

Dopo aver approvato il Piano Strutturale nell'ottobre 2007 si è aperto il confronto sul Regolamento Urbanistico con l'incontro pubblico del 22 aprile 2008. Nella riunione odierna vengono presentati gli obiettivi ed i contenuti essenziali del Regolamento Urbanistico in corso di redazione e relativi agli interventi di trasformazione. Per quanto attiene al tema delle zone agricole e del centro antico è programmato un ulteriore incontro che si svolgerà entro i primi giorni del mese di luglio.

Il presente documento contiene una prima traccia della relazione di valutazione integrata riferita al tema delle aree di trasformazione.

La Valutazione Integrata è definita *dal Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5 della della LR 01/05, come "il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso".*

L'attività di valutazione, effettuata in diverse fasi di 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.

In questo senso è possibile individuare 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. Inoltre si rende necessaria la **verifica di coerenza del PS con il PIT**, entrato in vigore in un periodo successivo all'approvazione del Piano Strutturale.

- 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.

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 alcune strategie in merito all’organizzazione ed alla strutturazione del Regolamento Urbanistico.

1. 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 molto consistente dello schema direttore SD5 "l'affaccio a sud" (120-130 alloggi) ed una parte delle altre previsioni diffuse nel contesto urbano del capoluogo (altri 40-50 alloggi) in particolare riferiti ad alcune operazioni edilizie connesse o comprese nell'ambito delle Schema Direttore SD1 "le mura etrusche".

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 del dimensionamento complessivo pari a 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;

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.

2. Individuazione di 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 si intende dare parziale attuazione a quattro schemi direttori:

SD1: le mura etrusche

SD2: i luoghi della cultura

SD5: l'affaccio a sud

SD7: il nuovo centro di Saline”

Per i primi due Schemi direttori si prevede l'attuazione parziale degli stessi 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”, vista la sua 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 nello Schema Direttore SD5. Nello sviluppo del Piano Complesso dovrà essere valutata l'introduzione di comparti di attuazione allo scopo di rendere meno problematica l'attuazione dello schema direttore stesso.

A valle dell'approvazione del RU, o addirittura in parallelo, il Comune dovrà promuovere una sorta di avviso pubblico attraverso il quale richiedere eventuali "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.

Si riportano a titolo conoscitivo gli estratti delle previsioni del Piano Strutturale relativi ai suddetti Schemi direttori.

Contenuti dello Schema Direttore SD1: Le mura etrusche

1. *Lo schema direttore 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.*
2. *L'obiettivo prioritario è il ripristino della continuità del sistema murario attraverso il recupero fisico dei manufatti e la valorizzazione degli elementi storico-archeologici attraverso la creazione di modalità di fruizione diversificate.*
3. *Fanno parte dello schema direttore le seguenti aree di intervento:*
 - *la cinta muraria, le porte, le pertinenze verdi alberate e non ed 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;*
 - *la nuova ubicazione del campeggio, in sostituzione dell'esistente, da individuarsi nel tratto compreso tra le mura etrusche e via dei Filosofi, con accesso dalla suddetta strada;*

- 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;
 - la nuova sistemazione di piazza Martiri della Libertà ed il collegamento con porta all'Arco e l'area dell'Acropoli etrusca;
 - il complesso dell'ex convento di S. Andrea nel quale prevedere il ripristino del collegamento mura-parco-piazzale di affaccio su Volterra;
 - l'area in prossimità delle mura etrusche in località Pettina, dove è in corso il restauro della torretta medievale e la realizzazione di un collegamento, da adibire a piccolo parco di quartiere;
 - l'antica fonte di Mandringa da recuperare e sottoporre a restauro.
4. L'obiettivo che si pone il Piano Strutturale è la predisposizione di un Piano Generale di Restauro e di Valorizzazione dell'insieme dei siti archeologici che in prima fase può essere avviato attraverso un "Accordo di Programma" tra tutti i soggetti coinvolti per competenze di legge, ministeri, enti locali, strutture universitarie, enti di gestione e di promozione turistico-culturale, proprietari dei beni e delle aree.

Contenuti dello Schema Direttore SD2: I luoghi della cultura

1. Lo schema direttore 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.
2. L'obiettivo è costituire nella città e nel territorio le infrastrutture necessarie per la formazione di un sistema culturale complesso - un sistema integrato di servizi e attività organizzati secondo logiche di "filiera e di rete" - come qualificazione dell'offerta turistico-culturale, direttamente correlata alla fruizione del patrimonio storico-archeologico-ambientale.
3. Le aree e le azioni di intervento si possono dunque così articolare:
 - a) realizzazione dei due attestamenti principali:
 - 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'area di Doccia, da collegare, attraverso Porta Marcoli, con la Cittadella della Cultura descritta al punto d);
 - b) qualificazione di tre percorsi principali:
 - dall'ex Stazione alla Badia, organizzato attraverso la viabilità urbana, a servizio di tutte le attrezzature culturali

presenti nel centro;

- dall'ex Stazione al centro socio-culturale del Chiarugi, lungo l'asse dell'ospedale, con diramazioni verso Poggio alle Croci e S. Girolamo (Ostello);*
- collegamento tra il percorso centrale via Don Minzoni con il territorio aperto verso le mura etrusche, lungo la direttrice del Botro di Docciola, passando per la fonte, la Porta ed il parcheggio di Docciola;*

c) qualificazione 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 Docciola, Poggio alle Croci;

d) 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.

Contenuti dello Schema Direttore SD5: L'affaccio a sud

- 1. Il tema guida dello schema direttore è costituito dalla riconfigurazione del versante sud di Volterra dalle Colombaie e il Cipresso fino a Poggio alle Croci, 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.*
- 2. Il progetto per la residenza corrisponde dunque ad un'idea di città dove gli insediamenti – con varie tipologie e densità – sono intercalati e tenuti assieme da una struttura di ampi spazi aperti verdi che impedisce la formazione di un continuum urbano indifferenziato creando invece una rete di connessioni ambientali fondamentale anche per adeguare meglio la città nuova ad un contesto paesaggistico del valore e della delicatezza di quello volterrano.*
- 3. Attrezzature di rilevanza non solo locale e funzioni specializzate interessano alcune parti, corrispondenti a luoghi centrali della città: in particolare sono l'area del Cipresso, il Centro scolastico alle Colombaie, la Cittadella dello sport alle Ripaie ed il tratto conclusivo del percorso Saline-Volterra lungo il tracciato della ferrovia dismessa e l'area di Poggio alle Croci, da recuperare ad usi residenziali e/o turistici di tipo specialistico, rendendo questi spazi da tempo abbandonati nuovamente integrati alla vita della città.*
- 4. Elemento cardine dello schema direttore è la previsione della variante alla S.R.T. 68 nel tratto urbano che attraversa il*

capoluogo: si tratta evidentemente di un'opera rilevante ma la sua realizzazione risulta determinante per migliorare la qualità urbana nella zona est e sud-est dell'abitato, oggi fortemente compromessa dal traffico di attraversamento – soprattutto di mezzi pesanti – nella direzione Colle Val d'Elsa-Saline. La nuova strada deve però essere pensata non esclusivamente come infrastruttura viaria efficiente e sicura, ma anche come parco lineare, in stretta relazione con la sequenza di spazi verdi – attrezzati e non – ai quali si è accennato; la nuova infrastruttura si configura pertanto come elemento complementare al progetto di consolidamento dell'insediamento e della struttura delle connessioni e del verde urbano 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 determinando una forte criticità soprattutto nell'area di Borgo San Lazzerò e di Borgo Sant'Alessandro anche a causa della conformazione del manufatto stradale stesso, per la presenza di strettoie e curve con raggi inadeguati, oltre che per la frequenza degli accessi laterali e delle intersezioni, che complessivamente rendono poco efficiente e sicuro il percorso attuale.

In tale ottica il tracciato stradale dovrà seguire l'andamento morfologico del terreno anche secondo le caratteristiche previste per le strade classificate come "strade di montagna"; saranno ammessi solo manufatti ed opere strettamente indispensabili al consolidamento geologico dei terreni e quelle necessarie al mantenimento della funzionalità del reticolo idrografico superficiale.

5. *Il Regolamento Urbanistico, a prescindere dalla nuova viabilità, dovrà prevedere norme orientate:*

- all'individuazione di nuove aree residenziali a completamento degli insediamenti esistenti e come nuovi complessi secondo interventi organici che saranno attuati per comparti attraverso la predisposizione di progetti unitari e di Piani Complessi;*
- alla 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;*
- al potenziamento del centro sportivo nella zona dello stadio e della piscina (Cittadella dello sport);*
- al recupero ed alla riqualificazione del tracciato dell'ex ferrovia come percorso prioritariamente ciclabile e pedonale che mette in comunicazione attrattori importanti come la Cittadella dello sport, l'area dell'ex stazione ferroviaria come importante punto di attestamento, Poggio alle Croci;*
- al 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 attrattrici 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;

- al 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;*
- a criteri di assetto territoriale per il Regolamento Urbanistico che 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 coni visuali panoramici verso il colle ove è situato il centro antico.*

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.

Contenuti dello Schema Direttore SD7: il nuovo centro di Saline

- 1. A Saline sono oggi presenti problematiche evidenti legate alla difficile convivenza di attività produttive importanti ma allo stesso tempo portatrici di flussi ingenti di traffico pesante, di effetti ambientali negli anni passati forse non adeguatamente valutati e purtroppo anche di elementi di rischio; d'altro canto si riscontrano casi di aree abbandonate ormai da lungo periodo, per le quali le previsioni di sostituzione non hanno avuto alcun seguito, ed ipotesi di ulteriori dismissioni; il Piano Strutturale interpreta questa situazione 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.*

2. *Il progetto per la viabilità consiste in primo luogo nella previsione di un nuovo tracciato per la S.R.T. 68 ad ovest, in modo tale da evitare completamente l'attraversamento dell'abitato; a sud invece si prevede un collegamento alternativo tra la S.R.T. 68 e la S.R.T. 439 con un nuovo tratto fino al viale della Stazione e la modifica del tracciato davanti all'impianto storico della Salina; infine si prevede un nuovo collegamento viario a servizio dell'area industriale a monte del Botro di Santa Maria, che si riconnette poi alla S.R.T. 439. I tracciati delle nuove strade saranno definiti in conformità a quanto specificato al comma 3 dell'art. 55 ed in particolare in accordo con il Comune di Montecatini Val di Cecina. Per la loro attuazione potrà essere messo a punto un programma di realizzazione per fasi da coordinare con gli altri interventi previsti dallo Schema Direttore.*
3. *Il nuovo assetto della centralità si articola in due assi convergenti nell'area attualmente occupata dall'incrocio tra le statali, ai quali si collega il tracciato (Borgo Lisci) sul quale l'insediamento si è originariamente fondato, lungo il quale già sono concentrate molte attività commerciali e di servizio; un primo asse corrisponde all'area scolastica, da integrare e potenziare soprattutto con attrezzature sportive e ricreative, in stretta relazione con il percorso che utilizzando il sedime dell'ex ferrovia connette Saline a Volterra, e la fascia parallela alla ferrovia lungo il viale della Stazione; il secondo asse comprende il fronte della Salina, il cinema e l'area dell'ex consorzio agrario fino alla statale.*
4. *Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme orientate:*
 - *alla riqualificazione della fascia lungo la ferrovia Saline-Cecina con la localizzazione di parcheggi e di aree a servizio dell'intermodalità (autobus);*
 - *alla riconfigurazione dell'area comprendente i manufatti dell'ex consorzio agrario e parte di quelli della Salina, rafforzando il ruolo centrale della direttrice Borgo Lisci-Strada delle Moie Vecchie, con il recupero degli edifici più rappresentativi – come il palazzo dell'orologio – e degli spazi ad essi antistanti; in questo contesto saranno concentrate funzioni terziarie e di servizio con particolare riferimento al commercio, potenziali attrattori in ambito comunale e sovracomunale, dove potranno essere localizzate attività scarsamente compatibili con le caratteristiche tipologiche ed insediative dei centri antichi;*
 - *al rafforzamento della dotazione di servizi ed attrezzature nell'area delle scuole e nella fascia ineditata lungo il tracciato della ferrovia dismessa, che dovrà diventare parte integrante del nuovo assetto urbano;*
 - *all'identificazione lungo tale percorso 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;*
 - *all'individuazione di una viabilità alternativa a servizio della zona industriale, a nord del Botro di Santa Maria, tale da assicurare anche maggiori prestazioni in termini di sicurezza rispetto al trasporto delle merci trattate.*

Un discorso a parte merita lo Schema direttore delle ville suburbane poiché i meccanismi attuativi previsti non sono né il Piano attuativo né il Piano Complesso di Intervento.

Nei contesti individuati dal PS il Regolamento Urbanistico potrà attuare una lieve densificazione degli insediamenti esistenti. 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.

La selezione delle aree "vocate" a tali interventi dovrà avvenire nel rispetto di una serie abbastanza nutrita di prescrizioni introdotte dal PS.

Contenuti dello Schema Direttore SD8: Le ville suburbane

- 1. Nella fascia di transizione dalla città al territorio rurale è riconoscibile una "struttura" insediativa caratterizzata dalla disposizione lungo le strade che dal colle di Volterra scendono verso la valle dell'Era e verso Saline di abitazioni con ambiti di pertinenza molto estesi inframmezzati a terreni utilizzati per coltivazioni non economicamente rilevanti ma fortemente consolidate – oliveti, frutteti, ... -. I tracciati costituiscono il riferimento per l'insediamento pur avendo le case molto raramente un contatto diretto con la strada: i percorsi innervano il contesto privilegiando la posizione di crinale mentre i nuclei abitati si dispongono ai lati, in disparte, andando ad occupare le posizioni meglio esposte e con le migliori aperture visuali.*
- 2. In tale contesto 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, può rappresentare 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. Gli interventi potranno riguardare l'ambito rappresentato in modo indicativo nella Tav. C5.5 "Attitudine alla trasformazione".*
- 3. 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.

- 4. 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.*
- 5. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere inoltre norme orientate:*
 - al mantenimento delle caratteristiche della viabilità attuale, cioè la sezione, i materiali costitutivi, le visuali, eventualmente predisponendo piccole aree di sosta ricavate dalla conformazione degli spazi esistenti senza alterarli;*
 - alla definizione dei criteri per la selezione dei siti da destinare agli interventi di nuova edificazione, privilegiando strumenti in grado di assicurare all'Amministrazione una gestione corretta insieme ad un controllo accurato degli esiti di una operazione di entità minima ma di grande delicatezza;*
 - alla tutela del patrimonio edilizio esistente di antico impianto.*

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 si suppone l'effettuazione di "sondaggi" in merito alle eventuali disponibilità all'attuazione di tali interventi alla quale rimandare le decisioni del caso. In sostanza, in assenza di effettiva manifestazione di interesse, il RU potrebbe non dare attuazione a tali previsioni e rimandarle a quinquenni successivi.

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 degli schemi direttori e dunque senza ricorso ad esproprio ma a forme perequative.

L'Amministrazione Comunale invita le autorità ed il pubblico a valutare i contenuti del presente documento al fine di esprimere le proprie considerazioni in merito. Tali contributi dovranno pervenire entro il 27 giugno 2008 all'Ufficio Protocollo del Comune oppure inviandoli per posta elettronica al seguente indirizzo: **pianoregolatore@comune.volterra.pi.it**

Si ricorda di specificare le proprie generalità ed a quale titolo tale contributo viene presentato.

L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare tali contributi e di rendere note le proprie valutazioni in occasione dei successivi incontri pubblici tematici sul Regolamento Urbanistico.