformazione sia in ogni caso privilegiato l'accorpamento degli impianti su strutture comuni.

Limitazione e compensazione dei fenomeni d'inquinamento luminoso

L'Amministrazione comunale, in conformità di quanto previsto dalla L.R. 37 del 21/03/2000, dovrà provvedere a:

- adeguare il Regolamento Edilizio al fine di prevedere specifiche norme concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna;
- predisporre l'approvazione e l'aggiornamento del Piano Comunale della Illuminazione Pubblica;
- effettuare controlli sul rispetto delle misure stabilite dalla L.R. 37/2000 e dal Piano Regionale per la Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso P.R.P.I.L.

SUOLO E SOTTUOSOLO

Realizzazione o manutenzione di viabilità di interesse rurale

La realizzazione di nuove strade rurali e la modifica di tracciati esistenti è consentita solamente nel caso in cui il nuovo tracciato riprenda la viabilità rurale antica, ricostruibile sulla scorta di cartografia storica.

La modifica dei tracciati rurali esistenti potrà essere consentita solamente per variazioni di modesta entità in corrispondenza di nuclei per evitarne l'attraversamento purché le condizioni di transitabilità siano mantenute almeno pari a quelle originarie; i nuovi tratti dovranno inoltre mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali della strada esistente.

Qualunque modifica è comunque esclusa per le strade appartenenti alla viabilità fondativa.

Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.

In casi particolari quali la mancanza di sfondo su una pubblica via, la presenza di zone di riserva di caccia, la particolare onerosità della manutenzione di strade non consorziate sono consentite chiusure con sbarre mobili, permanenti o temporanee assicurando comunque il passaggio pedonale o ciclabile.

Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni

E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale.

Non sono ammesse le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, ad eccezione dei seguenti casi:

- in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati;
- per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

In tali casi le recinzioni con rete metallica avranno un'altezza massima di ml. 1,80 fuori terra e dovranno essere mascherate con siepi multispecifiche realizzate con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali; le recinzioni dovranno quanto più possibile porsi lungo segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili); non dovranno presentare cordonato rialzato rispetto il piano di campagna, ed utilizzare esclusivamente paloneria in legno.

E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi.

Non sono ammesse recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità, anche se a carattere poderale o interpoderale.

Stabilizzazione dei versanti collinari

I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari dovranno essere conservati e tutelati, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

Dovrà essere salvaguardata l'integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.

Sbancamenti, scavi e rinterrati

Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico deve essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.

Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.

Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Gli interventi su terreni agricoli che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che la richiesta sia accompagnata da elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio.

In ogni caso le richieste di autorizzazione per scavi superiori a tre metri devono essere accompagnate da idonei elaborati tecnici.

Costruzioni interrato

Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, potranno essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrate, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua.

Nel caso che le costruzioni interrate siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

La messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

Reti tecnologiche sotterranee

Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali; qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso, dovrà esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere in ogni caso la crescita ed il mantenimento degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino dello strato fertile e la ri-sistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione originaria.

Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente o solo parzialmente servite, nonché prevedere l'allacciamento all'impianto di depurazione o, nel caso di zone non servite, ad altro sistema di smaltimento dei reflui, anche di tipo individuale - compresa la fitodepurazione -, tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica.

ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA

Interventi di miglioramento agricolo ambientale

Gli interventi di sistemazione ambientale devono prevedere il ripristino dei caratteri di ruralità e la conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;
- restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso al ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golena, alberature lungo la viabilità campestre);
- restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
- riabilitazione della viabilità campestre;
- sostituzione o rimozione di elementi arborei non autoctoni o consolidati.

Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Nuovi impianti arborei specializzati

Il criterio generale che deve informare la realizzazione di nuovi impianti arborei è rappresentato dalla corretta regimazione delle acque superficiali, orientando le sistemazioni agronomiche per limitare l'erosione del suolo favorendo l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione.

I nuovi impianti arborei specializzati devono tendere alla conservazione di assetti vegetali esistenti, quali alberate o fasce di verde lineare o elementi arborei significativi.

I nuovi impianti arborei specializzati devono tendere alla conservazione di sistemazioni idrauliche e canalizzazioni idrauliche esistenti.

Nelle aree con pendenze inferiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati con superfici accorpate non superiori a 4 ha.; corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a ml. 3, entrambe cespugliate o arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.

Nelle aree con pendenze superiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati su superfici accorpate non superiori a 2,5 ha.; corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderali o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a ml. 3, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale; vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori al 40% devono essere realizzati con sistemazioni a girapoggio o con un orientamento dei filari non inferiore a 45° rispetto alla massima linea di pendenza.

Con pendenze superiori a 40% sono sempre vietate le sistemazioni a rittochino.

Con pendenze superiori al 60% i nuovi impianti arborei devono presentare sistemazioni a giropoggio.

Nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di paloneria in cemento.

Mantenimento della fertilità naturale del suolo

Nelle aree di pascolo soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso deve essere salvaguardata l'integrità del cotico erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli provvedendo all'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche e con la limitazione dei carichi animali.

Elementi arborei isolati e filari

I filari alberati di pregio sono sottoposti a tutela conservativa.

Vale su tutto il territorio del Comune di Volterra l'assoluto divieto di abbattimento delle querce camporili (*Quercus pubescens*) così come il parziale danneggiamento delle stesse.

In ambiente urbano è vietato l'abbattimento di elementi arborei aventi tronco con diametro superiore a 30 cm., tranne nei casi specificatamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di parere favorevole all'abbattimento di un esemplare d'alto fusto di specie protetta, costituente un filare di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, l'integrità del filare deve essere garantita attraverso la sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta; i filari esistenti devono essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. In caso di sostituzione completa di un filare esistente, per malattia o per fine turno, può essere impiantato un nuovo filare della stessa specie.

Sono vietate le potature "tipo capitozzatura" o che comunque stravolgano il normale portamento delle specie arboree, con l'esclusione delle piante (salici, pioppi ed aceri campestri) che tradizionalmente sono coltivati con questa pratica a fini agricoli.

A garanzia di un corretto inserimento paesistico si farà riferimento per i filari campestri e di margine fra centri abitati e campagna alla tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali, mentre per i filari urbani sarà privilegiato il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali.

Dal punto di vista del tipo di impianto i filari si distinguono in “fitti” e “radi”. La scelta tra filari “fitti” e “radi” dovrà rispondere ad esigenze specifiche di progetto (trasparenza, creazione di barriera visiva).

Nei filari “fitti” la distanza minima tra gli alberi (misurata con riferimento alle chiome) è di 0,50 ml., la distanza massima di 1,50 ml.

Nei filari “radi” la distanza minima è di 1,50 ml.

Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata; in presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.

Siepi

Si definiscono siepi le formazioni vegetali formate prevalentemente da specie arbustive autoctone, insieme a specie arboree autoctone.

E' vietata la posa a dimora di specie diverse da quelle che caratterizzano il tipo originario; in caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi plurispecifiche e ad elevato grado di copertura.

Vegetazione ripariale

Sulle aree con vegetazione ripariale sono vietati i seguenti interventi:

- a) dissodamenti che comportino la riduzione della copertura boschiva;
- b) introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
- c) alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione ripariale.

Boschi e arbusteti

In tutte le aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 anche esterne ai sistemi ambientali, le attività di selvicoltura sono soggette alle prescrizioni di polizia forestale ed alle relative procedure autorizzative.

Ai sensi della L.R. 39/2000 e del relativo Regolamento di Attuazione DPG n. 44/R del 5/9/2001, le prescrizioni di polizia forestale si applicano a tutti i boschi anche esterni al perimetro del vincolo idrogeologico.

Il taglio colturale, la forestazione, le opere di bonifica, antincendio e conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti sono consentiti, ai sensi del comma 8 dell'art. 82 del DPR 616/1977, come integrato dalla L. 431/1985 e dagli atti soprarichiamati.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004) non è richiesta la procedura autorizzativa di cui all'art. 151 dello stesso Decreto Legislativo per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi indicati alla lettera g) dell'art. 146 del Decreto Legislativo 42 del 22/01/2004, purché previsti ed autorizzati secondo le norme vigenti in materia.

Non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento di attività di allevamento. Nelle aree coperte da boschi è previsto un vincolo assoluto di inedificabilità.

b. Prescrizioni ed incentivi per la promozione della qualità energetico ambientale

In attuazione dei principi generali delle norme per l'edilizia sostenibile, Titolo VIII, Capo III L.R. 01/05 e del relativo Regolamento di Attuazione di cui al DPGR n.2 del 9/02/07 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", il Regolamento Urbanistico detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia ed ambientale, in relazione a:

- compatibilità ambientale degli interventi effettuati con particolare attenzione ai dati climatici locali;
- eco-efficienza energetica, ossia il controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
- utilizzo di prodotti eco-compatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;
- considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
- previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente.

Tali norme si applicano alle destinazioni d'uso residenziale, turistico ricettiva, direzionale e di servizio e abitazioni rurali e in corrispondenza dei seguenti interventi:

- a) alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 78 della L.R. 01/05;
- b) agli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Non sono obbligati al rispetto delle norme di cui al presente Titolo, gli immobili vincolati ai sensi del D.leg. 42/04 o su immobili giudicati

meritevoli di tutela per motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico.

Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, quale è definita secondo i requisiti fissati con le istruzioni tecniche di cui al comma 3 dell'art. 37 della L.R. 01/05, il Comune potrà applicare la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

Per poter accedere a tali incentivi dovrà essere dimostrato il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e di sostenibilità ambientale e la conformità del progetto a quanto disposto dalle presenti norme e dal "Regolamento Comunale per l'attuazione degli interventi per la promozione della qualità energetico ambientale".

La conformità dovrà essere certificata dal progettista con apposita relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o alla Denuncia d'inizio dell'attività e in sede di elaborazione del progetto esecutivo e dal professionista abilitato alla ultimazione dei lavori con la certificazione di cui all'art. 86, comma 1 della L.R. 1/05.

Per l'applicazione di tali norme il Comune con apposito regolamento definisce:

- il sistema di valutazione dei requisiti per l'accesso agli incentivi;
- il procedimento edilizio di controllo e della verifica della corretta esecuzione e del rispetto degli impegni;
- l'entità e la ripartizione degli eventuali incentivi economici;
- le modalità per la redazione della certificazione di cui all'art. 86 comma 1 della L.R. 1/05;
- la durata e la modalità di costituzione della garanzia fideiussoria, da rilasciare ai sensi dell'art. 147 comma 2 della L.R. 1/05 e del conseguente monitoraggio della struttura al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera;
- le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

Disposizioni generali per il contenimento energetico e la produzione di energia da fonti rinnovabili

Fermo restando il divieto di installare impianti di produzione d'energia dal vento (impianti eolici), l'installazione di piccoli generatori eolici potrà essere ammessa all'interno del Sistema della Produzione e all'interno del perimetro dei centri abitati con esclusione degli ambiti di antica formazione (centri antichi, aggregati, nuclei storici).

L'installazione di impianti di produzione di energia con sistemi fotovoltaici e/o energia termica con pannelli solari per soddisfare in tutto o in parte il fabbisogno dei singoli edifici o complessi di edifici potrà essere ammessa – fino all'emanazione di apposito Regolamento comunale – solo all'interno del Sistema della Produzione e, all'interno del Sistema della Residenza, con esclusione degli ambiti di antica formazione (centri antichi, aggregati, nuclei storici).

Nel caso del Sottosistema R6 e dei nuclei rurali, anche appartenenti ad ambiti di pertinenza di edifici specialistici e ville ed edilizia rurale di pregio, l'installazione di tali impianti non potrà interessare le coperture degli edifici ed è comunque subordinata all'entrata in vigore di apposito Regolamento.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, ad esclusione dei contesti di valore paesistico ambientale e storico, è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuale.

Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, e comunque in tutti i casi in cui sia previsto il rifacimento completo dell'impianto idrico, è obbligatorio l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia è obbligatoria la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua e la predisposizione di idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei terreni.

Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica non assimilabile alla ristrutturazione edilizia e ristrutturazione edilizia, ove si preveda la demolizione con fedele ricostruzione, si dovranno mettere in atto dispositivi per assicurare il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile.

Per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro – anche con sistemi naturali di depurazione - ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).

Nel caso nel quale gli interventi siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria dovranno essere predisposti sistemi di adduzione, filtro (con eventuale disinfezione) – anche con sistemi naturali di depurazione -, accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque grigie per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.

Negli interventi che comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è obbligatoria la preliminare o contestuale realizzazione di impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per quelle reflue e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta

dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

Nelle aree industriali di nuova realizzazione dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate. I sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane di cui ai comma precedenti e le loro modalità di realizzazione potranno essere ulteriormente specificati e dettagliati dal Regolamento edilizio o da appositi regolamenti Comunali, attraverso i quali il Comune potrà rendere obbligatoria la loro utilizzazione per alcuni usi specifici tra i quali ad esempio l'irrigazione dei terreni privati e pubblici.

Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

Ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo, si dovranno assumere i seguenti criteri:

- prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;
- recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di addizione volumetrica non assimilabile alla ristrutturazione edilizia comportante incremento di superficie coperta, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Superficie Fondiaria.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata, piazzali e parcheggi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico sanitaria o statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili.

Sarà vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno o all'innesco di movimenti gravitativi.

Nei casi in cui risulti tecnicamente inevitabile smaltire le acque piovane nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, dovranno in ogni caso essere messi in atto opportuni accorgimenti per contenere l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica, così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

Le aree di trasformazione

Gli Schemi Direttori

Il Piano Strutturale attraverso gli schemi direttori stabilisce le azioni mirate al miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio che presuppongono interventi specifici ed azioni di tutela di ordine strategico.

Gli schemi direttori organizzano gli interventi e ne stabiliscono l'ordine d'attuazione, le priorità ed i condizionamenti, in relazione al livello di fattibilità ed alle valutazioni di carattere ambientale; definiscono le scelte fondamentali del Piano Strutturale ed individuano i luoghi per i quali si ritiene che il Regolamento Urbanistico debba fornire indicazioni più dettagliate e precise.

In relazione a tali prescrizioni del Piano Strutturale approvato, con il Regolamento Urbanistico e con i relativi e successivi Piani Complessi di Intervento, come già precedentemente riportato, si intende dare parziale attuazione a sette schemi direttori:

SD1: Le mura etrusche - Volterra

SD2: I luoghi della cultura- Volterra

SD3: I luoghi dell'archeologia - Volterra

SD4: Parco fluviale - Valle dei Mulini - Prato d'Era

SD5: L'affaccio a sud - Volterra

SD7: il nuovo centro di Saline - Saline

SD8: le ville suburbane - Volterra

Schema Direttore SD1: Le mura etrusche

Lo schema direttore, così come individuato dal PS, interessa tutto il sistema della cinta muraria etrusca - già recuperata, da recuperare e non più esistente - ed una serie di siti di diversa natura ed essa collegati fisicamente o funzionalmente.

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di coinvolgere alcuni interventi di completamento edilizio posti a nord del centro urbano di Volterra nel progetto di ripristino della continuità di una parte del sistema murario, attraverso il recupero fisico di alcuni manufatti, la valorizzazione di elementi storico-archeologici e la creazione di modalità di fruizione diversificate.

Per attuare lo schema direttore è previsto il ricorso a Piano Complesso di Intervento (PCI).

Il Regolamento Urbanistico riporta e perimetra le aree di trasformazione interessate da PCI e fornisce indirizzi e prescrizioni per la sua elaborazione ed attuazione.

Fanno parte delle aree di trasformazione i seguenti contesti:

- ~ parte nord della cinta muraria, porte, pertinenze verdi alberate e non; in tale contesto il PCI dovrà definire una fascia di salvaguardia lungo tutto il circuito, nella quale ricavare un percorso di visita, piccoli punti attrezzati e di risalita verso l'interno delle mura e la città;
- ~ l'area attualmente occupata dal campeggio, del quale si prevede la delocalizzazione, dove insiste una necropoli da recuperare;
- ~ un'area in prossimità di Porta S. Felice che comprende le terme romane Guarnacciane, le due porte e il complesso della fonte di S. Felice;
- ~ il complesso dell'ex convento di S. Andrea nel quale prevedere il ripristino del collegamento mura-parco-piazzale di affaccio su Volterra.

Schema Direttore SD2: I luoghi della cultura

Lo schema direttore, così come individuato dal PS, si articola nella città storica lungo uno dei due tracciati più antichi di collegamento tra Porta a Selci e S. Giusto e nella città moderna verso l'ex Stazione ferroviaria, fino al complesso del Chiarugi, attraversando l'area ospedaliera.

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di dare avvio alla costruzione di un sistema culturale complesso - un sistema integrato di servizi e attività organizzati secondo logiche di "filieri e di rete" - come qualificazione dell'offerta turistico-culturale, direttamente correlata alla fruizione del patrimonio storico-archeologico-ambientale.

Per attuare lo schema direttore è previsto il ricorso a Piano Attuativi (PA).

Il Regolamento Urbanistico individua le aree interessate da PA e fornisce indirizzi e prescrizioni per la sua elaborazione ed attuazione.

Fanno parte del progetto i seguenti interventi:

- creazione della Cittadella della Cultura attraverso il potenziamento del museo Guarnacci con la realizzazione del suo ampliamento mediante il riuso del complesso immobiliare dell'ex Conservatorio di San Pietro, il collegamento con la Biblioteca, l'Archivio ed altre sedi istituzionali e con gli spazi aperti retrostanti, a costituire una sequenza di luoghi da rendere realmente fruibili;
- l'area di Doccia, da collegare, attraverso Porta Marcoli, con la Cittadella della Cultura;
- riqualificazione dei luoghi verdi quali l'area storico-archeologica e monumentale della Badia, l'area di S. Giusto, l'area verde di pertinenza dell'Istituto d'arte, i luoghi dell'acqua della fonte di S. Stefano e di Doccia.

Schema Direttore SD3: I luoghi dell'archeologia

Lo schema direttore, così come individuato dal Piano Strutturale, comprende i più importanti siti archeologici presenti nel contesto urbano-territoriale di Volterra e si pone l'obiettivo di valorizzare le risorse storico-archeologiche attraverso il recupero fisico dei manufatti, la proposizione di nuove e più funzionali interrelazioni con il contesto cittadino ed il loro inserimento in un sistema di fruizione diversificato.

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'attuazione dell'intervento di sistemazione generale dell'area delle Terme e del Teatro Romano, con l'obiettivo di ripristinare la continuità tra l'area archeologica, Vallebuona e il tracciato della mura etrusche e con il recupero dell'ex Mattatoio comunale.

Schema Direttore SD4: Parco fluviale - Valle dei Mulini

Lo schema direttore, così come individuato dal Piano Strutturale, si articola su due direttrici: il fondovalle dell'Era nel tratto compreso tra Mulino d'Era ed il lago del Palagione e lungo il fondovalle del Botro della Docciola in continuità con l'omonima valle verde, con l'obiettivo di rafforzare il sistema dei luoghi verdi, renderli accessibili per attività di tempo libero e recuperare luoghi e manufatti "marginali" alle attività agricole.

Obiettivi del Regolamento Urbanistico sono:

- la creazione di una fascia di salvaguardia assoluta lungo il fiume, nella quale operare interventi di potenziamento e riqualificazione degli assetti vegetazionali, rinaturalizzazione delle sponde, controllo e monitoraggio delle acque, discese al fiume, creazione di zone umide e di habitat floro-faunistici;
- la realizzazione di un'area attrezzata e di prati gioco per le attività di tempo libero;

Il completamento dell'attuale insediamento produttivo dovrà contribuire alla realizzazione degli interventi sopra citati, in quanto, come riportato nel PS, "costituisce elemento strettamente correlato ai temi citati e ulteriore fattore di consolidamento dell'identità produttiva del territorio".

Schema Direttore SD5: L'affaccio a sud

Lo schema direttore, così come individuato dal PS, prevede la riconfigurazione del versante sud di Volterra dalle Colombaie e il Cipresso fino a Poggio alle Croci.

Nell'ambito degli interventi dello Schema Direttore il Piano Complesso di Intervento potrà valutare la previsione di una variante all'attuale tracciato della S.R.T. 68 nel tratto urbano che attraversa il capoluogo.

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di realizzare una nuova parte di città integrando tra loro brani di tessuto edilizio disorganici, formando una nuova struttura di spazi aperti costituente una rete di connessioni ambientali verdi che impedisca la formazione di un “continuum urbano”.

Tale tema progettuale risulta il più significativo ed impegnativo di tutto il Piano. All'interno di tale schema direttore c'è inoltre il delicato problema dell'attraversamento del centro abitato di Volterra e dunque della previsione di una nuova viabilità alternativa che, come noto, è stata solo graficamente stralciata dal Piano (seguito di esplicita richiesta della Regione) ma lasciata integralmente quale obiettivo specifico dello schema direttore.

Per questo contesto il RU prevede il ricorso al Piano Complesso di Intervento (PCI) attraverso il quale gestire anche l'acquisizione dei terreni coinvolti dal passaggio della variante alla SRT 68.

Il Regolamento Urbanistico riporta e perimetra le aree di trasformazione interessate da PCI e fornisce indirizzi e prescrizioni per la sua elaborazione ed attuazione.

~ individuazione di nuove aree residenziali a completamento degli insediamenti esistenti e come nuovi complessi secondo interventi organici da attuarsi per comparti; il PCI dovrà privilegiare lo sviluppo insediativo in adiacenza alle aree già edificate e urbanizzate caratterizzate da tessuti insediativi recenti in base ad una elevata qualità architettonica e funzionale degli edifici; dovranno essere altresì salvaguardate dall'edificazione le aree caratterizzate dalla presenza di oliveti e vigneti a maglia densa o di antico impianto, edifici e percorsi storici, aree di forte pendio e con visuali panoramici verso il colle ove è situato il centro antico.

~ realizzazione di una trama continua di spazi aperti verdi, attrezzati e non, a formare una struttura di fasce e di elementi lineari che interrompono ed articolano le aree residenziali, in particolare in prossimità dell'ambito delle mura e del Centro scolastico ed in corrispondenza del varco lungo il tracciato dell'ex ferrovia;

~ recupero e riqualificazione del tracciato dell'ex ferrovia come percorso prioritariamente ciclabile e pedonale;

~ recupero dell'area di Poggio alle Croci come quartiere residenziale e/o turistico riservato a particolari categorie di abitanti e fruitori, dotato di attrezzature e servizi anche a favore della città evitando però l'introduzione di attività fortemente attrattive di traffico veicolare; il progetto dovrà verificare attentamente le possibilità e le modalità di recupero dei singoli manufatti e l'aggiunta di nuovi volumi purché sia mantenuto il particolare principio insediativo dei padiglioni manicomiali “affogati” nel parco alberato del poggio e disposti autonomamente secondo giaciture coerenti all'andamento del suolo e alla panoramicità dei luoghi; dovrà inoltre essere previsto il restauro del parco.

La presente area è esclusa dal contesto sottoposto a Pci in quanto la sua attuazione avverrà attraverso Piano Attuativo, secondo quanto indicato dal Regolamento Urbanistico. In tale contesto è previsto anche il miglioramento della viabilità di accesso all'ospedale e a Poggio alle Croci, con l'individuazione di un nuovo tracciato di collegamento con la viabilità principale (S.R.T. 68) dall'area dell'ex fornace.

Schema Direttore SD7: il nuovo centro di Saline

Lo schema Direttore, così come individuato dal Piano Strutturale prevede un ridisegno complessivo della frazione ed in particolare il nuovo assetto viario, consistente nella previsione di un nuovo tracciato per la S.R.T. 68 ad ovest, un collegamento alternativo tra la S.R.T. 68 e la S.R.T. 439 ed un nuovo collegamento viario a servizio dell'area industriale a monte del Botro di Santa Maria.

Obiettivi del Regolamento Urbanistico sono:

- la riqualificazione della fascia lungo la ferrovia Saline-Cecina con la localizzazione di parcheggi e di aree a servizio dell'intermodalità (autobus);
- la riconfigurazione dell'area comprendente i manufatti dell'ex consorzio agrario e parte di quelli della Salina;
- il rafforzamento della dotazione di servizi ed attrezzature nell'area delle scuole e nella fascia ineditata lungo il tracciato della ferrovia dismessa;
- il collegamento tra Saline ed il capoluogo a carattere pedonale e ciclabile con la valorizzazione dei manufatti, dei fabbricati di servizio e dei materiali testimoniali presenti;

Schema Direttore SD8: le ville suburbane

Lo schema Direttore, così come individuato dal Piano Strutturale, prevede una lieve densificazione della "struttura" insediativa esistente composta da abitazioni con ambiti di pertinenza molto estesi inframmezzati a terreni utilizzati per coltivazioni non economicamente rilevanti ma fortemente consolidate.

La localizzazione di tali interventi dovrà riguardare esclusivamente terreni ad andamento pianeggiante, non di crinale e prive di vegetazione di pregio, in modo da evitare l'impatto su un contesto paesaggistico ed ambientale di notevole rilevanza; gli interventi non dovranno configurare rimodellamenti del suolo né prevedere strutture di contenimento del terreno e modifiche delle pendenze preesistenti, e non dovranno in alcun caso comportare l'alterazione delle visuali panoramiche.

Le aree di intervento dovranno inoltre essere già sufficientemente dotate di infrastrutture ed essere riferite ad aree già edificate ed urbanizzate a carattere periurbano ma non dovranno essere assimilabili a tipologie urbane; attraverso tali interventi dovrà altresì essere assicurata la riqualificazione di spazi dove siano riscontrate forme di degrado per la presenza di manufatti incongrui ed usi del suolo non coerenti al paesaggio.

I nuovi edifici dovranno avere un'altezza non superiore a due piani e la tipologia sarà monofamiliare o bifamiliare, con superfici molto cospicue per il lotto minimo di intervento che dovrà garantire la riqualificazione ed il mantenimento degli assetti agricoli e naturalistici.

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è di attuare in parte tali previsioni definendo nel dettaglio i siti interessati dagli interventi e le modalità attuative, in coerenza con quanto richiesto dal Piano Strutturale. In particolare salvaguardando le caratteristiche della viabilità attuale (sezione, materiali costitutivi, visuali) e quelle del patrimonio edilizio esistente di antico impianto.

Il numero massimo di alloggi previsti nell'ambito di tale operazione è pari a 30 unità. Nel primo quinquennio del Regolamento Urbanistico è ipotizzata la realizzazione di non più di 4/5 unità con intervento edilizio diretto.

Oltre alla verifica dei criteri localizzativi di cui sopra per la realizzazione delle ville è necessario introdurre anche valutazioni in merito alla effettiva disponibilità, volontà e interesse da parte dei soggetti privati proprietari delle aree in questione. A tale proposito è stato effettuato un "sondaggio" in merito alle eventuali disponibilità all'attuazione di tali interventi alla quale rimandare le decisioni del caso. In sostanza, in assenza d'effettiva manifestazione di interesse o incoerenza tra le ipotesi avanzate e le prescrizioni del PS, il RU potrebbe non dare attuazione a tali previsioni e rimandarle ai quinquenni successivi.

Le Aree di Trasformazione soggette a Piano Attuativo

AT-PA1

L'area di trasformazione AT-PA1 riguarda l'area di Piazzale XXV Aprile a Volterra, adiacente alla chiesa di San Giusto. (TAV. 14I09)
Il quartiere, di edilizia economica popolare, appare in uno stato di degrado avanzato sia per quel che riguarda le sistemazioni esterne che per quel che riguarda il livello di manutenzione degli edifici. Il Regolamento Urbanistico indica per tale area la categoria di intervento ri ed ha l'obiettivo di riqualificare il quartiere migliorando le condizioni degli edifici e ricostituendo la piazza centrale come luogo pubblico accessibile, e non semplicemente come grande posteggio.

Il Regolamento Urbanistico intende in questo caso un processo di ristrutturazione edilizia complessivo (o suddiviso in due stralci) che risani e migliori la qualità degli edifici, progetti gli spazi esterni come luoghi pubblici e risolva la questione dei posti auto prevedendone almeno due per appartamento; per trovare una idonea collocazione alle automobili potrà anche essere progettato un nuovo volume che dovrà essere correttamente inserito all'interno del disegno complessivo del quartiere. L'intervento sarà sottoposto a Piano Attuativo che consentirà di coordinare la progettazione complessiva.

AT_PA2

L'Area di trasformazione AT-PA2 riguarda le case popolari situate in via Rossetti a Volterra. (TAV 14I09)
Questi edifici, pur di qualità modesta, hanno un buon impianto unitario ed un buon rapporto volumetrico tra loro e con il contesto adiacente. Il Regolamento Urbanistico indica per tale area la categoria di intervento ru/ri che consente di intervenire in due modi diversi (ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica) per raggiungere l'unico obiettivo di riqualificare il quartiere.
Nel primo caso un processo di ristrutturazione edilizia complessivo dovrà risanare e migliorare la qualità degli edifici e risistemare gli spazi esterni. L'intervento sarà comunque sottoposto a Piano Attuativo che consentirà di coordinare la progettazione complessiva.

Nel caso in cui venga messo in atto un processo di ristrutturazione urbanistica sarà redatto un Piano Attuativo che mantenga le attuali caratteristiche volumetriche ma nel contempo innalzi il livello qualitativo dell'abitato. Il sedime e la scatola muraria degli edifici dovranno quindi essere mantenuti ma potrà, se possibile, essere ampliata la superficie utile lorda. Nel caso in cui si attui un processo di ristrutturazione urbanistica le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici prevedendo almeno due posti auto per appartamento.

AT_PA3

L'Area di Trasformazione AT-PA3 riguarda gli edifici che insistono su via Ivani e via di Fontanella a Volterra, nell'area adiacente al villaggio giardino verso sud. (14I17-14I18)

Il quartiere è costituito da un edificio dell'Asl in disuso e da quattro edifici ad alta densità (4 piani) in condizioni di degrado avanzato e dei quali due sono disabitati per gravi problemi di instabilità.

Il Regolamento Urbanistico indica per tale area un intervento di ristrutturazione urbanistica che riconfiguri il quartiere e ne proponga un disegno unitario con una progettazione di qualità anche per quel che riguarda gli spazi esterni. Il Piano Attuativo dovrà quindi ridisegnare l'intero quartiere, prevedendo una riqualificazione generale dei due edifici abitati e configurando nuovi edifici residenziali articolati in uno spazio pubblico di qualità. I nuovi edifici realizzati dovranno avere una superficie utile lorda complessiva non superiore a 4000 mq ed un numero di piani non superiore a quattro. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici e degli spazi aperti prevedendo almeno due posti auto per appartamento.

AT-PA4

L'area di trasformazione AT-PA4 riguarda un'area compresa tra via Pisana e via Carlo Cassola a Volterra, caratterizzata da un insediamento tipologicamente caotico, in parte residenziale ed in parte commerciale. (TAV 14I09)

Sull'area si trova il supermercato Conad, l'Agriverde, una Vetreria, altre piccole attività ed alcuni edifici residenziali. Il Regolamento Urbanistico indica per tale area un intervento di ristrutturazione urbanistica che porti ad un complessivo riordino della zona. Il Piano Attuativo dovrà progettare un quartiere residenziale di 5100 mq che comprenda al suo interno idonei spazi commerciali (1600 mq) per ricollocare le attuali o ulteriori attività in un disegno complessivo meglio articolato. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici prevedendo almeno due posti auto per appartamento ed un idoneo posteggio coperto per l'utenza degli edifici commerciali. Il numero dei piani dei nuovi edifici non dovrà essere superiore a tre. L'intervento dovrà prendere in considerazione l'adiacente area di trasformazione facente parte dello Schema Direttore 1, in modo che i due progetti siano coordinati e gli spazi di confine dialoghino tra loro.

AT-PA5

L'area di trasformazione AT-PA5 riguarda gli edifici che insistono su via Jacopo Guidi a Volterra, situati ad un livello ribassato rispetto all'adiacente via Pisana. (TAV 14109)

Si tratta in parte di edifici in cui si trova una piccola quota di residenza ma che per la maggior parte sono occupati da laboratori di alabastro. Il Regolamento Urbanistico indica per tale area un intervento di ristrutturazione urbanistica che, in seguito ad una più idonea collocazione dei laboratori in aree artigianali, riconfiguri questa parte di territorio urbano come tale. Il Piano Attuativo dovrà quindi, mantenendo il tracciato originario di via Jacopo Guidi, progettare nuove residenze per un totale di 1820 mq di superficie utile lorda. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici e degli spazi aperti prevedendo almeno due posti auto per appartamento. Dovrà inoltre dovrà essere studiato in particolar modo il rapporto con la soprastante via Pisana.

AT-PA6

L'area di trasformazione AT-PA6 riguarda un edificio industriale per la lavorazione della pietra situato vicino alla Siaf (Scuola di alta formazione) a Volterra.

Il Regolamento Urbanistico indica per tale edificio un intervento di ristrutturazione urbanistica che consenta la realizzazione di un ostello della gioventù o di residenze ad uso degli studenti o dei docenti della Siaf per un totale di 5000 mq. Il nuovo edificio dovrà occupare grossomodo la stessa area attualmente occupata dall'edificio industriale e dovrà essere mantenuta la vegetazione circostante. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione del nuovo edificio.

AT-PA7

L'area di trasformazione AT-PA7 riguarda un'area adiacente alla S.S. di val di Cecina arrivando a Volterra da Saline, collocata in parte ad un livello inferiore rispetto a quello della strada. (TAV 14117)

Su tale area si trovano attualmente un laboratorio di alabastro ed un punto vendita di alabastri. Il Regolamento Urbanistico indica un intervento di ristrutturazione urbanistica che, in seguito ad una più idonea collocazione del laboratorio in aree artigianali, costituisca un nuovo edificio ad uso prevalentemente residenziale ed in parte sempre destinato a funzioni commerciali per la vendita dell'alabastro. Il Piano Attuativo dovrà progettare un edificio lineare che mantenga pressoché il sedime dell'attuale insediamento e che rimanga come gli edifici esistenti allo stesso livello della strada con il piano di copertura; pertanto il numero di piani massimo consentito è due. Potrà essere realizzata una superficie utile lorda massima di 1500 mq. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici e degli spazi aperti prevedendo almeno due posti auto per appartamento.

AT-PA8

L'area di trasformazione AT-PA8 riguarda tutta l'area retrostante il museo Consortini e gli edifici di via di Borgo San Giusto in cui si trova il museo stesso. (TAV 14I09)

Il Regolamento Urbanistico prevede il potenziamento e la riqualificazione del museo Consortini oltre che il miglioramento del grado di accessibilità alla struttura da attuarsi attraverso un progetto unitario. L'opera principale su tale area è la realizzazione di un padiglione ad un unico piano, la cui dimensione sarà stabilita dalla progettazione generale dell'area, per l'esposizione delle opere di grandi dimensioni. Il progetto dell'intera area sarà presentato tramite Piano Attuativo che disegni, oltre al padiglione suddetto, un parco pubblico, i posti auto per la struttura museale, gli accessi al museo dalla retrostante via dei Leccei e la facciata posteriore del museo con un ascensore per assicurare l'accessibilità ai disabili.

AT-PA9

L'area di trasformazione AT-PA9 riguarda un'area adiacente alla S.S. di val di Cecina arrivando a Volterra da Saline. (TAV 14I17)

Su tale area insistono attualmente un magazzino di vendita dei materiali edili ed un deposito all'aperto di materiali edili, alcuni magazzini, un laboratorio di sculture in pietra sintetica ed un caseificio. Il Regolamento Urbanistico indica per tale area un intervento di ristrutturazione urbanistica che, in seguito ad una più idonea collocazione delle attività presenti in zone industriali ed artigianali, costituisca un nuovo quartiere residenziale progettato con lo strumento di attuazione del Piano Attuativo. Trovandosi l'area in posizione leggermente periferica rispetto al tessuto urbano consolidato si ritiene opportuno mantenere un livello di densificazione edilizia piuttosto basso: potranno essere realizzati nuovi edifici residenziali per un totale di 10500 mq. Attorno al podere confinante con l'area di trasformazione dovrà essere garantita una fascia di rispetto di 10 metri che dia maggior respiro a questo edificio, oggi schiacciato dalle presenze industriali/artigianali. Anche le aree libere dovranno essere frutto di una attenta progettazione e potrebbero essere destinate ad attività sportive quali jogging o percorso vita.

AT-PA10

L'area di trasformazione AT-PA10 riguarda un'area artigiana situata nella parte terminale di via Annibale Cinci a Volterra. (TAV 14I18)

Gli edifici che si trovano su quest'area sono magazzini e laboratori di alabastro di scarsa qualità edilizia. Il Regolamento Urbanistico indica un intervento di ristrutturazione urbanistica che innalzi la qualità dell'insediamento e degli spazi esterni. Un'edificio adiacente a quelli presenti sull'area è stato recentemente ristrutturato ed è progettato secondo uno schema che prevede la realizzazione di un laboratorio/magazzino sul fronte strada e di residenza sul lato opposto. Il Piano Attuativo dovrà prevedere nuovi edifici realizzati secondo questo schema progettuale, definendo in maniera puntuale gli accessi pubblici e privati, i posti auto, e gli spazi verdi. Il numero dei piani non potrà essere superiore a due.

L'area libera situata ad est degli edifici dovrà essere risistemata come verde pubblico. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici e degli spazi aperti prevedendo almeno due posti auto per appartamento.

AT-PA11

L'area di trasformazione AT-PA11 riguarda un'ampia area libera lungo la S.S. Sarzanese Valdera a Saline. (TAV. 14H55-14H56)

Il Regolamento Urbanistico indica per quest'area un intervento di nuova edificazione da attuarsi attraverso lo strumento del Piano Attuativo, che dovrà prevedere una strada interna di accesso all'edificato da realizzarsi come continuazione di via Curzio Inghirami. Questo nuovo percorso stradale dovrà rimanere al di sopra dell'attuale strada di accesso a Podere Cavallaro che dovrà essere protetta visivamente dalla nuova edificazione attraverso l'impianto di vegetazione di schermo. Ai due lati della nuova strada potranno essere costruiti nuovi edifici con tipologia a schiera per una superficie utile lorda massima di 4800 mq. I gruppi di abitazioni a schiera non dovranno avere lunghezza superiore a 40m ed il numero di piani massimo consentito è due. Tra un edificio e l'altro dovranno essere previsti corridoi verdi che funzionino come polmoni di isolamento tra i gruppi di abitazioni e che funzionino come verde pubblico. Gli edifici che si trovano sul lato verso la S.S. Sarzanese Valdera dovranno essere isolati acusticamente da questa da un'opportuna fascia vegetazionale di almeno 10m. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici prevedendo almeno due posti auto per appartamento.

AT-PA12

L'area di trasformazione AT-PA12 riguarda un'ampia area libera lungo la S.S. Sarzanese Valdera a nord di Saline. (TAV. 14H39-14H47)

Il Regolamento Urbanistico conferma le previsioni del Piano Regolatore vigente (Variante adottato con Del. CC. n°25 del 30.06.2003 e modificata a seguito delle comunicazioni pervenute dalla provincia di Pisa il 23.11.2004) che indicano quest'area come zona di espansione industriale, artigianale e commerciale. Il Regolamento Urbanistico recepisce le linee guida della variante. L'area è suddivisa in due comparti di cui quello a nord è d'iniziativa privata mentre quello a sud è d'iniziativa pubblica. Entrambi gli interventi saranno realizzati in seguito alla redazione di un Piano per Insediamenti Produttivi che dovrà prevedere un'idonea viabilità interna, il disegno dei lotti eventualmente anche accorpabili tra loro, i posteggi pubblici e privati e lo spazio verde. Quest'area è recepita dal Regolamento Urbanistico come previsione antecedente

AT-PA13

L'area di trasformazione AT-PA13 riguarda un' area edificata situata sul lato opposto all'abitato di Saline lungo via Pia. (TAV. 14H47)

Su tale area si trovano attualmente una residenza ed un grosso edificio per la rivendita e l'immagazzinaggio di materiali edili. Il Regolamento Urbanistico indica per tale area un intervento di ristrutturazione urbanistica che, in seguito ad una più idonea collocazione del magazzino per materiali edili in zona industriale o artigianale, costituisca nuovi edifici residenziali progettati con lo strumento di attuazione del Piano Attuativo.

Potrà essere realizzata una superficie utile lorda massima di 1300 mq con una tipologia edilizia a schiera che si collochi in prossimità del fronte strada e riprenda quindi lo schema degli edifici collocati sull'altro lato della strada. Il numero di piani non dovrà essere superiore a due. La parte retrostante dovrà essere risistemata a verde pubblico. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici prevedendo almeno due posti auto per appartamento.

AT-PA14

L'area di trasformazione AT-PA14 riguarda l'area situata a sinistra della S.S. val di Cecina subito all'uscita di Saline in direzione di Volterra. (TAV 14H47-14H48)

Si tratta di un'area molto vasta su cui sorgono edifici di diverso tipo (residenze, officine..) non correlati tra loro ed in generale di scarsa qualità; anche gli spazi aperti risultano di scarsa qualità. Il Regolamento Urbanistico propone un intervento di ristrutturazione urbanistica che, senza troppo densificare l'area, ne proponga un disegno unitario con una idonea progettazione anche degli ampi spazi aperti. Il Piano Attuativo potrà prevedere nuovi edifici residenziali per una superficie utile lorda massima di 4800 mq con una tipologia edilizia a schiera che si collochi sui due lati di via Fucini. La parte restante dell'area di trasformazione dovrà essere risistemata a verde pubblico o essere destinata ad attività sportive quali jogging o percorso vita. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici prevedendo almeno due posti auto per appartamento.

AT-PA15

L'area di trasformazione AT-PA15 riguarda un'area situata lungo la S.S. Sarzanese Valdera a Prato d'Era. (TAV. 15I58)

Su tale area si trovano attualmente una serie di tettoie e baracche e una fabbrica ed officina di mezzi agricoli. Il Regolamento Urbanistico suggerisce per quest'area un intervento di ristrutturazione urbanistica che costituisca nuovi edifici residenziali progettati con lo strumento di attuazione del Piano Attuativo. Potrà essere realizzata una superficie utile lorda massima di 1300 mq, con una tipologia edilizia a schiera che si collochi in prossimità del fronte strada. Il numero di piani non dovrà essere superiore a due. La parte retrostante dovrà essere risistemata a verde pubblico. Le auto dovranno trovare idonea collocazione nell'ambito della progettazione dei nuovi edifici prevedendo almeno due posti auto per appartamento.

Il patrimonio edilizio esistente

Il territorio aperto

Il territorio aperto corrisponde al sistema ambientale così come individuato dal Piano Strutturale ed alle articolazioni in sottosistemi ed ambiti.

Il territorio rurale fa parte del sistema ambientale ed è quello individuato dalla tavola C.5.5a “Aree agricole” del Piano Strutturale.

In detta tavola sono evidenziate:

- le aree agricole
- le aree agricole con divieto di nuova edificazione
- le aree agricole con divieto di nuova edificazione con esclusione degli impianti zootecnici
- le aree ambientali non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola

Il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni in merito agli interventi ed alle funzioni ammesse nel territorio aperto attraverso la disciplina dei sistemi e dei sottosistemi, con la stessa metodologia prevista per i contesti urbani e descritta in precedenza. In tal modo per ciascuna parte di territorio è definito il tipo di intervento ammesso e gli usi consentiti.

Per il contesto rurale, o meglio, per quello agricolo, il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni e norme più specifiche riferite ai gradi di trasformabilità del territorio, in particolare ai fini del mantenimento e dello sviluppo dell’attività agricola.

Il Regolamento si confronta e si attiene alle disposizioni del Piano Strutturale ed in particolare alle indicazioni correlate alla tavola C.5.5 “Attitudine alla trasformazione”.

In detta carta del Piano Strutturale sono evidenziate le seguenti aree:

- Aree di conservazione;
- Aree di mantenimento e consolidamento;
- Aree di trasformazione limitata di primo livello;
- Aree di trasformazione limitata di secondo livello.

In relazione a tale suddivisione del territorio agricolo nelle seguenti pagine sono proposte le indicazioni normative, in merito agli interventi ammissibili in tali contesti, che saranno dettagliate dal Regolamento Urbanistico.

Queste indicazioni sono divise, per ciascun contesto normativo, in indicazioni per la nuova edificazione a destinazione agricola e non e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Quest'ultimo è ulteriormente articolato in edifici a destinazione agricola, a sua volta suddivisi in interventi consentiti con permesso di costruire o DIA e interventi consentiti previa redazione di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) ed edifici a destinazione non agricola.

1. Aree di conservazione (art. 87 del PS)

1.1 Nuova edificazione a destinazione agricola:

- Non sono consentiti nuovi edifici rurali ad uso abitativo né annessi agricoli

1.2 Nuova edificazione a destinazione non agricola:

- Non sono consentiti interventi di nuova edificazione

1.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente:

1.3.1 Edifici a destinazione agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio aperto”):

1.3.1.1 con permesso di costruire o DIA:

a. risanamento e restauro

b. ristrutturazione edilizia (*)

c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito se (e solo se) localizzati in “aree di trasformazione di secondo livello”

d. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza(*)

e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (*)

f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli

g. non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica

(*) In caso di interventi legati all'attività agrituristica obbligo di sottoscrivere impegno ventennale a non modificare la destinazione d'uso

N.B. Gli interventi c) e f) sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali

1.3.1.2 Con PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale)

- a. Sostituzione edilizia e/o trasferimenti di volumetrie oltre i limiti quantitativi di cui al punto 1.3.1.1 fermo restando la localizzazione in “aree di trasformazione di secondo livello” salvo casi di comprovata impossibilità a tale localizzazione
- b. Ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al punto 1.3.1.1
- c. Mutamento della destinazione d’uso limitato alla sola residenza e/o turistico ricettivo

1.3.2 Edifici a destinazione non agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione: il territorio aperto”):

- a. risanamento e restauro
 - b. ristrutturazione edilizia
 - c. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza (**)
 - d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
 - e. non sono consentiti interventi di addizione volumetrica e di ristrutturazione urbanistica
- (**) per gli edifici con destinazione abitativa si recupera il volume, altrimenti si recupera la superficie utile lorda in percentuali da stabilire in relazione al contesto.

2. Aree di mantenimento e consolidamento (art. 88 del PS)

2.1 Nuova edificazione a destinazione agricola

E’ ammessa la realizzazione di piccoli annessi per attività agricole amatoriali o piccole produzioni agricole senza modifiche della morfologia dei luoghi con rimozione al cessare dell’attività agricola; tali interventi sono limitati alle sole aree di transizione e della biodiversità. (Il RU dovrà indicare le modalità costruttive in armonia a quanto specificato al comma 6 dell’art. 89 del PS)

2.2 Nuova edificazione a destinazione non agricola

Sono consentiti interventi di nuova edificazione solo in corrispondenza dello schema direttore SD8 delle ville suburbane secondo i parametri e le indicazioni fissate dal PS.

2.3 Interventi sul Patrimonio edilizio esistente:

2.3.1 Edifici a destinazione agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione: il territorio aperto”):

2.3.1.1 con permesso di costruire o DIA:

- a. risanamento e restauro
 - b. ristrutturazione edilizia (*)
 - c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito se (e solo se) localizzati in “aree di trasformazione di secondo livello”
 - d. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza(*)
 - e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (*)
 - f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli
 - g. non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica
- (*) In caso di interventi legati all'attività agrituristica obbligo di sottoscrivere impegno ventennale a non modificare la destinazione d'uso
 N.B. Gli interventi c) e f) sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali

2.3.1.2 Con PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale)

- a. Sostituzione edilizia e/o trasferimenti di volumetrie oltre i limiti quantitativi di cui al punto 2.3.1.1 ferma restando la localizzazione in “aree di trasformazione di secondo livello”
- b. Ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al punto 2.3.1.1
- c. Mutamento della destinazione d'uso limitato alla sola residenza e/o turistico ricettivo

2.3.2 Edifici a destinazione non agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio aperto”):

- a. risanamento e restauro
- b. ristrutturazione edilizia
- c. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza (**)
- d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- e. non sono consentiti interventi di addizione volumetrica e di ristrutturazione urbanistica

(**) per gli edifici con destinazione abitativa si recupera il volume, altrimenti si recupera la superficie utile lorda in percentuali da stabilire in relazione al contesto.

3. Aree di trasformazione limitata (primo livello) (art. 89 del PS)

3.1 Nuova edificazione a destinazione agricola

Non sono consentiti nuovi edifici rurali ad uso abitativo né annessi agricoli

3.2 Nuova edificazione a destinazione non agricola

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione

3.3 Interventi sul Patrimonio edilizio esistente:

3.3.1 Edifici a destinazione agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio aperto”):

3.3.1.1 con permesso di costruire o DIA:

a. risanamento e restauro

b. ristrutturazione edilizia (*)

c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito se (e solo se) localizzati in “aree di trasformazione di secondo livello”

d. sostituzione edilizia su sedime di pertinenza(*)

e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (*)

f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli

g. non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica

(*) In caso di interventi legati all'attività agrituristica obbligo di sottoscrivere impegno ventennale a non modificare la destinazione d'uso

N.B. Gli interventi c) e f) sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali

3.3.1.2 Con PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale)

a. Sostituzione edilizia

b. Trasferimenti di volumetrie oltre i limiti quantitativi di cui al punto 3.3.1.1 ferma restando la localizzazione in “aree di trasformazione di secondo livello” salvo casi di comprovata impossibilità a tale localizzazione

c. Ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al punto 3.3.1.1

d. Mutamento della destinazione d'uso limitato alla sola residenza e/o turistico ricettivo

3.3.2 Edifici a destinazione non agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio aperto”):

a. risanamento e restauro

b. ristrutturazione edilizia

c. sostituzione edilizia su sedime

d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

4. Aree di trasformazione limitata (secondo livello) (art. 90 del PS)

4.1 Nuova edificazione a destinazione agricola

Sono consentiti nuovi edifici rurali ad uso abitativo e annessi agricoli previo PAPMAA e nel rispetto delle norme dell'art.92 del PS.

La costruzione di nuove abitazioni rurali è ammessa solo in aziende sprovviste di abitazioni rurali o con un numero inferiore a quello necessario in rapporto ai nuclei familiari dei titolari d'azienda in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale. Nel computo delle superfici aziendali minime sono ricompresi solo i terreni in Comune di Volterra e nei Comuni confinanti posseduti in proprietà o in affitto di durata non inferiore a 15 anni a decorrere dalla data di firma dell'atto d'obbligo. La superficie minima aziendale deve essere non inferiore a 100 ettari di S.A.U. e in azienda deve essere già praticato al momento della richiesta l'allevamento di non meno di 50 vacche e/o di 400 pecore o deve essere in produzione una superficie a vigneto specializzato non inferiore a 10 ettari e l'azienda provveda al suo interno alla vinificazione delle uve in appositi impianti.

Nel caso di cui sopra, nuovi edifici ad uso abitativo potranno essere realizzati prioritariamente riutilizzando le volumetrie presenti all'interno della proprietà e non più necessarie per la funzione originaria.

I nuovi edifici ad uso abitativo non potranno ospitare funzioni diverse da quelle abitative e dei relativi servizi.

Ogni nuova abitazione rurale potrà avere una superficie lorda non superiore a 150 mq.

Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali per i dipendenti o soggetti comunque estranei al nucleo familiare del conduttore d'azienda.

Non sono consentiti volumi interrati o parzialmente interrati ad eccezione di quelli occorrenti per le cantine di vinificazione.

La costruzione di annessi agricoli è riservata ai soli Imprenditori Agricoli Professionali.

4.2 Nuova edificazione a destinazione non agricola

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione

4.3 Interventi sul Patrimonio edilizio esistente:

4.3.1 Edifici a destinazione agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio aperto”):

4.3.1.1 con permesso di costruire o DIA:

a. risanamento e restauro

- b. ristrutturazione edilizia (*)
 - c. trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito nell'ambito delle stesse aree di trasformazione limitata di secondo livello
 - d. sostituzione edilizia (*)
 - e. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (*)
 - f. Ampliamenti (una tantum) fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale senza aumento delle unità abitative e fino a 300 mc. e 10% del volume esistente sugli annessi agricoli
 - g. non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica
- (*) In caso di interventi legati all'attività agrituristica obbligo di sottoscrivere impegno ventennale a non modificare la destinazione d'uso
- N.B. Gli interventi c) e f) sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli Professionali

4.3.1.2 Con PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale)

- a. Sostituzione edilizia
- b. Trasferimenti di volumetrie oltre i limiti quantitativi di cui al punto 4.3.1.1 ferma restando la localizzazione nell'ambito delle stesse aree di trasformazione di secondo livello
- c. Ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al punto 4.3.1.1
- d. Mutamento della destinazione d'uso limitato alla sola residenza e/o turistico ricettivo

4.3.2 Edifici a destinazione non agricola (se non diversamente indicato nelle tav. Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio aperto”):

- a. risanamento e restauro
- b. ristrutturazione edilizia
- c. sostituzione edilizia
- d. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

Il territorio urbanizzato

Nell'ambito di redazione del Regolamento Urbanistico è stato effettuato uno studio di approfondimento del territorio urbanizzato che entra nel dettaglio dei singoli contesti urbani e delle loro caratteristiche e prova a descriverli in una forma significativa dal punto di vista urbanistico, cioè quella dei modi insediativi, delle forme di aggregazione degli spazi, delle sequenze, delle regole di disposizione. Tali chiavi di lettura del territorio urbanizzato si sintetizzano nella individuazione di diversi gruppi classificati per tipologia insediativa. S'intende per classificazione quell'operazione attraverso la quale una vasta quantità di oggetti è ricondotto ad un numero limitato di raggruppamenti, di insiemi, di classi. I tipi di classificazione in realtà possono essere tanti e diversi secondo il metodo adottato, essendo quest'ultimo condizionato dalla finalità del lavoro. Tale operazione è impostata nella prospettiva di fornire una classificazione delle aree urbane significativa dal punto di vista urbanistico ed in grado di rappresentare una sorta di griglia di riferimento di base per la disciplina del nuovo piano; ad ogni tipologia insediativa corrisponde infatti una categoria di intervento che rappresenta il più alto grado di trasformazione che può essere attuato su quell'area in seguito all'adozione del Regolamento Urbanistico.

Le diverse tipologie insediative individuate si distinguono fundamentalmente in due grandi gruppi: i tessuti ed i non tessuti. Per tessuto si intendono un insieme di edifici aventi le stesse caratteristiche morfologiche raggruppati all'interno di porzioni di territorio e ripetuto con le medesime caratteristiche nel territorio, quindi riconoscibile sia nel centro della città che nelle frazioni; al contrario, tutti gli edifici, che per caratteristiche morfologiche, tipologiche o funzionali non sono riconducibili alla descrizione sopra citata e cioè sono elementi isolati, unici, eccezioni, emergenze, forme insediative episodiche oppure "relitti" di una precedente fase di colonizzazione del territorio, non costituiscono tessuto.

Si riporta di seguito una breve descrizione delle tipologie insediative individuate, indicando per ciascuna anche la sigla che ad esse si è attribuita nell'ambito della redazione del Regolamento Urbanistico e la rispettiva categoria di intervento prescritta.

Tessuti a impianto unitario formalmente omogeneo

Sigla corrispondente nel Regolamento Urbanistico: **a**

Categoria di intervento standard: **ri** (ristrutturazione edilizia)

I tessuti a impianto unitario formalmente omogeneo sono tessuti pianificati che sono stati realizzati in seguito ad un disegno complessivo dell'area che ha considerato la collocazione degli edifici sul territorio, gli accessi e gli spazi aperti circostanti e che si ritengono quindi risultato di una programmazione effettuata a livello Comunale tramite i Piani Regolatori, e realizzata successivamente tramite strumenti urbanistici attuativi. Tali tessuti sono inoltre classificati come formalmente omogenei in quanto presentano un utilizzo dei materiali ed un disegno dei prospetti unitario per cui si ritiene siano stati realizzati in seguito ad un unico e complessivo progetto architettonico.

La categoria di intervento assegnata è la ristrutturazione edilizia poiché si ritiene importante mantenere in tali complessi il carattere di unitarietà dato sia dal disegno urbanistico che dal disegno architettonico.

Tessuti a impianto unitario formalmente disomogeneo

Sigla corrispondente nel Regolamento Urbanistico: **b**

Categoria di intervento standard: **sel** (sostituzione edilizia con prescrizioni)

I tessuti a impianto unitario formalmente disomogeneo sono tessuti pianificati che sono stati realizzati in seguito ad un disegno complessivo dell'area che ha considerato la collocazione degli edifici sul territorio, gli accessi e gli spazi aperti circostanti e che si ritengono quindi risultato di una programmazione effettuata a livello Comunale tramite i Piani Regolatori, e realizzata successivamente tramite strumenti urbanistici attuativi. Tali tessuti sono inoltre classificati come formalmente disomogenei in quanto, nonostante il disegno urbanistico sia unitario, presentano un utilizzo dei materiali ed un disegno dei prospetti disomogeneo per cui si ritiene siano stati realizzati in seguito a progetti architettonici diversi.

La categoria di intervento assegnata è la sostituzione edilizia con prescrizioni poiché si ritiene importante mantenere in tali complessi il carattere di unitarietà dato dal disegno urbanistico ma si consente la proposizione di nuovi caratteri architettonici e tecnologici.

Tessuti a impianto non unitario compatto

Sigla corrispondente nel Regolamento Urbanistico: **c**

Categoria di intervento standard: **ril** (ristrutturazione edilizia leggera)

I tessuti a impianto non unitario compatto sono tessuti sorti in seguito alla progressiva crescita dei centri abitati avvenuta in maniera spontanea e non in seguito ad una pianificazione generale del territorio. I tessuti compatti sono caratterizzati da un tessuto denso e compatto che si sviluppa su un sistema di strade tra loro connesse. Sono tessuti omogenei per volumetrie e materiali unitari, vista anche l'origine risalente in genere alla stessa epoca.

La categoria di intervento assegnata è la ristrutturazione edilizia di tipo leggero.

In alcuni casi l'unitarietà formale di tali tessuti è stata alterata in seguito ad interventi di ristrutturazione pesanti; in tal caso il Regolamento Urbanistico individua la sottocategoria c1 alla quale è assegnata la categoria di intervento ri (ristrutturazione edilizia).

Tessuti a impianto

d

Categoria di intervento standard: **ril** (ristrutturazione edilizia leggera)

I tessuti a impianto non unitario lineare sono tessuti sorti in seguito alla progressiva crescita dei centri abitati avvenuta in maniera spontanea e non in seguito ad una pianificazione generale del territorio. I tessuti lineari sono formati prevalentemente da cortine edilizie a contatto diretto con la strada, localizzate generalmente lungo direttrici principali e caratterizzati da edifici a schiera omogenei nei materiali e di altezze variabili fino ad un massimo di tre piani.

La categoria di intervento assegnata è la ristrutturazione edilizia leggera poiché si ritiene importante mantenere in tali complessi il carattere di unitarietà dato dalla forma di aggregazione spontanea ma unitaria ed anche dai caratteri formali e materiali degli edifici che sono generalmente edifici storici.

In alcuni casi l'unitarietà formale di tali tessuti è stata alterata in seguito ad interventi di ristrutturazione pesanti; in tal caso il Regolamento Urbanistico individua la sottocategoria d1 alla quale è assegnata la categoria di intervento ri (ristrutturazione edilizia).

Tessuti a impianto non unitario puntiforme regolare

Sigla corrispondente nel Regolamento Urbanistico: **e**

Categoria di intervento standard: **sel** (sostituzione edilizia con prescrizioni)

I tessuti a impianto non unitario puntiforme regolare sono tessuti sorti in seguito alla progressiva crescita dei centri abitati avvenuta in maniera spontanea e non in seguito ad una pianificazione generale del territorio; essi si sviluppano generalmente lungo strade secondarie di servizio ai quartieri e sono caratterizzati da una lottizzazione regolare del territorio. La tipologia insediativa di questo tessuto è quella della casa isolata su lotto con edifici uni/bifamiliari con spazi verdi privati circostanti.

La categoria di intervento assegnata è la sostituzione edilizia con prescrizioni poiché si ritiene importante mantenere in tali complessi il carattere di unitarietà dato dal disegno del singolo lotto ordinato su strada ma si consente la proposizione di nuovi caratteri architettonici e tecnologici.

Tessuti a impianto non unitario puntiforme irregolare

Sigla corrispondente nel Regolamento Urbanistico: **f**

Categoria di intervento standard: **se** (sostituzione edilizia)

I tessuti a impianto non unitario puntiforme irregolare sono tessuti sorti in seguito alla progressiva crescita dei centri abitati avvenuta in maniera spontanea e non in seguito ad una pianificazione generale del territorio; essi si sviluppano generalmente in maniera disorganica lungo strade secondarie e diramazioni di queste avvenute nel tempo in maniera casuale per servire i lotti. La tipologia insediativa di questo tessuto è quella della casa isolata su lotto con edifici uni/bifamiliari con spazi verdi privati circostanti.

La categoria di intervento assegnata è la sostituzione edilizia nell'ottica di poter avviare parziali interventi di riordino di questi tessuti.

Non tessuti: frammenti

Sigla corrispondente nel Regolamento Urbanistico: **g**

Categoria di intervento standard: **se** (sostituzione edilizia)

I frammenti sono un insieme di edifici, uni-bifamiliari e plurifamiliari, che non dà luogo e forma a un vero e proprio tessuto perché si tratta di interventi sporadici e scollegati, dispersi, scarsamente in relazione con il contesto nel quale sono inseriti; sono insediamenti casuali, senza regola morfologica e spesso anche tipologica, frequentemente privi di rapporti con la viabilità e disposti in maniera disordinata rispetto al tessuto circostante.

La categoria di intervento assegnata è la sostituzione edilizia nell'ottica di poter avviare parziali interventi di riordino di questi insediamenti.

Non tessuti: preesistenze - edifici di origine rurale

Sigla corrispondente nel Regolamento Urbanistico: **h**

Categoria di intervento standard: **ri** (ristrutturazione edilizia)

Gli edifici di origine rurale individuati come preesistenze sono piccoli nuclei inizialmente rurali oggi incorporati nel tessuto urbano; essi mantengono proprie caratteristiche di ruralità con la presenza degli annessi e a volte conservano totalmente o in parte in esercizio l'attività agricola.

La categoria di intervento assegnata è la ristrutturazione edilizia poiché si ritiene importante mantenere in tali complessi il carattere di unitarietà spesso di origine storica dato sia dalle modalità insediative degli edifici sul territorio che dalla conformazione materica e morfologica degli edifici stessi.

Non tessuti: preesistenze - edifici produttivi

Sigla corrispondente nel Regolamento Urbanistico: **i**

Categoria di intervento standard: **se** (sostituzione edilizia)

Gli edifici produttivi individuati come preesistenze sono insediamenti produttivi posti in un contesto prettamente residenziale, spesso riconducibili ad un insediamento “pioniere” successivamente inglobato dallo sviluppo urbano.

La categoria di intervento assegnata è la sostituzione edilizia in quanto si ritiene di dover fornire una opportunità di attuare interventi di riordino complessivo di queste aree.

Non tessuti: edifici specialistici

Sigla corrispondente nel Regolamento Urbanistico: **I**

Categoria di intervento standard: **se** (sostituzione edilizia)

Gli edifici specialistici sono, dal punto di vista della analisi per principi insediativi elementi eterogenei rispetto al contesto per modalità insediativa, scala, dimensioni e giacitura; si tratta spesso di attrezzature pubbliche, fortemente connotate dal punto di vista funzionale, che costituiscono luoghi importanti per la vita della città.

La categoria di intervento assegnata è la sostituzione edilizia per garantire il più alto grado di intervento su questi edifici ed eventualmente assegnare una “eccezione” di intervento, nel senso di prescrivere un intervento più restrittivo derivante da una analisi puntuale dell’edificio.

Il centro antico

La nuova strumentazione urbanistica del Comune di Volterra, una volta adottato il Regolamento Urbanistico, si sostituirà a tutti gli effetti all'attuale Piano Regolatore Generale redatto da Alberto Samonà. Il Prg, ancora vigente, ha affrontato con cura e approfondita analisi contestuale il tema della tutela e del recupero del centro antico. Il Regolamento Urbanistico in corso di redazione intende rimanere nel "solco" conservativo tracciato dal Piano Samonà. Pertanto l'approccio puntuale sugli interventi ammissibili, sui materiali da utilizzare, sugli spazi aperti e sui singoli elementi di valore che costituiscono la ricchezza del patrimonio storico del centro di Volterra è confermato, anzi, se possibile, rafforzato. Certo si renderà necessaria una semplificazione delle disposizioni normative, ma saranno salvaguardati i contenuti essenziali e gli obiettivi fondamentali posti dal Piano Samonà.

Viene pertanto confermata la volontà di favorire il recupero abitativo del centro antico entro le mura medioevali e viceversa limitare e disincentivare le trasformazioni che prevedono il mutamento di destinazione d'uso da residenza ad altro, in particolare quando rivolto ad usi direzionali. Con il Regolamento Urbanistico sarà impedito il mutamento di destinazione d'uso di locali a piano terra per realizzare garage e/o autorimesse, allo scopo di ridurre i disagi provenienti da un uso massiccio del mezzo privato all'interno del centro antico. Il regolamento si prefigge inoltre l'obiettivo di limitare la proliferazione di attività commerciali al piano terra che "squalificano" i caratteri originari ed il decoro del centro antico; il riferimento è in particolare a quelle funzioni legate al turismo di passaggio a breve permanenza (il cosiddetto turismo "mordi e fuggi").

Per tutti gli edifici notificati (ex Parte II D.Lgs. 22/1/2004 n. 42) e per quelli ad essi assimilati, così come già indicato dal Piano Strutturale, sono consentiti solo interventi di restauro oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli altri edifici all'interno dell'area del centro antico sono classificati dal Regolamento Urbanistico in relazione al tipo di intervento ammesso. In tutta l'area del centro antico non sarà ammesso l'intervento di sostituzione edilizia.

Il Regolamento detta norme specifiche relative ai principali elementi figurativi degli edifici. In particolare esse riguardano:

- modifica delle aperture o realizzazione di nuove: non consentita salvo la possibilità di riapertura di finestre e/o porte tamponate;
- gronde, colmi e coperture: non modificabili; ammessa la realizzazione e/o sostituzione di gronde e calate in rame; non ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture (a tasca); non ammessa la realizzazione di camini prefabbricati e di altri nuovi elementi che alterano o sostituiscono quelli originali; dovranno essere regolati e contenuti nel numero gli apparecchi riceventi i segnali TV (parabole ed antenne);
- infissi: consentita la sostituzione di infissi in legno; consentito l'uso di infissi in ferro quando nell'ambito di un complessivo progetto di restauro; non consentito l'uso di infissi in alluminio; non consentiti sistemi di oscuramento esterno diversi dalle persiane o dagli scuri;
- facciate: in generale si prevede il mantenimento degli intonaci attuali e delle facciate con muratura a vista; nel caso di rifacimento degli intonaci dovranno essere utilizzate tecniche tradizionali con coloriture e gamme da concordare con il Comune; sono da mantenere tutti gli

elementi di dettaglio architettonico e previsto il restauro e la conservazione in particolare delle lapidi presenti sulle facciate; si dovrà tendere alla progressiva eliminazione dei cartelloni per le affissioni pubblicitarie; non consentite, in genere, le bacheche; si dovrà tendere alla progressiva eliminazione dei cavi elettrici e telefonici aerei tra facciate contrapposte e di quelli a vista lungo i fronti principali lungo la pubblica via;

- strade pubbliche: favorire ed incentivare la lastricatura e la sostituzione delle parti in asfalto;
- spazi aperti quali giardini, parchi o orti: dovranno mantenere gli attuali assetti e non potranno pertanto essere modificati nei loro aspetti essenziali; dovranno escludersi la realizzazione di piscine ed altri elementi estranei al contesto originario, salvo specifica indicazione del Regolamento Urbanistico; all'interno degli spazi aperti non sono consentiti la realizzazione di box auto, edifici più o meno precari per ricovero attrezzi ed altre strutture che ne modifichino l'attuale assetto; in sede di presentazione dei progetti di recupero di edifici con spazio di pertinenza aperto, anche se quest'ultimo non viene sottoposto a specifico intervento, dovranno essere prodotti elaborati conoscitivi dello stato di consistenza attuale del giardino, parco od orto pertinenziale;
- nuovi impianti di telefonia mobile: non consentiti.

Il Regolamento Urbanistico, ad eccezione degli edifici notificati e/o ad essi assimilati, potrà consentire interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione, per quegli edifici che presentano problematiche connesse alla utilizzabilità a fini abitativi, salvo restando la tutela e conservazione degli elementi sopra elencati, in particolare dei fronti che si affacciano sulla pubblica via.

Il Regolamento Urbanistico, nella sua stesura definitiva prevedrà norme specifiche di dettaglio per il recupero e la valorizzazione almeno dei seguenti contesti:

- Il contesto relativo allo schema direttore S.D.1: le mura etrusche;
- Il contesto relativo allo schema direttore S.D.2: i luoghi della cultura;
- Il contesto relativo allo schema direttore S.D.3: i luoghi dell'archeologia;
- Bastione Mediceo;
- Torre del Porcellino e Piazza dei Priori;
- Porta San Francesco;
- Vallebona;
- Borghi San Giusto, S. Alessandro, S. Stefano, S. Lazzerio;
- Conservatorio di San Pietro.

VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO STRUTTURALE CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

In sede di adozione ed approvazione del Piano Strutturale sono state effettuate le verifiche di coerenza dello stesso con i Piani di Settore e con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). In questa sede si introduce l'ulteriore verifica di coerenza esterna del Piano Strutturale con il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).

Disciplina del piano

Premessa

Il Piano Strutturale risulta approvato nella vigenza del precedente Piano di Indirizzo Territoriale regionale (approvato con deliberazione n. 12 del 2000) la redazione del Regolamento Urbanistico è stata preceduta da una verifica puntuale e necessaria sulla coerenza del Piano Strutturale con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n.72 del 24 luglio 2007. L'obiettivo è stato quello di verificare se esistevano delle incoerenze a livello di pianificazione territoriale con i riferimenti prescrittivi e di indirizzo contenuti nella disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale ed in particolare al Titolo 2 - Statuto del territorio toscano, in relazione alle disposizioni normative di livello statutario e strategico contenute nel Piano Strutturale.

Il processo di verifica della coerenza del Piano Strutturale alle disposizioni del PIT è effettuato in riferimento alle direttive e prescrizioni relative ai seguenti temi:

- a. (artt. 5 e 6): direttive per potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana;
- b. (art.7): direttive in merito alla capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e ricerca;
- c. (artt. 8 e 9): direttive per la mobilità intra e inter-regionale;
- d. (art. 10): direttive per sostenere la qualità della e nella "città toscana";
- e. (artt. 11 e 12): direttive per la governance integrata su scala regionale;
- f. (art. 13): prescrizioni per la "città policentrica toscana" e il turismo;
- g. (artt.14 e 15): direttive e prescrizioni per il commercio;
- h. (artt. 17, 18 e 19): direttive e prescrizioni per lo sviluppo ed il consolidamento della presenza "industriale";
- i. (artt. 20 e 21): direttive ai fini della conservazione attiva del valore del "patrimonio collinare";
- j. (artt. 22 e 23): direttive e prescrizioni ai fini della conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale;

- k. (artt. 24 e 25): direttive e prescrizioni sul “patrimonio collinare”
- l. (artt. 29 e 30): direttive per le infrastrutture di interesse unitario regionale;
- m. (artt. 31, 32, 33 e 34) direttive per i beni paesaggistici di interesse unitario regionale;
- n. (artt. 35, 36 e 37): direttive generali e misure generali di salvaguardia sullo Statuto del territorio Toscano

Gli articoli non trattati fanno riferimento a temi che non interessano direttamente il territorio di Volterra.

Per ciascuno dei temi sopra riportati viene indicato nel proseguo del testo il rimando alla norma e/o elaborato del Piano Strutturale ove tale tema viene da quest'ultimo affrontato.

Verifica di coerenza:

- a. PIT: (artt. 5 e 6): direttive per potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana;

1. Al fine di sostenere l'accoglienza della “città policentrica toscana”, la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione.

2. Detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà.

PS: tra gli obiettivi da perseguire, in riferimento al principio guida dell'efficienza, si pone il sostegno alla politica della casa quale diritto primario sociale (art. 18 comma 2, alinea 5).

- b. PIT: (art.7): direttive in merito alla capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e ricerca;

1. si promuove l'accoglienza di studenti e studiosi nelle strutture universitarie locali.

2. la Regione collabora con le Università e con gli altri Enti che operano nella formazione per una congrua nuova offerta di alloggi e di residenze comunitarie attrezzate e di servizi correlati da destinare alle suddette forme di utenza.

- c. PIT: (artt. 8 e 9): direttive per la mobilità intra e inter-regionale;

1. Promuove il potenziamento del sistema ferroviario toscano.

2. La Regione privilegia gli interventi orientati all'innovazione ed all'efficienza delle funzioni ed incentiva mezzi di mobilità che riducano l'inquinamento atmosferico e acustico.
3. Gli strumenti della pianificazione territoriale individuano ambiti specifici di destinazione finalizzati alla realizzazione ed al potenziamento delle infrastrutture stradali e ferroviarie.
4. Gli strumenti della pianificazione devono includere nella loro formulazione l'indicazione degli interventi funzionali e strutturali relativi al sistema della mobilità.
5. Gli strumenti della pianificazione devono soddisfare nella loro formulazione la tutela e la valorizzazione degli interventi in materia di mobilità.

PS: riporta la rete stradale e quella ferroviaria nelle tavole del Quadro Conoscitivo e di Progetto sulla Mobilità e nei singoli articoli relativi al Sistema della Mobilità.

Gli ambiti per la realizzazione/potenziamento delle infrastrutture stradali corrispondono in particolare a quanto riportato nella tavola degli Interventi sulla mobilità (v. in particolare il corridoio infrastrutturale), integrati con i contenuti delle norme in riferimento al Sistema della Mobilità (Titolo V Capo VI) ed agli Schemi Direttori (Titolo VI); per quanto riguarda la SS 68 Val di Cecina e la SS 439 Sarzanese–Valdera-SS 439 Dir si è fatto riferimento a quanto contenuto nell'Allegato 2 del P.I.T. vigente al momento dell'adozione ai punti 3.20 e 3.28:

- “SS 68 **azioni programmatiche e priorità:** Potenziamento dell'arteria per il miglioramento delle relazioni regionali in ambiti scarsamente serviti dalla grande rete nazionale. Eliminazione dell'attraversamento dei centri abitati. Miglioramento dello standard di sicurezza e di servizio.”

- “SS 439-SS 439 Dir **azioni programmatiche e priorità:** Interventi di potenziamento per il miglioramento delle relazioni regionali, per l'aumento degli standard di sicurezza e l'eliminazione degli attraversamenti dei centri abitati.”

1. art. 59 comma 2: “Il Piano Strutturale prevede l'individuazione lungo tale percorso di un collegamento tra Saline ed il capoluogo a carattere pedonale e ciclabile, secondo quanto stabilito all'art. 67 delle presenti norme”
2. art. 67 comma 4: “identificazione lungo tale percorso [il tracciato della ferrovia dismessa] di un collegamento tra Saline ed il capoluogo a carattere pedonale e ciclabile con la valorizzazione dei manufatti, dei fabbricati di servizio e dei materiali testimoniali presenti”
3. art. 15 comma 3 (Accessibilità/identità): “recupero e riqualificazione del tracciato della ex ferrovia Volterra Saline per funzioni legate al tempo libero ed allo sport, pur nell'ottica di recuperare la memoria ed i caratteri peculiari della destinazione originaria”
4. art. 84 comma 3: “Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre per il sedime del tracciato ferroviario dismesso norme di tutela e di riqualificazione, salvaguardandone la percorribilità lungo tutto il percorso limitandola a quella a carattere pedonale e/o ciclabile compatibilmente con la previgente funzione ferroviaria” – i *tracciati ferroviari* sono riconosciuti come “invarianti strutturali”
5. art. 62 comma 3: “l'area dell'ex Stazione ferroviaria dove saranno localizzati un parcheggio di attestamento, un'area di scambio bus-auto e servizi per l'informazione sugli eventi culturali, collegata pedonalmente alla città antica”; l'ex stazione di Volterra appartiene ai Luoghi centrali;
6. art. 65 comma 4: “La nuova strada [variante alla SS 68] deve però essere pensata non esclusivamente come infrastruttura viaria efficiente e sicura, ma anche come parco lineare (...) ma, per le sue caratteristiche funzionali, non ha ruolo di distribuzione e di servizio agli insediamenti del versante sud – esistenti o di nuova previsione -, essendo invece riferita essenzialmente alla risoluzione del problema del traffico di attraversamento che

attualmente interessa impropriamente il centro abitato di Volterra (...)"

7. art. 15 comma 1 accessibilità/qualità: "individuazione di un nuovo sistema di attestamento attraverso la dotazione di nuove aree di sosta e di scambio e di riqualificazione delle strutture esistenti"
8. art. 16 comma 2 luoghi centrali/efficienza: "miglioramento della relazione del trasporto pubblico con i luoghi centrali"
9. art. 62 comma 3: "l'area dell'ex Stazione ferroviaria dove saranno localizzati un parcheggio di attestamento, un'area di scambio bus-auto e servizi per l'informazione sugli eventi culturali, collegata pedonalmente alla città antica";
10. art. 67 comma 4: "riqualificazione della fascia lungo la ferrovia Saline-Cecina con la localizzazione di parcheggi e di aree a servizio dell'intermodalità (autobus)";
11. art. 15 comma 1 accessibilità/qualità: "riqualificazione dei principali percorsi di accesso al centro antico: dai principali luoghi di attestamento, dai luoghi notevoli, dal territorio aperto; sistemazione degli spazi di circolazione secondo le tipologie di utenza e le esigenze di fruizione; individuazione di spazi di sosta e di belvedere"
12. art. 15 comma 3 accessibilità/identità: "individuazione di itinerari tematici quali le strade parco"
13. art. 16 comma 1 luoghi centrali/qualità: "riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali)"
14. art. 17 comma 1 insediamenti rarefatti/qualità: "sistemazione della rete minore dei percorsi territoriali"
15. art. 17 comma 3 insediamenti rarefatti/identità: "valorizzazione di percorsi storici; garantire l'uso pubblico delle strade vicinali e regolamentare gli obblighi di manutenzione delle stesse"
16. art. 18 comma 3 tessuti urbani/identità: "ricostruzione delle relazioni con la città antica e dei collegamenti pedonali tra i diversi luoghi"
17. art. 19 comma 2 territorio aperto/efficienza: "creazione di un sistema di percorrenze e di luoghi verdi per le attività di ricerca e di tempo libero"
18. art. 19 comma 3 territorio aperto/identità: "recupero della rete dei percorsi storici"
19. art. 36 Sstosistema V7: trama dei collegamenti: "Il sottosistema individua una rete di tracciati che attraversa e mette in relazione i differenti paesaggi ed ambienti del territorio volterrano".

- d. PIT: (art. 10): direttive per sostenere la qualità della e nella "città toscana";

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale individuano, tutelano e valorizzano i corsi d'acqua fluviali e lacustri...
2. Gli strumenti della pianificazione territoriale provvedono al consolidamento, al ripristino e all'incremento dei beni e delle funzioni che caratterizzano e identificano il loro patrimonio di "spazi pubblici"...

- e. PIT: (artt. 11 e 12): direttive per la governance integrata su scala regionale

- f. PIT: (art. 13): prescrizioni per la "città policentrica toscana" e il turismo

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale nelle aree urbane, con particolare riferimento alle città d'arte, devono valutare i carichi indotti dal turismo e dalla concentrazione di attività terziarie ad esso connesse in modo diretto e indiretto.

PS: considera i carichi attuali e futuri dal punto di vista delle valutazioni sostanzialmente in riferimento al turismo

- g. PIT: (artt.14 e 15): direttive e prescrizioni per il commercio;

1. La Regione persegue alcuni obiettivi riferiti al mantenimento e tutela delle attività commerciali esistenti.
2. Gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono criteri per la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale. In tali ambiti sono previste: l'incentivazione della percorribilità pedonale, la limitazione della circolazione veicolare, una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici.

PS: indica le modalità di inserimento delle attività commerciali ai fini della tutela dei tessuti storici, dei luoghi centrali di aggregazione e degli insediamenti rurali.

1. art. 112 comma 2 indirizzi: “- nei centri antichi le tipologie di attività dovranno essere qualitativamente rapportate ai caratteri storici, architettonici ed urbanistici dei nuclei di antica formazione e si dovranno privilegiare strutture commerciali di piccole dimensioni e medie strutture qualora non alterino il tessuto edilizio ed urbanistico esistente; - nelle aree di interesse storico, archeologico, artistico ed ambientale, al fine di valorizzare tale patrimonio, le strutture commerciali potranno essere insediate, previa analisi delle caratteristiche dell'insediamento interessato, evidenziandone gli elementi da tutelare e le conseguenti compatibilità, anche in relazione ai requisiti necessari in termini di dotazione di spazi pubblici e di accessibilità; a tal fine potranno essere ammesse solamente localizzazioni di strutture commerciali di piccole dimensioni; l'adeguamento delle strutture edilizie e l'eventuale inserimento di nuovi manufatti edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche; - negli insediamenti prevalentemente residenziali, specialmente in quelli di recente formazione, dove possono trovare collocazione, oltre che gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, si dovrà favorire la creazione ed il rafforzamento di luoghi centrali di aggregazione; - nel territorio rurale dovranno trovare collocazione le funzioni commerciali idonee al sostegno delle potenzialità produttive, cioè quelle connesse alle varie tipologie produttive tipiche e significative del territorio toscano, per rafforzare il ruolo di presidio ambientale delle attività agricole, di tutela e valorizzazione del paesaggio; al fine di tutelare le caratteristiche storico-ambientali degli insediamenti rurali potranno essere ammesse solo le strutture commerciali piccole e medie, incentivando il recupero delle strutture edilizie nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche”.

- h. PIT: (artt. 17, 18 e 19): direttive e prescrizioni per lo sviluppo ed il consolidamento della presenza “industriale”.

2. Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive(...) privilegiano (...) la permanenza territoriale di tali attività (...) in alternativa attività inerenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.

Il mutamento delle destinazioni d'uso di aree industriali dismesse è da consentire solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale.

Il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere consentita qualora risponda a specifiche esigenze del Comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi, a edilizia sociale e a dotazioni infrastrutturali.

3. Gli strumenti della pianificazione territoriale osservano le seguenti prescrizioni:
 - - gli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate consentono la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguono il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione

della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;

- sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
- in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
- vanno prescritte soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

PS: prevede un'offerta complessiva per le aree produttive pari a 57.000 mq. di nuova Superficie Coperta comprensiva delle superfici previste e non attuate dal vigente Prg (l'attuazione di tali previsioni dovrà essere in ogni caso subordinata alla verifica dei requisiti di sostenibilità ed idoneità in merito all'approvvigionamento idrico ed al sistema di depurazione, nonché alla compatibilità in termini di prestazioni acustiche e di emissioni)

1. art. 16 comma 3 luoghi centrali/identità: "tutela dell'insediamento di funzioni produttive tradizionali"
2. art. 18 comma 2 tessuti urbani/efficienza: "riqualificazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e di lavoro; riordino delle aree produttive";
3. art. 51 comma 2: "Nell'ambito del sistema della produzione il Piano Strutturale intende garantire il soddisfacimento delle esigenze degli addetti alle attività insediate, incentivando interventi capaci di contribuire al miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale, riferito in particolare al sistema stradale e fognario, che garantiscano una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento"

- i. PIT: (artt. 20 e 21): direttive ai fini della conservazione attiva del valore del "patrimonio collinare".

1. La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa.

La soddisfazione del criterio progettuale di cui al comma precedente deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

2. Gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono misure perequative per dislocare la loro realizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale.

PS: impedisce nuove edificazioni e rimanda al Regolamento Urbanistico la disciplina degli interventi sui nuclei esistenti e dunque la definizione delle specifiche operazioni, che potranno prevedere anche la ristrutturazione urbanistica attraverso Piani di Recupero; naturalmente manca nel PS la parte dei criteri di intervento sui manufatti agricoli dimessi

La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, sono assunti come criteri costitutivi della progettazione sia nella disciplina dei sistemi che nelle norme riguardanti le invariati e le tutele (cioè lo Statuto del territorio) – per quanto riguarda la “limitazione”, il “vincolo” o l’indirizzo all’intervento nelle tante differenti parti del territorio volterrano – e sono completati ed arricchiti dalla parte propositiva, con i progetti per i Parchi, per i percorsi, ecc. Sono in particolare definite precisazioni in merito per quanto riguarda il progetto delle ville (art. 68)

- j. PIT: (artt. 22 e 23): direttive e prescrizioni ai fini della conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale.

1. Corretta gestione delle risorse agroambientali:
 - tutelare e valorizzare i territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica;
 - sostenere le colture agrarie e le attività forestali sostenibili quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale;
 - contenere e prevenire l’erosione del territorio toscano e a ridurre i rischi di esondazione e di incendio;
 - garantire adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscano a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado (quali la salinizzazione);
 - contribuire a mantenere un alto livello di biodiversità;
 - favorire una corretta regimazione delle acque.
2. Gli strumenti della pianificazione territoriale considerano gli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.
3. Gli strumenti della pianificazione territoriale considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione.

PS: tali criteri sono presenti sia nella disciplina dei sistemi che nelle norme riguardanti le invariati e le tutele (cioè lo Statuto del territorio) e nell’individuazione dell’attitudine alla trasformazione, assieme alle norme relative alla pericolosità idraulica e geomorfologica ed alla vulnerabilità idrogeologica, oltre che nella definizione degli obiettivi generali e di quelli fondamentali – si vedano soprattutto quelli attinenti il territorio aperto - ma, per essere realmente efficaci, tali norme devono tradursi in norme operative.

Gli “insediamenti rarefatti” ed il “territorio aperto” sono due dei temi salienti del PS – estremamente rilevanti proprio per il territorio di Volterra -, per i quali sono stabiliti obiettivi fondamentali che traducono la necessità di mantenere le loro precipue qualità (la rarefazione).

- k. PIT: (artt. 24 e 25): direttive e prescrizioni sul “patrimonio collinare”

1. Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:
 - non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
 - siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della l.r.1/2005.

La realizzazione degli impianti sportivi e per il tempo libero di cui al presente articolo e degli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture turistico ricettive, è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi.

1. La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.

PS: prevede (comma 2 dell'art. 100) anche la nuova edificazione ma favorendo il recupero e privilegiando Saline per nuovo impegno di suolo.

Nella convenzione prescritta dalle norme – sempre però solo per interventi che aggiungono più di 10 nuovi posti letto - c'è l'impegno a mantenere la destinazione ad attività ricettiva

- l. PIT: (artt. 29 e 30): direttive per le infrastrutture di interesse unitario regionale.

1. La Regione promuove la massima diffusione delle fonti rinnovabili di energia. Ai fini del conseguimento della piena efficienza produttiva degli impianti necessari alla produzione di fonti energetiche rinnovabili e della tutela delle risorse naturali e dei valori paesaggistici del territorio toscano, la localizzazione e la realizzazione degli impianti stessi avrà luogo ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della l.r. 1/2005, sulla base delle determinazioni del Piano di Indirizzo Energetico Regionale previa specifica valutazione integrata a norma del piano paesaggistico regionale di cui al presente PIT e dei vincoli previsti dalla normativa nazionale e regionale.

- m. PIT: (artt. 31, 32, 33 e 34): direttive per i beni paesaggistici di interesse unitario regionale.

PS: vedere la verifica di coerenza del Piano Strutturale con le Schede di Paesaggio del Pit.

- I. PIT: (artt. 35 e 36): direttive generali e misure generali di salvaguardia sullo Statuto del territorio Toscano

1. La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata anche alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale.
2. Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del piano, non devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del presente piano come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute.

Tali prescrizioni non si riferiscono alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Sono fatte salve da tali prescrizioni le opere infrastrutturali che prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:

- a) non siano diversamente localizzabili;
- b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
- c) non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali;
- d) non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

PS: prevede la verifica del livello di dotazione infrastrutturale dei servizi idrici per ogni intervento di carattere trasformativo (art. 104)

1. art. 104 comma 2: "l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale dovrà essere subordinata alla attuazione degli interventi di incremento dell'approvvigionamento idrico, sia per quanto riguarda le fonti di approvvigionamento, sia per quanto riguarda l'adeguamento, il potenziamento e l'estensione della rete di adduzione esistente, sia infine per quanto riguarda il completamento del sistema di depurazione ed acquisire la relativa certificazione dei gestori dei servizi in relazione alle nuove esigenze indotte dalle nuove previsioni insediative relativamente alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas e/o teleriscaldamento, raccolta e smaltimento rifiuti"

Schede di paesaggio

La verifica di coerenza del Piano Strutturale con il Piano di Indirizzo Territoriale è stata effettuata oltre che sulla Disciplina del Piano anche sulle Schede dei paesaggi dell'Ambito 29: Area volterrana. Tra gli obiettivi di qualità e le relative azioni indicate da tali schede vengono selezionati quelli di carattere generale e quelli attinenti il territorio di Volterra, tralasciando quindi quelli riguardanti tematiche specifiche non inerenti il comune stesso, e di seguito sono riportate le azioni e/o i riferimenti normativi e cartografici che rispondono a tali obiettivi. Gli obiettivi e le azioni indicate dal Pit sono raggruppati per aree tematiche per evitare una ripetizione di lettura e di confronto con il Piano Strutturale.

Per facilitare la lettura gli obiettivi e le azioni del Pit sono riportati con la sigla **PIT.n°bb** oppure **PIT.n°az** che indica l'ordine con cui questi sono elencati nelle Schede di paesaggio a seconda che si tratti di obiettivi o di azioni. E' stata inoltre mantenuta la suddivisione in gruppi di analisi proposta dalle schede: elementi costitutivi naturali, elementi costitutivi antropici ed insediamenti ed infrastrutture.

Elementi costitutivi naturali

PIT.1ob Miglioramento della gestione dei boschi e mantenimento dei livelli di naturalità complessiva

PS AZIONI

Il Piano Strutturale persegue la tutela della naturalità del territorio volterrano attraverso tutta una serie di mosse che, partendo dalla definizione degli obiettivi generali e delle linee guida, prosegue attraverso l'individuazione dei sistemi funzionali, delle invarianti strutturali e delle tutele, fino alla definizione dell'attitudine alla trasformazione del territorio. Tra le azioni progettuali strategiche individuate dal Piano ed esplicitate attraverso la definizioni degli schemi direttori, alcune riguardano la salvaguardia e la valorizzazione di aree connotate da valenze ambientali e naturalistiche: il Parco fluviale – valle dei Mulini (Schema direttore SD4) e il Parco Agricolo Naturalistico (Schema direttore SD6).

- Per quanto riguarda la gestione dei boschi il Piano Strutturale inserisce tra gli obiettivi specifici relativi al territorio aperto (art. 19):
- “garantire l'utilizzo di percorsi di servizio connessi alle attività silvo-pastorali;
- controllo delle dinamiche e dell'assetto del bosco inteso anche come fattore di regimazione e controllo dei fenomeni erosivi;

- definizione di regole per la messa in opera e gestione delle specie arboree e arbustive, in relazione ai principali tipi di impianto: isolati, a filari, a gruppi, siepi, formazioni boschive”.
- I boschi, così come individuati nella tavola C5.3 Invarianti strutturali, costituiscono inoltre un’invariante in quanto “rappresentano una risorsa primaria ed il Piano Strutturale ne prescrive la salvaguardia” (art. 73). Nell’ambito della normativa relativa al sistema ambientale, ed in particolare ai sottosistemi V1 *Riserva di naturalità* e V2 *Fascia di transizione e della biodiversità* e agli ambiti V2.1 *Ambito delle aree tartufigene* e V6.2 *Poggio San Martino e Monte Voltraio*, il Piano Strutturale indica finalità e condizioni riguardanti le aree boscate demandando al Regolamento Urbanistico la definizione di interventi e norme specifici.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Artt. 13, 19, 21-40, 64, 66, 73-82, 87-90

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI

- C.5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali
- C.5.2 U.T.O.E. e Schemi Direttori
- C.5.3 Invarianti strutturali
- C.5.4 Tutele del territorio aperto
- C.5.5 Attitudine alla trasformazione

Elementi costitutivi antropici

PIT.2ob Mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio rurale, favorendone la ricostituzione, il ripristino e la valorizzazione.

PIT.2az Il mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio agrario è perseguito orientando le politiche dello sviluppo rurale verso il sostegno finanziario di azioni volte a consolidare e/o recuperare tali elementi laddove presenti in maniera significativa. Le politiche territoriali operano impedendo l’occupazione di suoli che presentano tali caratteri, ove non connesso allo svolgimento delle attività agricolo-produttive.

PS AZIONI

- Per quanto riguarda gli elementi strutturanti il paesaggio agrario e le politiche orientate allo sviluppo rurale il Piano Strutturale inserisce tra gli obiettivi specifici relativi al territorio aperto (art.19): “promozione e sviluppo dell’agricoltura, delle attività ad essa

connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse;

- salvaguardia dei caratteri del paesaggio;

- mantenimento degli assetti colturali tradizionali”.

- Nell’ambito della normativa relativa al sistema ambientale, ed in particolare ai sottosistemi V4 *Parco geo-agricolo dei calanchi* e V5 *Aree agricole coltivate* e agli ambiti agricoli V5.1, V5.2 e V5.3, il Piano Strutturale indica le finalità che il Regolamento Urbanistico deve perseguire attraverso la definizione di interventi e norme specifici.

Il Piano individua inoltre alcuni tipi di paesaggi, indicati nella tavola C.5.4 “Tutele del territorio aperto”, per i quali si demanda al regolamento Urbanistico la predisposizione di adeguata normativa.

- La questione relativa alla nuova occupazione di suolo è affrontata nelle norme di attuazione al titolo VIII *Attitudine alla trasformazione del territorio*; l’ammissibilità di opere di questo tipo dipende dal grado di trasformabilità del territorio, in base all’attribuzione di tale grado il Piano ha individuato cinque aree, così come indicate nella tavola C.5.5 “Attitudine alla trasformazione”: aree di conservazione, aree di mantenimento e consolidamento, aree a trasformazione limitata di primo livello, aree a trasformazione limitata di secondo livello, aree di trasformazione.

Nelle *Aree di conservazione* (art. 87) “non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione, e tale limite è esteso anche alle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola dove non potrà essere consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi rurali, prevedendo solo interventi sul patrimonio edilizio esistente che verranno stabiliti in sede di Regolamento Urbanistico”; nelle *Aree di trasformazione limitata di primo livello* (art. 89) “ il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi di trasformazione solo nel caso in cui non alterino i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e non ne compromettano il ruolo ambientale ed ecologico e non potrà comunque prevedere interventi di nuova edificazione; tale limite è esteso anche alle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola dove non potrà essere consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi rurali, potranno essere eventualmente valutati interventi di addizione volumetrica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica anche all’interno delle aree di pertinenza degli edifici rurali e delle case sparse di antico impianto secondo quanto prescritto dal comma 2 del precedente art. 86”. Per le restanti aree il Piano Strutturale rimanda al Regolamento Urbanistico la possibilità di prevedere interventi di nuova edificazione, nel rispetto comunque di prescrizioni, criteri e condizionamenti contenuti nel Piano stesso.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Artt. 19, 28-35, 79-82, 87-90, 92

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI

C.5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali

C.5.4 Tutele del territorio aperto

C.5.5 Attitudine alla trasformazione

Insedimenti e infrastrutture

PIT.3ob Salvaguardia dei caratteri di unitarietà propri degli insediamenti di servizio (villaggi operai) ai grandi poli produttivi.

PIT.3az L'obiettivo della salvaguardia dei caratteri di unitarietà dei tessuti urbani, legati ai complessi produttivi, è garantita attraverso misure contenute negli strumenti della pianificazione che:

- non consentano l'alterazione o il frazionamento degli spazi pubblici comuni;
- non alterino il rapporto tra costruito e sistema infrastrutturale,
- non consentano di modificare i caratteri formali degli edifici con l'introduzione di corpi o altri elementi estranei che comportino l'alterazione dell'immagine esteriore degli stessi.

PS AZIONI

Nel territorio del comune di Volterra, la frazione di Saline è quella maggiormente caratterizzata da un tessuto urbano legato ai complessi produttivi, ma non è presente un vero e proprio "villaggio operai".

Il centro di Saline è per altro interessato da problematiche particolari, legate alla presenza di aree abbandonate da lungo periodo e di importanti attività produttive, che hanno consistenti ricadute in termini di traffico pesante e di effetti ambientali. Viste tali problematiche il Piano Strutturale, che ha definito per il centro di Saline uno schema direttore (SD7), interpreta la situazione esistente "come necessità ed opportunità di un ridisegno complessivo della frazione, identificando le mosse strategiche nella revisione della maglia viaria principale e nella riconfigurazione dei luoghi centrali, attribuendo a Saline un ruolo più importante e consono alle potenzialità riconosciute" (art. 67).

Il Piano Strutturale non contiene pertanto le misure di salvaguardia indicate dal PIT, dal momento che queste sembrano rivolte a contesti aventi caratteristiche diverse rispetto a quelle che connotano Saline.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 67

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI

PIT.4ob Tutela dei principali centri storici e degli aggregati nella loro configurazione storica, estesa all'intorno territoriale ad essi contiguo.

PIT.4az L'obiettivo della tutela dei centri e dei nuclei storici è perseguito salvaguardando i caratteri architettonici e la loro relazione con gli spazi rurali attraverso azioni capaci di limitare l'impegno dei suoli agricoli di margine per espansioni insediative e attraverso specifiche misure a sostegno del mantenimento del ruolo ambientale e produttivo dei suoli.

PS

AZIONI

Il Piano Strutturale inserisce tra gli obiettivi specifici relativi ai tessuti urbani (art.18) la "ridefinizione dei margini urbani e concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione", mentre tra gli obiettivi riguardanti il territorio aperto (art.19) la "cura della relazione paesaggistica tra città antica e campagna - borghi e campagna".

La città antica e i tessuti di matrice storica appartengono ai sottosistemi R1 *la città antica* e R2 *i borghi*, per i quali il Piano rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di norme orientate a perseguire, tra i vari obiettivi, anche l'"adeguamento alle esigenze contemporanee degli edifici antichi tramite interventi leggeri nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi esistenti..." (artt. 45 e 46).

Il Piano individua i centri antichi e gli aggregati quali invarianti strutturali (tav. C5.3) e per essi prescrive "la valorizzazione ed il mantenimento della qualità urbanistica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso" (art. 70).

In merito all'attitudine alla trasformazione del territorio i centri antichi e gli aggregati sono racchiuse nelle aree di mantenimento e consolidamento, nelle quali il Regolamento Urbanistico "dovrà privilegiare il recupero e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, il restauro e la conservazione dei manufatti, dei complessi e degli spazi aperti ad essi connessi, che per conformazione morfologica ed insediativa, qualità architettonica, valore iconico, funzione, ruolo nel tessuto urbano e nel territorio, costituiscono ricchezze primarie, essenziali al mantenimento del carattere e dell'identità del territorio" (art. 88).

Un caso particolare è costituito dal centro urbano di Volterra, a proposito del quale il Piano ha individuato uno schema direttore (SD5: L'affaccio a sud) che affronta il tema della riconfigurazione del versante sud attraverso la "riproposizione ed il consolidamento del principio insediativo che con maggiore evidenza ha improntato la città recente – quella dei quartieri unitari isolati – e la definizione di un nuovo e più chiaro margine urbano" (art. 65).

Un discorso a parte merita l'area circostante il capoluogo ed in particolare la "fascia di transizione dalla città al territorio rurale"; per questo contesto il Piano ha definito uno schema direttore (SD8) *Le ville suburbane*, che prevede "una lieve densificazione dell'insediamento, mantenendone tutti gli elementi caratterizzanti che ne determinano l'alta qualità e dunque anche l'appetibilità, assecondando un principio insediativo preesistente" (art. 68). Il Piano consente in questo caso "l'impegno dei suoli agricoli di margine per espansioni insediative", ma fornendo precise indicazioni e limitazioni per quanto riguarda sia la localizzazione sia la tipologia edilizia dei nuovi fabbricati, nel rispetto della "struttura" insediativa esistente e del contesto paesaggistico. Una lieve densificazione dell'insediamento potrebbe rivelarsi "una mossa cauta in grado di consolidare il presidio di una parte di territorio che per la sua prossimità all'area urbana risulta poco adatto ad un vero utilizzo agricolo" (art. 68).

Per quanto riguarda "specifiche misure a sostegno del mantenimento del ruolo ambientale e produttivo dei suoli" il Piano riporta, tra gli obiettivi specifici relativi al territorio aperto, la "salvaguardia dei caratteri del paesaggio" e la "promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse" (art. 19). Il Piano persegue tali obiettivi attraverso la determinazione dei sistemi funzionali (*Sistema ambientale*), la definizione di azioni progettuali strategiche (Schema direttore 6 *Il Parco Agricolo Naturalistico*) e l'individuazione di invariants strutturali e tutele; tutti elementi che contribuiscono infine alla determinazione del grado di trasformabilità del territorio.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Artt.18-19, 45-46, 65, 68, 70, 88

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI

C.5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali

C.5.2 U.T.O.E. e Schemi Direttori

C.5.3 Invarianti strutturali

C.5.5 Attitudine alla trasformazione

PIT.5ob Tutela dell'integrità visiva degli scenari paesaggistici percepiti dai tracciati di collina e di fondovalle, nonché dai collegamenti ferroviari, riconosciuti come panoramici.

PIT.5az La tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti dalle infrastrutture è garantita da politiche che sostengano la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree ed essi contigue inibendo tutte le forme di occupazione di suolo che possono ostacolare la fruizione visiva del paesaggio. I progetti delle nuove infrastrutture dovranno, altresì, esprimere una elevata qualità sotto il profilo estetico percettivo, funzionale ed ambientale tale da tutelare e valorizzare i caratteri paesaggistici del contesto in cui si inseriscono.

PS**AZIONI**

Il Piano Strutturale inserisce tra gli obiettivi specifici riguardanti l'*accessibilità*:

- “- verifica dell’insediamento paesaggistico delle strutture viarie e della mobilità in genere;
- - individuazione di spazi di sosta e di belvedere
- - individuazione di itinerari tematici quali le strade parco;
- - valorizzazione della ferrovia di collegamento con la valle del Cecina e il mare;
- - recupero e riqualificazione del tracciato della ex ferrovia Volterra Saline...” (art.15).
- I tracciati stradali che costituiscono la rete principale del territorio comunale fanno parte del sistema della mobilità (M), per il quale il Piano demanda al Regolamento Urbanistico la previsione di “interventi che privilegino la fruizione del paesaggio secondo itinerari tematici, verificando attentamente l’inserimento nel contesto e gli eventuali effetti ambientali” (artt. 56-57).
- Il Piano individua inoltre la viabilità fondativa quale invariante strutturale, rimandando al Regolamento Urbanistico l’incentivazione e il miglioramento di interventi di riqualificazione (art. 83). Anche i tracciati ferroviari, in esercizio e dimessi, sono stati individuati quali invarianti strutturali, per questi il Piano dispone il divieto di nuova edificazione, demandando al Regolamento Urbanistico la definizione di norme di tutela e riqualificazione del tracciato dimesso (art.84).

RIFERIMENTI NORMATIVI

Artt. 15, 56, 57, 83, 84

-

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI

C.5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali

C.5.3 Invarianti strutturali

PIT.6ob

Restauro e valorizzazione degli imponenti resti archeologici di Volterra, con particolare attenzione alle situazioni a rischio, soprattutto le aree di necropoli.

PS**AZIONI**

Il Piano Strutturale include tra gli obiettivi specifici riguardanti la *centralità* la “valorizzazione delle risorse storico archeologiche, in particolare attraverso il ripristino della continuità del sistema della cinta muraria etrusca e il recupero dei manufatti ad essa legati” (art. 16).

Il Piano inserisce i siti archeologici, le necropoli e le mura etrusche tra le invariati strutturali e per essi “individua e conferma la tutela assoluta e dispone interventi volti alla loro valorizzazione attraverso operazioni di consolidamento e restauro” (art. 71). Nell’attitudine alla trasformazione del territorio le suddette zone sono comprese tra quelle classificate come *aree di conservazione* (art.87).

Tra le azioni progettuali strategiche stabilite dal Piano, alcune riguardano i resti archeologici ed in particolare le mura etrusche (SD1) e i luoghi dell’archeologia (SD3).

RIFERIMENTI NORMATIVI

Artt. 16, 61, 63, 71, 87

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI

C.5.2 U.T.O.E. e Schemi Direttori

C.5.3 Invarianti strutturali

C.5.5 Attitudine alla trasformazione

PIT.7ob Tutela dei corsi fluviali: Cecina

PS **AZIONI**

Il Piano individua per i corsi d’acqua uno specifico sottosistema (*V3 Connessioni fluviali*), all’interno del quale si distinguono gli ambiti dell’Era (ambito V3.1 Corridoio dell’Era) e del Cecina (ambito V3.2 Corridoio del Cecina); per quest’ultimo “il Regolamento Urbanistico dovrà definire norme di salvaguardia assoluta atte a preservare l’intero ecosistema fluviale” (art. 27).

Il Piano inserisce inoltre il reticolo idrografico tra le invariante strutturali: “il Regolamento Urbanistico dovrà disporre adeguata normativa che favorisca ed incentivi gli interventi che perseguono il recupero della naturalità dei corsi d’acqua e prevedano il generale miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica e della fruizione pubblica delle sponde e delle acque, anche attraverso la realizzazione di percorsi di attraversamento; la messa in sicurezza dei manufatti e delle infrastrutture idrauliche esistenti, il miglioramento della vegetazione riparia e la loro rinaturalizzazione con specie autoctone, privilegiando il ricorso a tecniche proprie dell’Ingegneria naturalistica” (art. 74).

Nell’attitudine alla trasformazione del territorio il reticolo idrografico è compreso tra le zone classificate come *aree di conservazione* (art.87).

RIFERIMENTI NORMATIVI

Art. 25, 27, 74, 84

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI

C.5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali

C.5.3 Invarianti strutturali

C.5.5 Attitudine alla trasformazione

I seguenti obiettivi contenuti nel PIT interessano tematiche non inerenti il territorio di Volterra:

- Recupero e riqualificazione urbanistico-ambientale delle strutture e degli impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia geo-termica salvaguardando gli elementi che esprimono testimonianza storica e identitaria dei luoghi come le torri di condensazione.
- Valorizzazione dell'area archeologica del Sasso Pisano, con particolare attenzione alla tutela delle zone di cava antiche e delle sorgenti di acque calde e fredde minacciate da interessi privati di sfruttamento.
- Tutela dell'area della necropoli di Casaglia.
- Tutela dei corsi fluviali: Cornia

In conclusione la coerenza fra P.S. del Comune di Volterra e PIT della Regione Toscana è generalmente rilevata nelle diverse componenti dei due piani: gli obiettivi di sviluppo e le condizioni d'uso delle risorse stabiliti dal PS rispettano i principi e le direttive, le prescrizioni e le schede del paesaggio del PIT.

VERIFICA DI COERENZA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CON IL PIANO STRUTTURALE

La coerenza dei contenuti del progetto di R.U. con il P.S. è valutata attraverso il riscontro degli obiettivi, delle norme e delle invarianti delineati dal P.S.

Il Piano Strutturale, così come risulta dalla Relazione Generale, “è un progetto complessivo nel quale sono svolte le verifiche di coerenza delle scelte fondamentali per il governo del territorio e sono fissati gli indirizzi per la redazione dei successivi atti di governo (regolamento urbanistico, piani complessi di intervento, piani attuativi); la struttura è quindi una specie di griglia che seleziona gli elementi strategici e le compatibilità ed assume il ruolo di matrice di riferimento per ogni intervento, da quelli più minuti e diffusi a quelli in qualche modo unici o rari, basata fortemente sul quadro conoscitivo costruito e sulle valutazioni di sostenibilità rispetto alle risorse riconosciute ma anche strettamente legata agli obiettivi di fondo che l'Amministrazione con il Piano intende perseguire; il livello strutturale ha sicuramente minore attinenza con le istanze strettamente individuali e localizzate, riguardando prioritariamente le scelte che competono alla collettività”.

Rappresentando, quindi, il Piano Strutturale un atto programmatico che non contiene localizzazioni e correlate attribuzioni di interventi, la verifica di coerenza viene condotta con le linee strategiche contenute nel PS e gli obiettivi e le azioni da esso sviluppate.

Obiettivo generale del Piano Strutturale è quello di migliorare la qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e di tutelare e salvaguardare il patrimonio storico e l'ambiente naturale.

In questo contesto i principali temi del PS relativi alla tutela delle emergenze storiche, alla riqualificazione degli insediamenti e dei tessuti urbani, al mantenimento dei caratteri identitari dei piccoli centri, alla salvaguardia dei paesaggi agrari e del territorio aperto hanno trovato puntuale e coerente applicazione nel Regolamento urbanistico, così come si evince dalla puntuale disamina che segue.

Parte 1° CARATTERI DEL PIANO

PS

Art.12 Destinazioni d'uso

comma 11

Il Regolamento Urbanistico dovrà articolare i singoli usi principali esponendo dettagliatamente le destinazioni specifiche in essi comprese.

RU

Il RU disciplina le destinazioni d'uso attraverso i sistemi e sottosistemi funzionali di cui alla parte 2 DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI delle NTA. Lo stesso costituisce altresì piano di localizzazione e distribuzione delle funzioni di cui all'art. 58 della legge regionale n. 1 del 2005 e dell'art. 111 del PS.

Parte 2° OBIETTIVI E LINEE GUIDA

PS

Art.14 Indirizzi del Piano ed obiettivi fondamentali

comma 6

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi enunciati, Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre una disciplina per le attività urbanistiche ed edilizie che tenga conto di tali principi ed in particolare degli obiettivi specifici definiti ai successivi articoli 15, 16, 17, 18 e 19, strutturati in relazione ai temi salienti del Piano Strutturale:

1. *accessibilità;*
2. *centralità;*
3. *insediamenti rarefatti;*
4. *tessuti urbani;*
5. *territorio aperto.*

RU

La disciplina per le attività urbanistiche ed edilizie è rappresentata dal corpo normativo (norme tecniche di attuazione del RU); gli obiettivi specifici sono trattati nel paragrafo "Gli obiettivi specifici e le azioni del Regolamento Urbanistico" della presente relazione di sintesi.

Parte 3° DISCIPLINA STRUTTURALE

TITOLO V Sistemi funzionali

PS

Art.20 Disposizioni generali

comma 5

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare per ciascun sottosistema o ambito gli usi principali caratterizzanti o le loro articolazioni e gli altri usi principali o le loro articolazioni eventualmente ammessi, indicando le modalità con le quali determinare la loro incidenza; dovrà inoltre precisare gli usi incompatibili e pertanto non ammessi e disciplinare quelli eventualmente in atto.

RU

Il RU disciplina quanto richiesto dal PS attraverso i sistemi e sottosistemi funzionali di cui alla parte 2 DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI delle NTA

PS

Art.20 Disposizioni generali

comma 6

Il Regolamento Urbanistico, disponendo di cartografie di base e di rilievi più dettagliati e precisi, potrà modificare l'individuazione dei sottosistemi purché non siano apportate variazioni significative alla definizione del perimetro dei sistemi funzionali.

RU

L'individuazione dei sottosistemi è stata modificata dal RU solo in relazione a quanto consentito dal PS e riportato nella parte suddetta. Ciò ha comportato lievi modifiche al perimetro dei sottosistemi in relazione al passaggio di scala di rappresentazione del PS (scala 1:10.000) a quella del RU (scala 1:2.000)

La disciplina del sistema Ambientale del PS (capo II , parte 3°, titolo V, (art.21-40) ha trovato puntuale e coerente attuazione nelle norme tecniche di attuazione del RU al TITOLO IV - TUTELA DELLE RISORSE NATURALI e al TITOLO X – IL SISTEMA AMBIENTALE nel quale sono dettate norme tese alla salvaguardia e al recupero e alla disciplina delle destinazioni ammissibili delle aree ricomprese nelle riserve di naturalità (sottosistema V1), nelle fasce di transizione della biodiversità (sottosistema V2), nelle connessioni fluviali (Sottosistema V3), nel parco geologico dei calanchi (sottosistema V4), nelle aree agricole coltivate (sottosistema V5), nei capisaldi del verde territoriale (sottosistema V6) nella trama dei collegamenti (sottosistema V7) nei capisaldi del verde urbano (sottosistema V8)

Il sistema dei luoghi centrali del PS (capo III , parte 3°, titolo V, (art.41-43) è disciplinato nel regolamento urbanistico al capo II del titolo VII che detta norme sugli usi ed indica quali funzioni caratterizzanti il sistema: servizi e attrezzature di uso pubblico, le attività direzionali e le attività turistico ricettivo. Prevede infine interventi di mantenimento della situazione attuale e di potenziamento delle funzioni insediate. Inoltre per il sottosistema dei luoghi centrali di interesse comunale (sottosistema L2) è stata prevista l'integrazione con le attività direzionali, commerciali e turistico ricettivo localizzate nelle aree che si affacciano sui luoghi centrali.

Per quanto attiene al sistema della residenza (art. 44 -50 del P.S.) i sei sottosistemi (R1. La città antica, R2 i Borghi , R3 i quartieri unitari nel verde; R4 i tessuti residenziali recenti; R5 i tessuti Misti; R6 i piccoli nuclei) in cui si articola, sono stati compiutamente disciplinati nelle norme tecniche di attuazione del RU al TITOLO VII – IL SISTEMA INSEDIATIVO che ha stabilito sia la regolamentazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che adeguate misure per la sicurezza e la vivibilità nei sottosistemi privilegiando ove possibile la percorribilità pedonale e/o ciclabile la realizzazione di posti auto a servizio delle residenze, la riqualificazione degli spazi collettivi.

Gli indirizzi dettati dal Ps per il sistema della produzione (disciplinato al capo V della parte 3° titolo V – art. 51-del PS), trovano puntuale riscontro nelle norme tecniche di attuazione del RU al TITOLO VII – IL SISTEMA INSEDIATIVO. In attuazione di tali obiettivi si è infatti disciplinato sia i nuovi interventi destinati ad attività industriali ed artigianali, sia il recupero a fini produttivi ed addizioni volumetriche sul patrimonio edilizio esistente. Il tutto in funzione di più elevati standard prestazionali e funzionali, tesi al miglioramento dell'accessibilità e capaci di contribuire al miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale riferito in particolare al sistema stradale e fognario ed alla messa in opera di adeguati livelli di compensazione e filtro dalle varie forme di inquinamento. Nel sottosistema P2 sono state consentite altresì attività commerciali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nonché attività direzionali.

Quanto al sistema della mobilità (capo VI del titolo V, art.55/59 del PS) la relativa disciplina attuativa è contenuta nelle norme tecniche di attuazione del RU al Titolo VII – il sistema della mobilità.

Per quanto attiene alla corridoio infrastrutturale contenuto nelle tavole C5.1 e C5.1a, in conformità a quanto stabilito dal PS il Ru non essendo intervenuti accordi a livello provinciale o regionale, non inserisce tale previsione tra quelle attuabili con il presente strumento urbanistico ma rinvia la sua attuazione a successivi strumenti di pianificazione territoriale.

Parte 4° DISCIPLINA STRATEGICA

TITOLO VI Azioni progettuali strategiche

Per quanto attiene agli schemi direttori disciplinati alla parte 4°disciplina strategica titolo VI a zioni progettuali strategiche, del PS (art. 60/68) è già stato illustrato nei capitoli relativi ai “meccanismi attuativi delle previsioni di piano” e “le aree di trasformazione” della presente relazione, le strategie del PS che trovano attuazione nel RU .

Il RU ed i relativi e successivi Piani Complessi di Intervento intendono dare parziale attuazione a sette schemi direttori:

SD1: Le mura etrusche

SD2: I luoghi della cultura

SD3: I luoghi dell'archeologia

SD4: Parco fluviale - Valle dei Mulini

SD5: L'affaccio a sud

SD7: il nuovo centro di Saline

SD8: le ville suburbane

TITOLO VII Lo statuto del territorio: invariants strutturali e tutele

La disciplina di città ed insediamenti urbani di cui al capo I del Titolo VII del PS è messa in atto nel regolamento urbanistico attraverso la predisposizione di specifiche Schede normative degli edifici rurali e delle case sparse di antico impianto, che includono anche i centri antichi e gli aggregati, che dettagliano gli interventi consentiti ed il rispetto delle disposizioni del PS. Inoltre per tutti i siti archeologici, le necropoli e le mura etrusche individuate dal PS il regolamento urbanistico dispone l'assoluto divieto di nuova edificazione.

La disciplina del territorio rurale (paesaggio e documenti materiali della cultura) di cui al capo II del Titolo VII del PS (art. 72-82) ha trovato puntuale e coerente attuazione nelle norme tecniche di attuazione del RU al TITOLO IV – TUTELA DELLE RISORSE NATURALI e al TITOLO VI DISCIPLINA PAESAGGISTICA; nel TITOLO IV sono dettate norme sottese alla salvaguardia e alla disciplina nell'uso e nella manutenzione degli impianti vegetazionali di pregio, del reticolo idrografico, delle aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico, delle aree tartufigene, dei calanchi e delle biancane e per ognuna delle aree suddette non sono previsti interventi di nuova edificazione; nel TITOLO VI sono disciplinate le aree di preminente valore naturalistico, i paesaggi della bonifica idraulica, i paesaggi di transizione e della biodiversità, i paesaggi agricoli compositi e i paesaggi delle argille secondo quanto prescritto dal PS.

Per quanto attiene gli edifici specialistici, le ville e l'edilizia rurale di pregio il RU predispone specifiche Schede normative degli edifici rurali e delle case sparse di antico impianto dettagliando gli interventi consentiti ed il rispetto delle disposizioni del PS.

La disciplina dei sistemi infrastrutturali e tecnologici di cui al capo III del Titolo VII del PS (art. 83-85) ha trovato puntuale e coerente attuazione nelle norme tecniche di attuazione del RU al TITOLO XII – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE (capo III Altri elementi) e al TITOLO XIV – AREE DI TRASFORMAZIONE per quel che riguarda il sedime del tracciato ferroviario dimesso Saline-Volterra. Non è comunque prevista nuova edificazione sui tracciati ferroviari.

Per quanto attiene l'approvvigionamento idrico quanto prescritto dal PS è riportato nelle norme tecniche di attuazione del RU al Capo II Acqua

del TITOLO IV - TUTELA DELLE RISORSE NATURALI. Il progetto del bacino in prossimità del Mulino di Berignone – Lago di Piretta è disciplinato dalle norme tecniche al Capo II Aree di trasformazione urbanistica da attuare attraverso piano attuativo (AT pa) del TITOLO XIII - AREE DI TRASFORMAZIONE.

Parte 5° INDIRIZZI OPERATIVI

TITOLO VIII Attitudine alla trasformazione del territorio

La disciplina relativa all'attitudine alla trasformazione del territorio di cui al TITOLO VIII del PS (art.86-92) ha trovato puntuale e coerente attuazione nelle norme tecniche di attuazione del RU al TITOLO XII – IL TERRITORIO RURALE nel quale sono recepite le indicazioni del PS e sono stabiliti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per quel che riguarda le aree di conservazione, le aree di mantenimento e consolidamento, le aree di trasformazione limitata di primo livello e le aree di trasformazione limitata di secondo livello.

Per quanto attiene le aree di trasformazione il regolamento urbanistico disciplina gli interventi di trasformazione attraverso le tavv. Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione ed attraverso le Norme tecniche di attuazione al TITOLO XIII - AREE DI TRASFORMAZIONE.

Per quanto attiene i parametri di riferimento per le zone agricole il regolamento urbanistico recepisce le indicazioni del PS e stabilisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle norme tecniche di attuazione del RU al TITOLO XII - IL TERRITORIO RURALE nel quale è disciplinata la costruzione o l'ampliamento di annessi agricoli e la costruzione o l'ampliamento delle abitazioni rurali.

TITOLO IX Condizioni alla trasformabilità

La disciplina relativa all'attitudine alla trasformazione del territorio di cui al TITOLO IX del PS (art.93-96) ha trovato puntuale e coerente attuazione nelle norme tecniche di attuazione del RU al TITOLO III – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA nel quale sono

recepisce le indicazioni del PS relative alle aree con fragilità idraulica, le aree con fragilità geomorfologica e le aree con fragilità per vulnerabilità idrogeologica.

TITOLO X Attuazione del Piano Strutturale

PS

Art. 97 Disposizioni generali

comma 2

Per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, il Regolamento Urbanistico dovrà preventivamente acquisire certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione del gas; per quanto attiene alla compatibilità degli interventi previsti con i sistemi di accessibilità meccanizzata di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti ed attrezzature, in caso di assenza o di carenza di tali sistemi gli interventi saranno programmati tenendo conto dei piani triennali per le opere di investimento riferite ai sistemi suddetti.

RU

Il RU recepisce tale prescrizione allegando ai propri elaborati le certificazioni richieste

PS

Art. 97 Disposizioni generali

comma 3

Il Regolamento Urbanistico, così come previsto dall'art. 14 della L.R. 25/98 dovrà essere redatto o eventualmente integrato, in conformità ai contenuti del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti.

RU

Il RU recepisce tale prescrizione tenendo conto dei disposti del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti

Per quanto attiene i criteri per la previsione di aree per attività turistico ricettive il regolamento urbanistico recepisce le prescrizioni del PS nelle

norme tecniche di attuazione al TITOLO XIX - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO e al TITOLO VII - SISTEMA INSEDIATIVO.

Per quanto attiene gli standard urbanistici il regolamento urbanistico recepisce la ripartizione delle aree a standard e disciplina le stesse nelle norme tecniche di attuazione al TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE, al TITOLO XVI - SPAZI APERTI D'USO PUBBLICO ed al TITOLO XIX - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO.

TITOLO XI U.T.O.E.

Il regolamento urbanistico, nel rispetto dei limiti stabiliti dal P.S. per ciascuna U.T.O.E., stabilisce i parametri urbanistici e dimensionali relativi ai nuovi interventi per gli insediamenti residenziali, includendo in tale quantità le eventuali altre destinazioni quali quella commerciale, direzionale, produttivo artigianale o turistica ricettiva, secondo quanto stabilito dal rispettivo sottosistema o ambito di appartenenza, nelle norme tecniche di attuazione al TITOLO XIX - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO.

Il regolamento urbanistico calcola in misura proporzionale agli interventi inseriti nel Regolamento stesso le superfici minime a standard e le aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi, secondo quanto prescritto dal PS, al TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE delle norme tecniche di attuazione.

Il regolamento urbanistico recepisce le indicazioni del PS relative al soddisfacimento della domanda di standard nelle singole U.T.O.E. nelle norme tecniche di attuazione al TITOLO VIII - IL SISTEMA INSEDIATIVO ed al TITOLO XIX - QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO.

Parte seconda

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI

Gli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico sono le fondamentali linee guida fornite dal Piano Strutturale per la progettazione urbanistica del territorio e la definizione delle azioni e degli interventi strategici su di esso. Compito del Regolamento Urbanistico è l'approfondimento progettuale che scaturisce e nello stesso tempo è fonte di obiettivi specifici ed azioni ed essi connesse.

Si riporta nelle pagine seguenti una tabella che dettaglia per ogni obiettivo generale i relativi obiettivi specifici e le azioni a questi connesse.

OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI
A Attuazione dello Schema direttore SD1: Le Mura Etrusche	A1_qu_centralità Progettazione unitaria e coordinata degli interventi sugli spazi pubblici e di interesse collettivo A2_qu_centralità Riqualficazione degli spazi aperti pubblici	<ul style="list-style-type: none">- realizzazione lungo tutto il circuito delle mura etrusche di un percorso di visita e di piccoli punti attrezzati- realizzazione lungo tutto il circuito delle mura etrusche di punti di risalita verso l'interno delle mura e la città - realizzazione di un'area in prossimità di Porta S. Felice che comprende le terme romane Guarnacciane, le due porte e il complesso della fonte di S. Felice- ripristino nell'ex convento di S. Andrea del collegamento mura-parco-

	<p>A3_ef_centralità Nuova e diversa localizzazione di un'area da adibire a campeggio</p> <p>A4_id_centralità Valorizzazione delle risorse storico archeologiche</p> <p>A5_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p> <p>A6_ef_tessuti urbani Sostegno alla politica della casa quale diritto primario sociale</p> <p>A7_id_tessuti urbani Consolidamento dei principi insediativi che hanno caratterizzato la forma urbana e definito il margine urbano antico e più recente</p>	<p>piazzale di affaccio su Volterra</p> <ul style="list-style-type: none"> - delocalizzazione dell'area attualmente occupata dal campeggio e recupero della necropoli in essa presente - ripristino della continuità del sistema murario delle mura etrusche - recupero fisico dei manufatti delle mura etrusche - redazione di uno schema progettuale degli interventi residenziali nell'ambito dello SD1 - realizzazione degli interventi residenziali tramite Piano complesso di intervento - individuazione nell'ambito degli interventi residenziali dello SD1 di una quota parte di alloggi da destinarsi a Edilizia Economica Popolare - studio tipologico e definizione di prescrizioni morfologiche per gli interventi residenziali
--	--	---

	<p>A8_id_tessuti urbani Recupero del rapporto tra insediamenti e struttura morfologica</p> <p>A9_id_tessuti urbani Progettazione dei nuovi insediamenti e riqualificazione di quelli esistenti privilegiando soluzioni capaci di adeguare le nuove strutture al contesto paesaggistico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - definizione di prescrizioni morfologiche per gli interventi residenziali - definizione di prescrizioni in merito all'impatto paesaggistico (sezioni, scelta dei materiali)
<p>B Attuazione dello Schema direttore SD2: I luoghi della cultura</p>	<p>B1_qu_accessibilità Individuazione di un nuovo sistema di attestamento e dotazione di nuove aree di sosta, di scambio e di riqualificazione delle strutture esistenti</p> <p>B2_qu_accessibilità Riqualificazione dei principali percorsi di accesso al centro antico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione dell'area di Docciola da collegare attraverso Porta Marcoli con la Cittadella della Cultura - realizzazione di un collegamento dall'area di Docciola alla Cittadella della Cultura attraverso Porta Marcoli

	<p>B3_qu_centralità Progettazione unitaria e coordinata degli interventi sugli spazi pubblici e di interesse collettivo</p> <p>B4_qu_centralità Riqualificazione e potenziamento dell'attuale livello di fruibilità di una serie estesa di aree a valenza naturalistica e paesaggistica di notevole pregio</p> <p>B5_id_tessuti urbani Ricostruzione delle relazioni con la città antica e dei collegamenti pedonali tra i diversi luoghi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - creazione della Cittadella della Cultura attraverso il potenziamento del museo Guarnacci con la realizzazione del suo ampliamento mediante il riuso del complesso immobiliare dell'ex Conservatorio di San Pietro, il collegamento con la Biblioteca, l'Archivio ed altre sedi istituzionali e con gli spazi aperti retrostanti - riqualificazione dell'area storico-archeologica e monumentale della Badia - riqualificazione dell'area di S. Giusto, - riqualificazione dell'area verde di pertinenza dell'Istituto d'arte - riqualificazione dei luoghi dell'acqua della fonte di S. Stefano e di Docciola - realizzazione di un collegamento dall'area di Docciola alla Cittadella della Cultura attraverso Porta Marcoli
<p>C Attuazione dello Schema direttore SD3: I luoghi dell'archeologia</p>	<p>C1_qu_accessibilità Riqualificazione dei principali percorsi di accesso al centro antico</p> <p>C2_id_centralità Valorizzazione delle risorse storico archeologiche attraverso il ripristino della continuità del sistema della</p>	<ul style="list-style-type: none"> - sistemazione generale dell'area delle Terme e del Teatro Romano per ripristinare la continuità tra l'area archeologica, Vallebuona e il tracciato delle mura etrusche - recupero dell'ex Mattatoio comunale - sistemazione generale dell'area delle Terme e del Teatro Romano per ripristinare la continuità tra l'area archeologica, Vallebuona e il tracciato delle mura etrusche

	cinta muraria etrusca e il recupero dei manufatti ad essa legati	
D Attuazione dello schema direttore SD4: Parco fluviale-Valle dei Mulini	<p>D1_ef_territorio aperto Difesa idrogeologica e del rischio idraulico</p> <p>D2_qu_territorio aperto Incrementare la dotazione di luoghi verdi accessibili e fruibili per attività di tempo libero</p> <p>D3_id_territorio aperto Definizione di regole tipomorfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - creazione di una fascia di salvaguardia assoluta lungo il fiume - realizzazione di area attrezzata e prati gioco per le attività di tempo libero - completamento dell'insediamento produttivo
E Attuazione dello Schema direttore SD5: L'affaccio a sud	<p>E1_qu_accessibilità Verifica dell'inserimento paesaggistico delle strutture viarie e della mobilità in genere</p> <p>E2_qu_accessibilità Sistemazione degli spazi di circolazione secondo le tipologie di utenza e le esigenze di fruizione</p>	<ul style="list-style-type: none"> - definizione di prescrizioni perché vengano ammessi per la variante alla S.R.T. 68 solo manufatti ed opere strettamente indispensabili al consolidamento geologico dei terreni - escluso il ruolo di distribuzione e di servizio agli insediamenti del versante sud per la variante alla S.R.T. 68

	<p>E3_ef_accessibilità Gerarchizzazione della rete viaria</p> <p>E4_ef_accessibilità Ammodernamento della viabilità principale</p> <p>E5_qu_tessuti urbani Ridefinizione dei margini urbani e concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione</p> <p>E6_qu_tessuti urbani Formazione di un sistema di relazioni spaziali e funzionali tra i diversi insediamenti più recenti, che si traduca nella realizzazione di un sistema continuo di spazi aperti verdi, impedendo all'opposto la saldatura urbana degli stessi</p> <p>E7_ef_tessuti urbani</p>	<ul style="list-style-type: none"> - escluso il ruolo di distribuzione e di servizio agli insediamenti del versante sud per la variante alla S.R.T. 68 - miglioramento della viabilità di accesso all'ospedale e a Poggio alle Croci, valutando la possibilità di individuare un nuovo tracciato di collegamento con la viabilità principale (S.R.T. 68) dall'area dell'ex fornace - sviluppo insediativo in adiacenza alle aree già edificate e urbanizzate caratterizzate da tessuti insediativi recenti - riproposizione e consolidamento del principio insediativo dei quartieri unitari isolati intercalati e tenuti assieme da una struttura di ampi spazi aperti verdi - realizzazione di una trama continua di spazi aperti verdi, attrezzati e non, a formare una struttura di fasce e di elementi lineari che interrompono ed articolano le aree residenziali, in particolare in prossimità dell'ambito delle mura e del Centro scolastico ed in corrispondenza del varco lungo il tracciato dell'ex ferrovia
--	--	--

	<p>Favorire la ricettività prioritariamente recuperando il patrimonio edilizio esistente</p> <p>E8_ef_tessuti urbani Sostegno alla politica della casa quale diritto primario sociale</p> <p>E9_id_tessuti urbani Consolidamento dei principi insediativi che hanno caratterizzato la forma urbana e definito il margine urbano antico e più recente</p> <p>E10_id_tessuti urbani Progettazione dei nuovi insediamenti e riqualificazione di quelli esistenti privilegiando soluzioni capaci di adeguare le nuove strutture al contesto paesaggistico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - recupero dell'area di Poggio alle Croci come quartiere residenziale e/o turistico riservato a particolari categorie di abitanti e fruitori, dotato di attrezzature e servizi anche a favore della città - verifica delle possibilità nell'area di Poggio alle Croci delle modalità di recupero dei singoli manufatti e l'aggiunta di nuovi volumi purché sia mantenuto il particolare principio insediativo dei padiglioni manicomiali "affogati" nel parco alberato del poggio e disposti autonomamente secondo giaciture coerenti all'andamento del suolo e alla panoramicità dei luoghi - restauro del parco nell'area di Poggio alle Croci - individuazione nell'ambito degli interventi residenziali di una quota parte di alloggi da destinarsi a Edilizia Economica Popolare - riproposizione e consolidamento del principio insediativo dei quartieri unitari isolati intercalati e tenuti assieme da una struttura di ampi spazi aperti verdi - studio tipologico e definizione di prescrizioni morfologiche per gli interventi residenziali - definizione di prescrizioni in merito all'impatto paesaggistico (sezioni, scelta dei materiali) - salvaguardia dall'edificazione delle aree caratterizzate dalla presenza di oliveti e vigneti a maglia densa o di antico impianto, degli edifici e dei percorsi storici, delle aree di forte pendio e dei colli visuali panoramici verso il colle ove è situato il centro antico
<p>F Attuazione dello Schema direttore SD7: Il nuovo centro di Saline</p>	<p>F1_qu_accessibilità Sistemazione degli spazi di circolazione secondo le tipologie di utenza e le esigenze di fruizione</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione della fascia lungo la ferrovia Saline-Cecina con la localizzazione di parcheggi e aree a servizio - miglioramento dei servizi e delle attrezzature nell'area delle scuole e della fascia non edificata adiacente al tracciato della ferrovia dismessa

	<p>F2_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p> <p>F3_id_tessuti urbani Ricostruzione delle relazioni con la città antica e dei collegamenti pedonali tra i diversi luoghi</p> <p>F4_qu_centralità Progettazione unitaria e coordinata degli interventi sugli spazi pubblici e di interesse collettivo</p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di collegamento pedonale e ciclabile tra Saline e Volterra, con relativa valorizzazione dei manufatti e dei materiali presenti - riqualificazione della fascia lungo la ferrovia Saline-Cecina con la localizzazione di parcheggi e aree a servizio - realizzazione di collegamento pedonale e ciclabile tra Saline e Volterra, con relativa valorizzazione dei manufatti e dei materiali presenti - riconfigurazione dell'area dell'ex consorzio agrario e della Salina
<p>G Attuazione dello Schema direttore SD8: Le ville suburbane</p>	<p>G1_qu_accessibilità Individuazione di spazi di sosta e di belvedere</p> <p>G2_ef_insediam_rarefatti Mantenimento del presidio</p>	<ul style="list-style-type: none"> - attuazione di interventi di mantenimento delle caratteristiche della viabilità attuale (sezione, materiali costitutivi, visuali) sulle strade alla periferia di Volterra eventualmente predisponendo piccole aree di sosta ricavate dalla conformazione degli spazi esistenti senza alterarli - consolidamento del presidio di una parte di territorio che per la sua prossimità all'area urbana risulta poco adatto ad un vero utilizzo agricolo attraverso la realizzazione di modesti interventi di nuova residenza

	<p>G3_id_insediam_rarefatti Valorizzazione dei percorsi storici</p> <p>G4_id_territorio_aperto Differenziazione delle funzioni per il presidio del territorio</p> <p>G5_id_territorio_aperto Salvaguardia dei caratteri del paesaggio</p> <p>G6_id_territorio_aperto Mantenimento degli assetti culturali tradizionali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - mantenimento delle caratteristiche della viabilità attuale, cioè la sezione, i materiali costitutivi, le visuali - consolidamento del presidio di una parte di territorio che per la sua prossimità all'area urbana risulta poco adatto ad un vero utilizzo agricolo attraverso la realizzazione di modesti interventi di nuova residenza - localizzazione degli interventi esclusivamente su terreni ad andamento pianeggiante, non di crinale e privi di vegetazione di pregio - non consentiti rimodellamenti del suolo né strutture di contenimento del terreno e modifiche delle pendenze preesistenti - non consentita in alcun caso l'alterazione delle visuali panoramiche - riqualificazione di spazi dove siano riscontrate forme di degrado per la presenza di manufatti incongrui ed usi del suolo non coerenti al paesaggio - nuovi edifici con un'altezza non superiore a due piani e tipologia monofamiliare o bifamiliare, con superfici molto cospicue per il lotto minimo di intervento che dovrà garantire la riqualificazione ed il mantenimento degli assetti agricoli e naturalistici - realizzazione di abitazioni con ambiti di pertinenza molto estesi inframmezzati a terreni utilizzati per coltivazioni non economicamente rilevanti ma fortemente consolidate quali oliveti e frutteti
--	--	--

<p>H Attuazione del Piano Attuativo AT-PA1</p>	<p>H1_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p> <p>H2_ef_tessuti urbani Riqualificazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro</p> <p>H3_qu_centralità Riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali)</p> <p>H4_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del quartiere - attuazione di un processo di ristrutturazione edilizia complessivo - risanamento e miglioramento delle condizioni degli edifici - realizzazione di un nuovo spazio pubblico di qualità - risistemazione degli spazi esterni del quartiere - progettazione di un nuovo volume per le auto - almeno due posti auto per appartamento
<p>I Attuazione del Piano Attuativo AT-PA2</p>	<p>I1_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del quartiere - attuazione di un processo di ristrutturazione edilizia complessivo o di un intervento di ristrutturazione urbanistica

	<p>I2_ef_tessuti urbani Riqualificazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro</p> <p>I3_qu_centralità Riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali)</p> <p>I4_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - risanamento e miglioramento delle condizioni degli edifici - realizzazione di nuovi edifici residenziali in caso di ristrutturazione urbanistica - risistemazione degli spazi esterni del quartiere - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici in caso di ristrutturazione urbanistica - almeno due posti auto per appartamento in caso di ristrutturazione urbanistica
<p>L Attuazione del Piano Attuativo AT-PA3</p>	<p>L1_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p> <p>L2_ef_tessuti urbani Riqualificazione e</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del quartiere - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica - risanamento e miglioramento delle condizioni degli edifici - realizzazione di nuovi edifici residenziali

	<p>manutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro</p> <p>L3_qu_centralità Riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali)</p> <p>L4_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un nuovo spazio pubblico di qualità - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici - almeno due posti auto per appartamento
<p>M Attuazione del Piano Attuativo AT-PA4</p>	<p>M1_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p> <p>M2_ef_tessuti urbani Riqualificazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro</p> <p>M3_qu_centralità Progettazione unitaria e coordinata degli interventi sugli spazi pubblici e di interesse collettivo</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del quartiere - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica - realizzazione di nuovi spazi commerciali - realizzazione di nuovi edifici residenziali - collocazione degli spazi commerciali in un disegno complessivo del quartiere

	<p>M4_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici - almeno due posti auto per appartamento - realizzazione di un posteggio coperto per l'utenza degli edifici commerciali
<p>N Attuazione del Piano Attuativo AT-PA5</p>	<p>N1_qu_tessuti urbani Ridefinizione dei margini urbani e concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione</p> <p>N2_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p> <p>N3_ef_tessuti urbani Riqualficazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro</p> <p>N4_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riconfigurazione del tessuto urbano - ricollocazione delle attività presenti in più idonee zone industriali e artigianali - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica - realizzazione di nuovi edifici residenziali - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici - almeno due posti auto per appartamento

<p>O Attuazione del Piano Attuativo AT-PA6</p>	<p>O1_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p> <p>O2_ef_tessuti urbani Riqualificazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro</p> <p>O3_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica - realizzazione di un ostello della gioventù o di residenze ad uso degli studenti o dei docenti della Siaf - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici
<p>P Attuazione del Piano Attuativo AT-PA7</p>	<p>P1_qu_tessuti urbani Ridefinizione dei margini urbani e concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione</p> <p>P2_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ricollocazione delle attività presenti in più idonee zone industriali e artigianali - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica

	<p>P3_id_tessuti urbani Progettazione dei nuovi insediamenti e riqualificazione di quelli esistenti privilegiando soluzioni capaci di adeguare le nuove strutture al contesto paesaggistico</p> <p>P4_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - progettazione di un edificio lineare che mantenga pressoché il sedime dell'attuale insediamento - progettazione di un edificio che rimanga allo stesso livello della strada con il piano di copertura - numero di piani consentito due - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici - almeno due posti auto per appartamento
<p>Q Attuazione del Piano Attuativo AT-PA8</p>	<p>Q1_qu_centralità Progettazione unitaria e coordinata degli interventi sugli spazi pubblici e di interesse collettivo</p> <p>Q2_qu_centralità Riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali)</p> <p>Q3_id_centralità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - attuazione di un progetto unitario per la realizzazione di una struttura museale e degli spazi aperti di pertinenza - realizzazione di un parco pubblico

	<p>Costituzione di un sistema culturale in grado di riqualificare l'offerta turistica e capace di valorizzare il patrimonio storico archeologico ambientale esistente</p> <p>Q4_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - potenziamento e riqualificazione del Museo Consortini - realizzazione di nuovi posti auto per la struttura museale
<p>R Attuazione del Piano Attuativo AT-PA9</p>	<p>R1_qu_tessuti urbani Ridefinizione dei margini urbani e concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione</p> <p>R2_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ricollocazione delle attività presenti in più idonee zone industriali e artigianali - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica

	<p>R3_id_tessuti urbani Progettazione dei nuovi insediamenti e riqualificazione di quelli esistenti privilegiando soluzioni capaci di adeguare le nuove strutture al contesto paesaggistico</p> <p>R4_qu_centralità Potenziamento e riqualificazione delle attuali dotazioni sportive</p> <p>R5_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - progettazione di edifici a bassa densità - progettazione di aree destinate ad attività sportive quali jogging e percorso vita - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici - almeno due posti auto per appartamento
<p>S Attuazione del Piano Attuativo AT-PA10</p>	<p>S1_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p> <p>S2_ef_tessuti urbani Riqualificazione emanutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del quartiere - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica - realizzazione di nuovi laboratori/magazzino - realizzazione di nuovi edifici residenziali

	<p>S3_qu_centralità Riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali)</p> <p>S4_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un nuovo spazio pubblico di qualità - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici - almeno due posti auto per appartamento
<p>T Attuazione del Piano Attuativo AT-PA11</p>	<p>T1_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p> <p>T2_qu_tessuti urbani Formazione di un sistema di relazioni spaziali e funzionali tra i diversi insediamenti più recenti, che si traduca nella realizzazione di un sistema continuo di spazi aperti verdi, impedendo all'opposto la saldatura urbana degli stessi</p> <p>T3_ef_accessibilità Razionalizzazione,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - attuazione di un progetto unitario per la realizzazione di un nuovo intervento di edilizia residenziale - realizzazione di aree a verde pubblico tra un edificio e l'altro - impianto di una fascia vegetazionale di schermo acustico verso la S.S. Sarzanese Caldera - impianto di una fascia vegetazionale di schermo visivo verso la strada di accesso a Podere Cavallaro - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici

		potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi	- almeno due posti auto per appartamento
U Attuazione del Piano Attuativo AT-PA12		U1_ef_tessuti urbani Riordino delle aree produttive	- realizzazione di una nuova area di espansione industriale, artigianale e commerciale - ricollocazione nella nuova area di attività attualmente in funzione in aree urbane
V Attuazione del Piano Attuativo AT-PA13		V1_qu_tessuti urbani Ridefinizione dei margini urbani e concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione V2_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale V3_ef_tessuti urbani Riqualficazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro V4_qu_centralità Riqualficazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei	- ricollocazione delle attività presenti in più idonee zone industriali e artigianali - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica - realizzazione di nuovi edifici residenziali - realizzazione di un nuovo spazio pubblico di qualità

		luoghi centrali)	
		V5_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici - almeno due posti auto per appartamento
W Attuazione del Piano Attuativo AT-PA14		W1_qu_tessuti urbani Ridefinizione dei margini urbani e concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione	<ul style="list-style-type: none"> - ricollocazione delle attività presenti in più idonee zone industriali e artigianali
		W2_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale	<ul style="list-style-type: none"> - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica
		W3_ef_tessuti urbani Riqualficazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di nuovi edifici residenziali
		W4_qu_centralità Potenziamento e riqualficazione delle attuali	<ul style="list-style-type: none"> - progettazione di aree destinate ad attività sportive quali jogging e percorso vita

	<p>dotazioni sportive</p> <p>W5_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici - almeno due posti auto per appartamento
<p>Y Attuazione del Piano Attuativo AT-PA15</p>	<p>Y1_qu_tessuti urbani Progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale</p> <p>Y2_ef_tessuti urbani Riqualificazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e lavoro</p> <p>Y3_qu_centralità Riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali)</p> <p>Y4_ef_accessibilità Razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica - realizzazione di nuovi edifici residenziali - realizzazione di un nuovo spazio pubblico di qualità - collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici - almeno due posti auto per appartamento

La valutazione degli effetti attesi è una delle parti di maggior rilievo del processo di valutazione integrata poiché consente di mettere a confronto diretto le azioni di attuazione degli obiettivi specifici del Regolamento Urbanistico e, appunto, gli effetti attesi a scala generale, così come sono stati identificati dall'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 1/2005 e dal rispettivo regolamento di attuazione.

Gli effetti attesi sono nei suddetti riferimenti legislativi suddivisi in diverse fasce tematiche così contraddistinte: effetti ambientali, economici, territoriali, sulla salute, sociali e sull'istruzione. Nella redazione di questa valutazione integrata si è deciso di seguire tale suddivisione e di analizzare per ciascuna azione quali effetti si attendono per ciascuna tematica specifica.

Per gli **effetti ambientali** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- riduzione delle emissioni di CO2
- aumento delle emissioni di inquinanti nell'atmosfera
- riduzione/aumento dell'inquinamento acustico
- contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate
- incremento delle superfici naturali protette
- salvaguardia delle specie in via di estinzione o minacciate
- salvaguardia dal rischio idrogeologico
- aumento della superficie impermeabile
- riduzione dell'impatto morfologico
- incremento del consumo di nuovo suolo

Per gli **effetti territoriali** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- tutela della risorsa idrica
- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti
- efficienza del sistema insediativo

- valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio
- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche
- efficienza delle reti infrastrutturali
- tutela e valorizzazione del territorio agricolo
- migliore inserimento ambientale
- migliore livello di accessibilità
- aumento del carico urbanistico

Per gli **effetti economici** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- innovazione
- incremento del tasso di occupazione
- migliore offerta di attività commerciali
- migliore gestione di attività artigianali o di servizio
- aumento dell'offerta turistica

Per gli **effetti sulla salute** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- equità sulla salute
- coesione sociale
- miglioramento dell'offerta dei servizi di cura
- miglioramento dei servizi sanitari di prevenzione
- aumento della sicurezza
- miglioramento degli stili di vita
- aumento della qualità ambientale

Per gli **effetti sociali e sull'istruzione** sono individuati i seguenti effetti attesi:

- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti
- migliore fruibilità dei propri spazi di vita

- aumento della qualità della vita familiare
- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali
- risposta al disagio abitativo
- risposta alla domanda culturale e sportiva per tutte le fasce di utenza
- migliore accessibilità e vivibilità dei centri storici
- incremento dell'offerta tipologica residenziale
- incremento dell'offerta di sosta pubblica

La tabella seguente elenca ciascuna delle azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi specifici e gli effetti che tali azioni si prevede possano avere; le ricadute attese e prevedibili sono suddivise seguendo il criterio delle fasce tematiche sopra descritte. Per ciascuna componente di valutazione è riportato, attraverso l'uso del colore, il tipo di effetto, se negativo ed in che misura, se positivo ed in che misura, se nullo, il tutto secondo la seguente legenda:

nessun impatto	Impatto negativo	Impatto positivo
	Impatto negativo rilevante	Impatto positivo rilevante

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
A1_qu_centralità	realizzazione lungo tutto il circuito delle mura etrusche di un percorso di visita e di piccoli punti attrezzati		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	- innovazione	- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
				- efficienza delle reti infrastrutturali	- aumento dell'offerta turistica	
A1_qu_centralità	realizzazione lungo tutto il circuito delle mura etrusche di punti di risalita verso l'interno delle mura e la città		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche - migliore livello di accessibilità	- innovazione - aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti - migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	
A2_qu_centralità	realizzazione di un'area in prossimità di Porta S. Felice che comprende le terme romane Guarnacciane, le due porte e il complesso della fonte di S. Felice		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti - migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
A2_qu_centralità	ripristino nell'ex convento di S. Andrea del collegamento mura-parco-piazzale di affaccio su Volterra		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche - migliore livello di accessibilità	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
A3_ef_centralità	delocalizzazione dell'area attualmente occupata dal campeggio e recupero della necropoli in essa presente		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	- incremento del tasso di occupazione	- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	

AZIONI		RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
			- migliore inserimento ambientale			
A4_id_centralità	ripristino della continuità del sistema murario delle mura etrusche		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche			- aumento della qualità ambientale
A4_id_centralità	recupero fisico dei manufatti delle mura etrusche		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche			
A5_qu_tessuti urbani	redazione di uno schema progettuale degli interventi residenziali nell'ambito dello SD1		- efficienza del sistema insediativo		- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	
					- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	
					- migliore fruibilità dei propri spazi di vita	
A5_qu_tessuti urbani	realizzazione degli interventi residenziali dello SD1 tramite Piano complesso di intervento	- aumento della superficie impermeabile	- efficienza del sistema insediativo		- incremento dell'offerta tipologica residenziale	

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
		- incremento del consumo di nuovo suolo	- aumento del carico urbanistico		- migliore fruibilità dei propri spazi di vita	
A6_ef_tessuti urbani C8_ef_tessuti urbani	individuazione nell'ambito degli interventi residenziali dello SD1 di una quota parte di alloggi da destinarsi a Edilizia Economica Popolare		- efficienza del sistema insediativo		- incremento dell'offerta tipologica residenziale - migliore fruibilità dei propri spazi di vita - risposta al disagio abitativo	
A7_id_tessuti urbani A8_id_tessuti urbani E9_id_tessuti urbani	studio tipologico e definizione di prescrizioni morfologiche per gli interventi residenziali dello SD1 e dello SD5	- riduzione dell'impatto morfologico	- migliore inserimento ambientale		- migliore fruibilità dei propri spazi di vita	
A9_id_tessuti urbani E10_id_tessuti urbani	definizione di prescrizioni in merito all'impatto paesaggistico (sezioni, scelta dei materiali) per gli interventi residenziali dello SD1 e dello SD5	- riduzione dell'impatto morfologico	- migliore inserimento ambientale			- aumento della qualità ambientale

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
B1_qu_accessibilità B2_qu_accessibilità B5_id_tessuti urbani	realizzazione dell'area di Docciola da collegare attraverso Porta Marcoli con la Cittadella della Cultura	- aumento della superficie impermeabile	- efficienza delle reti infrastrutturali	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	
		- incremento del consumo di nuovo suolo	- migliore livello di accessibilità		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	
B3_qu_centralità	creazione della Cittadella della Cultura attraverso il potenziamento del museo Guarnacci con la realizzazione del suo ampliamento mediante il riuso del complesso immobiliare dell'ex Conservatorio di San Pietro, il collegamento con la Biblioteca, l'Archivio ed altre sedi istituzionali e con gli spazi aperti retrostanti		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	- incremento del tasso di occupazione	- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	- miglioramento degli stili di vita
			- valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	
				- aumento dell'offerta turistica	- migliore accessibilità e vivibilità dei centri storici	

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
B4_qu_centralità	riqualificazione dell'area storico-archeologica e monumentale della Badia		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	- incremento del tasso di occupazione - aumento dell'offerta turistica		- aumento della qualità ambientale
B4_qu_centralità	riqualificazione dell'area di S. Giusto		- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
B4_qu_centralità	riqualificazione dell'area verde di pertinenza dell'Istituto d'arte				- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- incremento della dotazione di spazi verdi fruibili
B4_qu_centralità	riqualificazione dei luoghi dell'acqua della fonte di S. Stefano e di Docciola		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
C1_qu_accessibilità C2_id_centralità	Sistemazione generale dell'area delle Terme e del Teatro Romano per ripristinare la continuità tra l'area archeologica, Vallebuona e il tracciato delle mura etrusche		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche - migliore livello di accessibilità	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
C2_id_centralità	Recupero dell'ex Mattatoio comunale		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
D1_ef_territorio aperto	Creazione di una fascia di salvaguardia assoluta lungo il fiume	- salvaguardia dal rischio idrogeologico	- tutela della risorsa idrica			- aumento della qualità ambientale
		- incremento delle superfici naturali protette	- tutela e valorizzazione del territorio agricolo			
D2_qu_territorio aperto	Realizzazione di area attrezzata e prati gioco per le attività di tempo libero		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
					- aumento della qualità della vita familiare	- miglioramento degli stili di vita
D3_id_territorio aperto	Completamento dell'insediamento produttivo	- aumento delle emissioni di inquinanti nell'atmosfera		- migliore gestione di attività artigianali o di servizio		
		- aumento dell'inquinamento acustico		- Incremento del tasso di occupazione		
		- aumento della superficie impermeabile				

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
		- incremento del consumo di nuovo suolo				
E1_qu_accessibilità	definizione di prescrizioni perché vengano ammessi per la variante alla S.R.T. 68 solo manufatti ed opere strettamente indispensabili al consolidamento geologico dei terreni	- salvaguardia dal rischio idrogeologico	- tutela e valorizzazione del territorio agricolo			
		- riduzione dell'impatto morfologico	- migliore inserimento ambientale			
E2_qu_accessibilità E3_ef_accessibilità	escluso il ruolo di distribuzione e di servizio agli insediamenti del versante sud per la variante alla S.R.T. 68		- efficienza delle reti infrastrutturali			
E4_ef_accessibilità	miglioramento della viabilità di accesso all'ospedale e a Poggio alle Croci, valutando la possibilità di individuare un nuovo tracciato di collegamento con la viabilità principale (S.R.T. 68) dall'area dell'ex fornace	- riduzione delle emissioni di CO2	- efficienza delle reti infrastrutturali		- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	- miglioramento degli stili di vita
		- riduzione dell'inquinamento acustico			- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
E5_qu_tessuti urbani	sviluppo insediativo in adiacenza alle aree già edificate e urbanizzate caratterizzate da tessuti insediativi recenti	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate 	<ul style="list-style-type: none"> - efficienza del sistema insediativo 		<ul style="list-style-type: none"> - incremento dell'offerta tipologica residenziale 	
		<ul style="list-style-type: none"> - aumento della superficie impermeabile 	<ul style="list-style-type: none"> - aumento del carico urbanistico 			
		<ul style="list-style-type: none"> - incremento del consumo di nuovo suolo 				
E6_qu_tessuti urbani E9_id_tessuti urbani	riproposizione e consolidamento del principio insediativo dei quartieri unitari isolati intercalati e tenuti assieme da una struttura di ampi spazi aperti verdi	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate 	<ul style="list-style-type: none"> - efficienza del sistema insediativo 		<ul style="list-style-type: none"> - migliore fruibilità di spazi urbani e sociali 	<ul style="list-style-type: none"> - aumento della qualità ambientale
			<ul style="list-style-type: none"> - protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti 		<ul style="list-style-type: none"> - migliore fruibilità dei propri spazi di vita 	<ul style="list-style-type: none"> - incremento della dotazione di spazi verdi fruibili
E6_qu_tessuti urbani	realizzazione di una trama continua di spazi aperti verdi, attrezzati e non, a formare una struttura di fasce e di elementi lineari che interrompono ed articolano le aree residenziali, in	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici 	<ul style="list-style-type: none"> - efficienza del sistema insediativo 		<ul style="list-style-type: none"> - migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti 	<ul style="list-style-type: none"> - aumento della qualità ambientale

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI						
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana		
	particolare in prossimità dell'ambito delle mura e del Centro scolastico ed in corrispondenza del varco lungo il tracciato dell'ex ferrovia	superfici abbandonate o contaminate	- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- miglioramento degli stili di vita - incremento della dotazione di spazi verdi fruibili		
E7_ef_tessuti urbani	recupero dell'area di Poggio alle Croci come quartiere residenziale e/o turistico riservato a particolari categorie di abitanti e fruitori, dotato di attrezzature e servizi anche a favore della città	- contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate	- efficienza delle reti infrastrutturali	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	- aumento della qualità ambientale		
			- efficienza del sistema insediativo				- migliore fruibilità dei propri spazi di vita	- miglioramento degli stili di vita
			- aumento del carico urbanistico					
E7_ef_tessuti urbani	verifica delle possibilità nell'area di Poggio alle Croci delle modalità di recupero dei singoli manufatti e l'aggiunta di nuovi volumi purché sia mantenuto il particolare principio insediativo dei padiglioni manicomiali "affogati" nel parco alberato del poggio e disposti autonomamente secondo giaciture coerenti all'andamento del suolo e alla panoramicità dei luoghi		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche					
			- efficienza del sistema insediativo					
			- migliore inserimento ambientale					
E7_ef_tessuti urbani	restauro del parco nell'area di Poggio alle Croci		- valorizzazione delle risorse culturali e			- aumento della qualità ambientale		

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
E10_id_tessuti urbani	salvaguardia dall'edificazione delle aree caratterizzate dalla presenza di oliveti e vigneti a maglia densa o di antico impianto, degli edifici e dei percorsi storici, delle aree di forte pendio e dei colli visuali panoramici verso il colle ove è situato il centro antico	- contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate	- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche - protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti - tutela e valorizzazione del territorio agricolo			
F1_qu_accessibilità F2_ef_accessibilità	Riqualificazione della fascia lungo la ferrovia Saline-Cecina con la localizzazione di parcheggi e aree di servizio		- efficienza delle reti infrastrutturali - migliore livello di accessibilità	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti - incremento dell'offerta di sosta pubblica	

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
F1_qu_accessibilità	Miglioramento dei servizi e delle attrezzature nell'area delle scuole e della fascia non edificata adiacente al tracciato della ferrovia dismessa		- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	- aumento della qualità ambientale
			- efficienza del sistema insediativo		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- miglioramento degli stili di vita
F1_qu_accessibilità F3_id_tessuti urbani	Realizzazione di collegamento pedonale e ciclabile tra Saline e Volterra, con relativa valorizzazione dei manufatti e dei materiali presenti		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	- aumento della qualità ambientale
			- efficienza delle reti infrastrutturali		- risposta alla domanda culturale e sportiva per tutte le fasce di utenza	- miglioramento degli stili di vita
					- incremento della dotazione di spazi verdi fruibili	
F2_ef_accessibilità	Riqualificazione della fascia lungo la ferrovia Saline-Cecina con la localizzazione di parcheggi e aree a servizio		- efficienza delle reti infrastrutturali		- migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	- aumento della qualità ambientale
					- incremento dell'offerta di sosta pubblica	
G1_qu_accessibilità	attuazione di interventi di mantenimento delle caratteristiche della viabilità attuale (sezione, materiali costitutivi, visuali) sulle strade alla periferia di Volterra eventualmente predisponendo piccole	- riduzione dell'impatto morfologico	- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche			- aumento della sicurezza

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
			<ul style="list-style-type: none"> - efficienza delle reti infrastrutturali - miglior livello di accessibilità 			
G2_ef_insediam_rarefatti G4_id_territorio aperto	consolidamento del presidio di una parte di territorio che per la sua prossimità all'area urbana risulta poco adatto ad un vero utilizzo agricolo attraverso la realizzazione di modesti interventi di nuova residenza	<ul style="list-style-type: none"> - aumento della superficie impermeabile - incremento del consumo di nuovo suolo 	<ul style="list-style-type: none"> - efficienza del sistema insediativo - protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti 		<ul style="list-style-type: none"> - incremento dell'offerta tipologica residenziale - migliore fruibilità dei propri spazi di vita 	
G3_id_insediam_rarefatti	mantenimento delle caratteristiche della viabilità attuale, cioè la sezione, i materiali costitutivi, le visuali	<ul style="list-style-type: none"> - salvaguardia dal rischio idrogeologico - riduzione dell'impatto morfologico 	<ul style="list-style-type: none"> - tutela e valorizzazione del territorio agricolo 			
G5_id_territorio aperto	localizzazione degli interventi esclusivamente su terreni ad andamento pianeggiante, non di crinale e privi di vegetazione di pregio	<ul style="list-style-type: none"> - salvaguardia dal rischio idrogeologico 	<ul style="list-style-type: none"> - protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti 			

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
		- salvaguardia delle specie in via di estinzione o minacciate	- migliore inserimento ambientale			
G5_id_territorio aperto	non consentiti rimodellamenti del suolo né strutture di contenimento del terreno e modifiche delle pendenze preesistenti	- salvaguardia dal rischio idrogeologico				
G5_id_territorio aperto	non consentita in alcun caso l'alterazione delle visuali panoramiche		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche			
G5_id_territorio aperto	riqualificazione di spazi dove siano riscontrate forme di degrado per la presenza di manufatti incongrui ed usi del suolo non coerenti al paesaggio		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche			
G5_id_territorio aperto	nuovi edifici con un'altezza non superiore a due piani e tipologia monofamiliare o bifamiliare, con superfici molto cospicue per il lotto minimo di intervento che dovrà garantire la riqualificazione ed il mantenimento degli assetti agricoli e naturalistici	- contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate	- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche - tutela e valorizzazione del territorio agricolo			
G6_id_territorio aperto	realizzazione di abitazioni con ambiti di pertinenza molto estesi inframmezzati a terreni utilizzati per coltivazioni non economicamente rilevanti ma fortemente	- contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su	- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche			

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
			- tutela e valorizzazione del territorio agricolo			
H1_qu_tessuti urbani I1_qu_tessuti urbani L1_qu_tessuti urbani M1_qu_tessuti urbani S1_qu_tessuti urbani	riqualificazione dei quartieri in cui sono previsti i Piani Attuativi AT_PA1, AT_PA2, AT_PA3, AT_PA4 e AT_PA10		- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti - efficienza del sistema insediativo		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali - migliore fruibilità dei propri spazi di vita - aumento della qualità della vita familiare	- miglioramento degli stili di vita

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
H1_qu_tessuti urbani I1_qu_tessuti urbani L1_qu_tessuti urbani M1_qu_tessuti urbani N2_qu_tessuti urbani O1_qu_tessuti urbani P2_qu_tessuti urbani R2_qu_tessuti urbani S1_qu_tessuti urbani V2_qu_tessuti urbani W2_qu_tessuti urbani Y1_qu_tessuti urbani	attuazione di un processo di ristrutturazione edilizia complessivo o di ristrutturazione urbanistica nelle aree di trasformazione AT_PA1, AT_PA2, AT_PA3, AT_PA4, AT_PA5, AT_PA7, AT_PA9, AT_PA10, AT_PA13, AT_PA14, AT_PA15.	- riduzione dell'impatto morfologico	- efficienza del sistema insediativo			

AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
	Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
H2_ef_tessuti urbani I2_ef_tessuti urbani L2_ef_tessuti urbani	risanamento e miglioramento delle condizioni degli edifici delle aree di trasformazione AT_PA1, AT_PA2, AT_PA3		- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
				- migliore fruibilità dei propri spazi di vita	
			- efficienza del sistema insediativo	- aumento della qualità della vita familiare	- miglioramento degli stili di vita
				- risposta al disagio abitativo	

AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
	Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
H2_ef_tessuti urbani I2_ef_tessuti urbani L2_ef_tessuti urbani M2_ef_tessuti urbani N3_ef_tessuti urbani P3_id_tessuti urbani R3_id_tessuti urbani S2_ef_tessuti urbani T1_qu_tessuti urbani V3_ef_tessuti urbani W3_ef_tessuti urbani Y2_ef_tessuti urbani	realizzazione di nuovi edifici residenziali nelle aree di trasformazione AT_PA1, AT_PA2, AT_PA3, AT_PA4, AT_PA5, AT_PA7, AT_PA9, AT_PA10, AT_PA11, AT_PA13, AT_PA14, AT_PA15.	- contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate	- migliore inserimento ambientale - aumento del carico urbanistico	- incremento dell'offerta tipologica residenziale - migliore fruibilità dei propri spazi di vita	

AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI					
	Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana	
H3_qu_centralità L3_qu_centralità S3_qu_centralità V4_qu_centralità Y3_qu_centralità	realizzazione di un nuovo spazio pubblico di qualità nelle aree di trasformazione AT_PA1, AT_PA3, AT_PA10, AT_PA13, AT_PA15.		- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
			- efficienza del sistema insediativo		- aumento della qualità della vita familiare	- miglioramento degli stili di vita
H3_qu_centralità I3_qu_centralità	risistemazione degli spazi esterni del quartiere delle aree di trasformazione AT_PA1 e AT_PA2.		- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
			- efficienza del sistema insediativo		- aumento della qualità della vita familiare	- miglioramento degli stili di vita
H4_ef_accessibilità	progettazione di un nuovo volume per le auto in caso di ristrutturazione edilizia nell'area di trasformazione AT_PA1	- aumento della superficie impermeabile	- efficienza del sistema insediativo		- incremento dell'offerta di sosta pubblica	- miglioramento degli stili di vita
		- incremento del consumo di nuovo suolo				

AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI					
	Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana	
H4_ef_accessibilità I4_ef_accessibilità L4_ef_accessibilità M4_ef_accessibilità N4_ef_accessibilità P4_ef_accessibilità R5_ef_accessibilità S4_ef_accessibilità T3_ef_accessibilità V5_ef_accessibilità W5_ef_accessibilità Y4_ef_accessibilità	previsione di almeno due posti auto per appartamento nelle aree di trasformazione AT_PA1, AT_PA2, AT_PA3, AT_PA4, AT_PA5, AT_PA7, AT_PA9, AT_PA10, AT_PA11, AT_PA13, AT_PA14, AT_PA15.	- aumento della superficie impermeabile	- efficienza del sistema insediativo		- incremento dell'offerta di sosta pubblica	- miglioramento degli stili di vita

AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI					
	Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana	
H4_ef_accessibilità I4_ef_accessibilità L4_ef_accessibilità M4_ef_accessibilità N4_ef_accessibilità O3_ef_accessibilità P4_ef_accessibilità R5_ef_accessibilità S4_ef_accessibilità T3_ef_accessibilità V5_ef_accessibilità W5_ef_accessibilità Y4_ef_accessibilità	collocazione delle auto all'interno della progettazione dei nuovi edifici nelle aree di trasformazione AT_PA1, AT_PA2, AT_PA3, AT_PA4, AT_PA5, AT_PA6, AT_PA7, AT_PA9, AT_PA10, AT_PA11, AT_PA13, AT_PA14, AT_PA15.	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate 	<ul style="list-style-type: none"> - migliore inserimento ambientale - migliore livello di accessibilità 		<ul style="list-style-type: none"> - migliore fruibilità dei propri spazi di vita 	<ul style="list-style-type: none"> - miglioramento degli stili di vita
M2_ef_tessuti urbani	realizzazione di nuovi spazi commerciali nell'area di trasformazione AT_PA4.			<ul style="list-style-type: none"> - migliore offerta di attività commerciali 	<ul style="list-style-type: none"> - migliore fruibilità di spazi urbani e sociali 	
M3_qu_centralità	collocazione degli spazi commerciali dell'area di trasformazione AT_PA4 in un disegno complessivo del quartiere.	<ul style="list-style-type: none"> - riduzione dell'impatto morfologico 		<ul style="list-style-type: none"> - migliore offerta di attività commerciali 	<ul style="list-style-type: none"> - migliore fruibilità di spazi urbani e sociali 	<ul style="list-style-type: none"> - aumento della qualità ambientale

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
M4_ef_accessibilità	realizzazione di un posteggio coperto per l'utenza degli edifici commerciali dell'area di trasformazione AT_PA4.	- riduzione dell'impatto morfologico	- efficienza delle reti infrastrutturali		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	
N1_qu_tessuti urbani	riconfigurazione del tessuto urbano dell'area di trasformazione AT_PA5.	- riduzione dell'impatto morfologico	- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		- incremento dell'offerta tipologica residenziale	
			- efficienza del sistema insediativo		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	
N1_qu_tessuti urbani P1_qu_tessuti urbani R1_qu_tessuti urbani V1_qu_tessuti urbani W1_qu_tessuti urbani	ricollocazione delle attività presenti nelle aree di trasformazione AT_PA5, AT_PA7, AT_PA9, AT_PA13, AT_PA14 in più idonee zone industriali e artigianali.	- riduzione dell'impatto morfologico	- migliore inserimento ambientale	- migliore gestione di attività artigianali o di servizio	- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
			- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti			
			- efficienza del sistema insediativo			
			- migliore livello di accessibilità			

AZIONI		RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
Q2_ef_tessuti urbani	realizzazione di un ostello della gioventù o di residenze ad uso degli studenti o dei docenti della Siaf		- migliore inserimento ambientale		- incremento dell'offerta tipologica residenziale - migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	
P3_id_tessuti urbani	progettazione di un edificio lineare che mantenga pressoché il sedime dell'attuale insediamento e che sia non più alto di due piani in modo che il piano di copertura rimanga allo stesso livello della strada nell'area di trasformazione AT_PA7.	- riduzione dell'impatto morfologico	- migliore inserimento ambientale		- incremento dell'offerta tipologica residenziale	- aumento della qualità ambientale
Q1_qu_centralità	attuazione di un progetto unitario per la realizzazione di una struttura museale e degli spazi aperti di pertinenza nell'area di trasformazione AT_PA8.		- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti - migliore livello di accessibilità		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale
Q2_qu_centralità	realizzazione di un parco pubblico nell'area di trasformazione AT_PA8.		- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- aumento della qualità ambientale - miglioramento degli stili di vita

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
						- incremento della dotazione di spazi verdi fruibili
Q3_id_centralità	potenziamento e riqualificazione del Museo Consortini.		- valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	- aumento dell'offerta turistica	- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	-
Q4_ef_accessibilità	realizzazione di nuovi posti auto per la struttura museale nell'area di trasformazione AT_PA8.	- aumento della superficie impermeabile	- migliore livello di accessibilità	- aumento dell'offerta turistica	- incremento dell'offerta di sosta pubblica	
R3_id_tessuti urbani	progettazione di edifici a bassa densità nell'area di trasformazione AT_PA9.	- aumento della superficie impermeabile	- migliore inserimento ambientale		- incremento dell'offerta tipologica residenziale	- aumento della qualità ambientale
			- incremento del carico urbanistico			
			- incremento del consumo di nuovo suolo			
R4_qu_centralità W3_qu_centralità	progettazione di aree destinate ad attività sportive quali jogging e percorso vita nelle aree di trasformazione AT_PA9 e AT_PA14.	- contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate			- risposta alla domanda culturale e sportiva per tutte le fasce di utenza	- aumento della qualità ambientale
						- miglioramento degli stili di vita
						- incremento della dotazione di spazi verdi fruibili

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
S2_ef_tessuti urbani	realizzazione di nuovi laboratori/magazzino nell'area di trasformazione AT_PA10.	- contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate		- migliore gestione di attività artigianali o di servizio		
T1_qu_tessuti urbani	attuazione di un progetto unitario per la realizzazione di un nuovo intervento di edilizia residenziale nell'area di trasformazione AT_PA11.	- riduzione dell'impatto morfologico	- efficienza del sistema insediativo			
T2_qu_tessuti urbani	realizzazione di aree a verde pubblico tra un edificio e l'altro dell'area di trasformazione AT_PA11.		- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		- migliore fruibilità di spazi urbani e sociali	- incremento della dotazione di spazi verdi fruibili
			- efficienza del sistema insediativo			
T2_qu_tessuti urbani	impianto di una fascia vegetazionale di schermo acustico verso la S.S. Sarzanese Caldera nell'area di trasformazione AT_PA11.	- riduzione dell'inquinamento acustico	- protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti			- aumento della qualità ambientale
			- efficienza del sistema insediativo			

	AZIONI	RICADUTE ATTESE E PREVEDIBILI				
		Ambiente	Territorio	Economia e lavoro	Sociale	Salute umana
T2_qu_tessuti urbani	impianto di una fascia vegetazionale di schermo visivo verso la strada di accesso a Podere Cavallaro nell'area di trasformazione AT_PA11.		<ul style="list-style-type: none"> - protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti - efficienza del sistema insediativo 			<ul style="list-style-type: none"> - aumento della qualità ambientale
U1_ef_tessuti urbani	realizzazione di una nuova area di espansione industriale, artigianale e commerciale nell'area di trasformazione AT_PA12.	<ul style="list-style-type: none"> - aumento della superficie impermeabile - incremento del consumo di nuovo suolo - aumento delle emissioni di inquinanti nell'atmosfera - aumento dell'inquinamento o acustico 	<ul style="list-style-type: none"> - migliore livello di accessibilità - incremento del carico urbanistico 	<ul style="list-style-type: none"> - migliore gestione di attività artigianali o di servizio 		
U1_ef_tessuti urbani	ricollocazione nella nuova area AT_PA12 di attività attualmente in funzione in aree urbane.	<ul style="list-style-type: none"> - riduzione dell'impatto morfologico 	<ul style="list-style-type: none"> - protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti - efficienza del sistema insediativo 	<ul style="list-style-type: none"> - migliore gestione di attività artigianali o di servizio 	<ul style="list-style-type: none"> - migliore fruibilità di spazi urbani e sociali 	<ul style="list-style-type: none"> - aumento della qualità ambientale

DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

L'Amministrazione Comunale potrà attivare un sistema di monitoraggio che consenta di verificare l'impatto degli effetti attesi una volta che le azioni previste dal Regolamento Urbanistico saranno state messe in atto. Pertanto si rende necessario attivare una prima schedatura degli indicatori d'impatto al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico per poter così avere i dati di partenza per una verifica successiva.

Ambiente

EFFETTI ATTESI	OBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2008	2013
- Riduzione delle emissioni di CO2		- Emissioni equivalenti di CO2 (t)		
- Aumento delle emissioni di inquinanti nell'atmosfera		- Emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante (t)		
- Riduzione/aumento dell'inquinamento acustico		- Popolazione esposta all'inquinamento acustico		
- Contenimento della superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate		- Nuova superficie edificata su suoli vergini o su superfici abbandonate o contaminate (m2)		

- Incremento delle superfici naturali protette		Superfici naturali protette su superficie totale (m2)		
- Salvaguardia delle specie in via di estinzione o minacciate		- Numero di specie in via di estinzione o minacciate		
- Salvaguardia dal rischio idrogeologico		- Superficie a rischio idrogeologico (m2)		
- Aumento della superficie impermeabile		- Nuova superficie impermeabile (m2)		
- Riduzione dell'impatto morfologico		- Scheda di valutazione morfologica		
- Incremento del consumo di nuovo suolo		- Nuova superficie di suolo edificato (m2)		

Territorio

EFFETTI ATTESI	OBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2008	2013
- Tutela della risorsa idrica		- Variazione dell'intensità di sfruttamento della risorsa idrica		
- Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti		- Percentuale di popolazione esposta ad inquinamento		
- Efficienza del sistema insediativo		- Dotazione di servizi (di base e di livello superiore) - Accessibilità stradale - Qualità del sistema insediativo		
- Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		- Qualità dei servizi e delle attrezzature di livello superiore e loro accessibilità		
- Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		- Grado di utilizzo del patrimonio storico architettonico - Grado di fruibilità delle risorse culturali e paesaggistiche		
- Efficienza delle reti infrastrutturali		- Scelta modale degli spostamenti - Pressione sulla rete infrastrutturale		

- Tutela e valorizzazione del territorio agricolo		- Variazione di uso del suolo		
- Migliore inserimento ambientale		- Scheda di valutazione paesaggistica e ambientale		
- Migliore livello di accessibilità		- Scheda di valutazione dell'accessibilità		
- Aumento del carico urbanistico		- Nuova popolazione insediata		

Economia e lavoro

EFFETTI ATTESI	OBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2008	2013
- Innovazione		- Valore aggiunto - Produttività lavoro per branche		
- Incremento del tasso di occupazione		- Occupazione attivata		
- Migliore offerta di attività commerciali		- Numero e qualità delle attività commerciali		
- Migliore gestione di attività artigianali o di servizio		- Scheda di valutazione delle attività artigianali		
- Aumento dell'offerta turistica		- Andamento del flusso turistico		

Sociale istruzione

EFFETTI ATTESI	OBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2008	2013
- Migliore fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti		- Variazione dell'utilizzo dei mezzi di trasporto - Frequentazione degli spazi urbani		
- Migliore fruibilità dei propri spazi di vita		- Livello di soddisfazione del livello del proprio spazio di vita		
- Aumento della qualità della vita familiare		- Variazione del livello di diffusione territoriale dei servizi e delle aree pubbliche		
- Migliore fruibilità di spazi urbani e sociali		- Variazione del livello di diffusione territoriale dei servizi e delle aree pubbliche - Frequentazione degli spazi urbani e sociali		
- Risposta al disagio abitativo		- Variazione di offerta locazioni ad affitto concordato		
- Domanda culturale e sportiva per tutte le fasce di utenza		- Variazione degli utenti dei servizi culturali e sportivi per caratteristiche della domanda e dell'offerta		

- Migliore accessibilità e vivibilità dei centri storici		- Scheda di valutazione dell'accessibilità		
- Incremento dell'offerta tipologica residenziale		- Scheda di valutazione dell'offerta tipologica residenziale		
- Incremento dell'offerta di sosta pubblica		- Variazione del numero di posti auto		

Salute

EFFETTI ATTESI	OBIETTIVI SPECIFICI	INDICATORI DI IMPATTO	2008	2013
- Incremento della dotazione di spazi verdi fruibili		- Superficie di spazi verdi fruibili (mq)		
- Miglioramento stili di vita		- Livello di soddisfazione del livello del proprio stile di vita		
- Aumento Qualità ambientale		- Scheda sulla qualità ambientale		

PROCESSO DI PARTECIPAZIONE ALL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il processo di comunicazione e di partecipazione, collegato alla Valutazione Integrata del Regolamento Urbanistico, è stato avviato con la deliberazione della G. M. n.51 del 1 aprile 2008. Con tale atto l'Amministrazione Comunale ha individuato i criteri applicativi per lo svolgimento del procedimento di Valutazione nonché i soggetti, istituzionali e non, da coinvolgere nel procedimento medesimo.

Nella fase partecipativa sono stati individuati e invitati, oltre ai singoli cittadini, i seguenti enti e soggetti territorialmente interessati:

- URTAT
- Provincia di Pisa
- Autorità di ambito territoriale ottimale
- consorzio di Bonifica
- Azienda USL 5 di Pisa
- Autorità di bacino del Fiume Arno
- Autorità di bacino Toscana Costa
- ARPAT
- ATO 3 Rifiuti di Pisa
- ASA di Livorno
- Enel Rete gas SPA di Massa
- Enel Distribuzione SPA
- Telecom Italia SPA
- Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici di Pisa
- Soprintendenza ai beni archeologici di Firenze

- Parti sociali, associazioni e cittadinanza
- Associazioni ambientaliste
- Associazioni di Categoria degli Industriali, Artigianato ed Agricoltura
- Organizzazioni sindacali

Sono stati individuati il Garante della Informazione ed il Responsabile del procedimento.

Il processo di partecipazione si è articolato attraverso le seguenti fasi:

- Coinvolgimento dei soggetti interessati, attraverso l'indizione di una riunione illustrativa svoltasi presso la sede comunale il giorno 22 aprile 2008;
- Informazione dei soggetti coinvolti nel procedimento finalizzata alla raccolta dei relativi contributi;
- Raccolta di contributi e informazioni e loro trasmissione ai livelli tecnici e decisionali.

La comunicazione ha avuto come obiettivo primario, l'informazione e condivisione delle principali fasi del procedimento di valutazione integrata, utilizzando tutti gli strumenti a disposizione per il coinvolgimento di cittadini, soggetti istituzionali, parti sociali e associazioni.

A tal fine sono state poste in essere varie iniziative, tra cui la diffusione sul territorio di materiale informativo, l'emissione di comunicati stampa e di avvisi alla cittadinanza, l'inserimento delle prime proposte di documento di valutazione sul sito web del Comune per tutta la durata della fase partecipativa.

In particolare, attraverso le riunioni pubbliche dei giorni 17 giugno e 3 luglio, svoltesi presso la sede comunale, sono stati consegnati gli elaborati contenenti le linee di indirizzo e gli obiettivi generali del regolamento urbanistico. Tali elaborati sono stati altresì pubblicati sul sito web dell'Amministrazione Comunale.

Nella riunione del 23 luglio 2008, alla quale sono stati invitati sia i soggetti istituzionali coinvolti nel procedimento che tutta la popolazione, è stata presentato e discusso un documento comprendente i principali contenuti previsionali del regolamento urbanistico.

All'esito della discussione la Giunta Comunale, con deliberazione n° 129 del 07/08/2008, ha approvato tale documento che, oltre ad essere stato pubblicato sul sito web del Comune dedicato al regolamento Urbanistico, è stato trasmesso agli enti istituzionali per una sua valutazione. Nella fase partecipativa sono pervenuti all'Amministrazione Comunale, dalla popolazione e dalle categorie professionali, diversi contributi e spunti conoscitivi che hanno condotto a riflettere sui contenuti della proposta di Regolamento Urbanistico sia sotto il profilo ambientale che in ordine a quello della equilibrata crescita degli insediamenti esistenti.

Una parte consistente di questi si è però sostanziata in proposte di trasformazioni territoriali e modifiche normative attinenti all'istituto delle osservazioni, disciplinato dalla normativa in materia urbanistica. Infatti, i contributi della valutazione integrata devono portare ad evidenziare e valutare gli effetti che l'azione di trasformazione territoriale produce sulle risorse essenziali del territorio (suolo, acqua, aria, gli ecosistemi della flora e della fauna, la città, il paesaggio, le infrastrutture), beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività.