

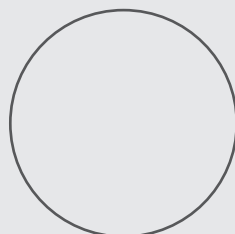
**V  
R**



# **Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico**

*L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55*

## **Comune di Volterra**



*Progetto  
Professionista incaricato  
Arch. Silvia Viviani*

*Collaboratori  
Dott. Devid Orlotti  
Gerardo Cerulli*

*Valutazione Ambientale Strategica  
Professionista incaricato  
Arch. Annalisa Pirrello*

*Collaboratori  
Arch. Gabriele Bartoletti  
Arch. Lucia Ninno*

*Partecipazione  
Professionista incaricato  
Arch. Chiara Pignaris*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE**

**aprile 2013**

## Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra

### VARIANTE GESTIONALE

ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. N ... DEL .... E APPROVATA CON  
DELIBERAZIONE C.C. N. DEL ...

### Norme tecniche di Attuazione

#### *Art. 1 Contenuti*

La presente Variante gestionale ha I seguenti contenuti:

- organizzazione della cartografia al fine di non frammentare eccessivamente in diversi quadranti la rappresentazione progettuale del territorio comunale;
- individuazione di parcheggi pubblici;
- individuazione di percorsi pedonali pubblici;
- individuazione di nuove aree di edificazione a saturazione del centro abitato, identificate con sigla alfanumerica *ne.n*;
- individuazione di una nuova area di trasformazione (ATPA21) consistente nel recupero degli ex Macelli comunali;
- individuazione di area per la distribuzione del carburante sulla Strada Volterrana;
- individuazione di area di frantumazione inerti esistente;
- rappresentazione della variante alla SS68;
- integrazioni puntuali alle norme e alla cartografia per :
  - o possibilità vendere prodotti parafarmaceutici nelle aree ed edifici Sh
  - o incrementare la potenzialità del PIP a Saline,
  - o l'ampliamento per archivio comunale di edificio esistente a Pian di Strada,
  - o il cambio di destinazione del complesso dei cappuccini,
  - o la possibilità di realizzare piste di pattinaggio,
  - o il cambio di destinazione dell'ex Caserma della Polizia Stradale;
  - o destinazione a servizi religiosi dell'edificio dell'ex stazione a Saline;
  - o inserimento nelle NTA di Allegato B scheda per la rilevazione del patrimonio edilizio esistente;
  - o riconfigurazione dell'area ATPA14 con diminuzione dei carichi urbanistici e

paesaggistici;

- ampliamento del cimitero;
- possibilità di predisporre un apposito progetto di fattibilità, soggetto al parere della Giunta Comunale, per il recupero dell'edificio dismesso denominato "ex-Livi" interno all'area ospedaliera.

### *Art. 2 Modifiche e integrazioni alle Nta*

La presente variante gestionale modifica e integra le vigenti Norme tecniche di attuazione come segue.

Nel testo le integrazioni sono indicate in colore rosso, le cancellazioni in barrato.

#### Art. 51 - I servizi e le attrezzature di uso pubblico

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico - di livello comunale, di interesse generale, a servizio delle attività produttive e delle attività commerciali e direzionali - possono essere articolate in:
  - Sa: servizi amministrativi riferiti ad uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;
  - Sb: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
  - Sc: servizi cimiteriali. **La Variante gestionale al RU individua l'area idonea all'ampliamento del Cimitero di Volterra;**
  - Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
  - Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi **nonchè attività di vendita di prodotti parafarmaceutici, con una superficie di vendita fino a 50 mq, ricavati all'interno degli edifici esistenti;**
  - Si: servizi per l'istruzione superiore;
  - So: servizi ospedalieri;
  - Sr: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;
  - Ss: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
  - St: servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico
  - Su: università e servizi universitari.

#### **Art. 81bis - Impianto di frantumazione**

1. **Il presente RU riconosce l'esistenza di un impianto di frantumazione inerti individuato con apposita perimetrazione e sigla I<sub>fr</sub> nella tavola A3. Esso risulta attività già esistente.**
2. **L'area interessata dall'impianto di cui al comma precedente ricade in PI4.**
3. **Al fine di limitare l'esposizione al rischio idraulico, l'impianto dovrà provvedere al proprio spostamento al di fuori di tale rischio. Lo spostamento dovrà essere effettuato attraverso la presentazione di un piano attuativo che ne definisca le regole operative. Il PA dovrà comunque: a) prevedere che l'area attualmente occupata dall'impianto, e ricadente in PI4, sia liberata e ripristinata in condizioni di naturalità; b) individuare una nuova area con relativi parametri (dimensioni e funzioni) e assetto morfologico insediativo. La proposta e' assoggettata a valutazione della giunta per la prosecuzione del procedimento e i relativi adempimenti.**
4. **Nell'impianto di frantumazione di cui al comma precedente comma 1 e in attesa della**

presentazione del PA di cui al precedente comma 3, è ammessa la prosecuzione delle attività in essere senza ampliamento delle aree interessate né dei manufatti esistenti per i quali è ammessa la sola manutenzione ordinaria. Non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni anche se a carattere temporaneo.

5. Alla cessazione/spostamento delle attività i manufatti esistenti dovranno essere demoliti e i luoghi dovranno essere ripristinati in omogeneità al contesto territoriale applicandovi le norme del presente Ru per le zone E1 ed E3 in coerenza della destinazione V3.1 del Piano Strutturale.

#### Art. 95bis - Schede Conoscitive

1. Del presente RU fanno parte integrante le Schede conoscitive del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale.
2. Nel caso in cui vi fossero edifici legittimamente esistenti per i quali il presente RU non avesse elaborato la relativa scheda conoscitiva e, conseguentemente, quella normativa, tali edifici, sino a diversa disposizione, sono soggetti a interventi manutentivi fino al risanamento conservativo. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva redatta secondo il modello allegato alle presenti norme (Allegato B). Della predetta scheda fa parte una sezione di proposta delle categorie di intervento.
3. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio. In caso di approvazione della classificazione proposta, essa verrà ratificata dal Consiglio Comunale senza che tale procedura costituisca variante al presente RU.
4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.

#### Art. 98 - Sottosistema L1: Grandi attrezzature

1. Comprende le strutture che rappresentano i principali attrattori non solo per il territorio comunale ma anche per l'area vasta, quali ad esempio l'ospedale, l'università, le scuole secondarie di secondo grado e le attrezzature sportive; identificano una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - servizi e attrezzature di uso pubblico;
  - attività direzionali;
  - attività turistico ricettive.
3. In queste aree gli interventi sono volti al mantenimento ed al potenziamento delle funzioni insediate.
4. Nell'ambito delle aree ospedaliere è ammesso il riutilizzo dell'edificio dismesso denominato ex Livi. Gli interventi e le destinazioni d'uso saranno precisati in un apposito progetto di fattibilità, soggetto al parere della Giunta comunale che disporrà il procedimento da seguire, i contenuti e le caratteristiche degli interventi e delle funzioni ammissibili, le priorità di interesse generale e in particolare la funzionalità del sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico, con specifico riguardo al sistema della mobilità e della sosta. E' ammesso, a tal fine, lo spostamento dell'attuale parcheggio, da verificare unitamente alle ipotesi di riutilizzo dell'edificio già richiamato. Dietro dimostrazione dello stato di conservazione dell'edificio medesimo e delle eventuali situazioni di degrado non più recuperabili, fra gli interventi soggetti a verifica è inserita anche l'eventuale demolizione con ricostruzione in loco o in altra posizione, purchè all'interno dell'ambito ospedaliero individuato dal presente Regolamento.

#### Art. 105 - Sottosistema R5: I tessuti misti

1. La mescolanza funzionale connota alcune aree, in alcuni casi dando luogo a tipologie ibride specifiche; in particolare si tratta di compresenza di attività produttive di tipo artigianale o commerciali con la residenza.

2. Sono consentiti, oltre all'uso principale residenza:

- attività commerciali; se localizzate al piano terra e limitate alle categorie Tc1 e Tc2 di cui al comma 1 dell'art.47;
- attività direzionali;
- attività turistico ricettive;

3. Nel tessuto misto R5 sito in Pian di Strada è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di 100 mq di superficie utile lorda con destinazione archivio comunale.

Art. 122 - Sottosistema M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse regionale (extraurbane principali)

1. Il sottosistema M1 corrisponde alla S.R.T. 68, alla S.R.T. 439 ed alla diramazione di quest'ultima.
2. La viabilità di attraversamento ha ruolo di collegamento tra il territorio comunale e la viabilità nazionale principale, garantendo elevati standard qualitativi e di sicurezza.
3. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M1 tendenzialmente corrisponde alle infrastrutture definite come Strade extraurbane principali.
4. Sono consentiti nell'ambito del Sottosistema M1 l'ammmodernamento e l'adeguamento dei tracciati esistenti secondo le caratteristiche prestazionali stabilite dal Codice della Strada.
5. Il presente Ru individua nelle Tavv. A4 e A5, una variante alla S.R.T. 68 che bypassa il Centro Storico di Volterra. Tale tracciato è il frutto del progetto preliminare redatto da Azienda Servizi Val di Cecina S.p.A., che interessa anche i comune di San Gimignano (Si) e di Colle Val d'Elsa (Si). Rientrando l'opera nei casi da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della LRT 10/10, nonché ai sensi del dlgs 152/06 ss.mm.ii., dovrà essere avviata la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 48 della LRT 10/10.

Art. 126 - Aree di nuova edificazione

...omissis...

7. Per le Aree di nuova edificazione previste con Variante gestionale al RU adottata con delib. CC n. .. del .... e approvata con delib. CC n. .. del.. , si devono rispettare le raccomandazioni e prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di Vas e quelle dettate relativamente agli aspetti archeologici, nonché le regole di fattibilità di cui all'art. 148 bis. Per gli aspetti archeologici si deve far riferimento alla Relazione archeologica che fa parte integrante della Variante gestionale richiamata.

Art. 127 - Parametri urbanistico edilizio per gli interventi di nuova edificazione a completamento dei tessuti insediativi esistenti

1. Aree di nuova edificazione ne1

L'area di nuova edificazione ne1 si trova a Saline nella strada che parte da via del Molino e va verso nord. (~~TAV. 14H47~~)

...omissis...

2. Area di nuova edificazione ne2

- L'area di nuova edificazione ne2 si trova a Saline nella strada che parte da via del Molino e va verso nord. (~~TAV. 14H47~~).

...omissis...

3. Area di nuova edificazione ne3

- L'area di nuova edificazione ne3 si trova compresa tra via Carlo Lorenzo Ginori e via Borgo Lisci a Saline. (~~TAV. 14H55~~).

...omissis...

4. Area di nuova edificazione ne4

- L'area di nuova edificazione ne4 si trova in via Carlo Lorenzo Ginori a Saline. (~~TAV. 14H55~~).

...omissis...

## 5. Area di nuova edificazione ne5

- L'area di nuova edificazione ne5 si trova compresa tra via Carlo Lorenzo Ginori e via Borgo Lisci a Saline. (~~TAV. 14H55~~).

...omissis...

## 6. Area di nuova edificazione ne6

- L'area di nuova edificazione ne6 si trova in via una traversa di via della Chiesa a Saline. (~~TAV. 14H55~~).

...omissis...

## 7. Area di nuova edificazione ne7

- L'area di nuova edificazione ne7 si trova in via Masetana a Saline. (~~TAV. 14H55~~)  
L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali indipendenti su lotto.

...omissis...

## 8. Area di nuova edificazione ne8

- L'area di nuova edificazione ne8 si trova tra via del Cavallaio, via Curzio Inghirami e via Marullo a Saline. (~~TAV. 14H55~~).

...omissis...

## 9. Area di nuova edificazione ne9

- L'area di nuova edificazione ne9 si trova all'inizio di via dei Valloni a Villamagna. (~~TAV. 15H17~~  
~~TAV. 15H24~~).

...omissis...

## 10. Area di nuova edificazione ne10

- L'area di nuova edificazione ne10 si trova in prossimità di via dei Valloni a Villamagna. (~~TAV. 15H24~~).

...omissis...

## 11. Area di nuova edificazione ne11

L'area di nuova edificazione ne11 si trova in via dei Valloni a Villamagna. (~~TAV. 15H17~~).

...omissis...

## 12. Area di nuova edificazione ne12

- L'area di nuova edificazione ne12 si trova in via di Poggio San Prospero a Villamagna. (~~TAV. 15H17~~).

...omissis...

## 13. Area di nuova edificazione ne13

- L'area di nuova edificazione ne13 si trova in prossimità di via dei Valloni a Villamagna. (~~TAV. 15H24~~).

## 14. Area di nuova edificazione ne14

- L'area di nuova edificazione ne14 si trova a Volterra in prossimità di via dei Cappuccini con accesso da via di Fontecorrenti. L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di un nuovo edificio residenziale. La strada di accesso dovrà allacciarsi a via Fontecorrenti.
- destinazione: residenziale
- tipologia: edificio plurifamiliare isolato sul lotto
- Sul massima: 900;
- n° massimo di alloggi: 6
- altezza massima: 10 m

- n° max di piani fuori terra: 2/3. Il terzo piano potrà essere previsto solo se, in fase di progettazione edilizia, verranno previsti i parcheggi pertinenziali al piano terra. non è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta con convenzione
- la convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione e cessione del parcheggio pubblico lungo strada.

#### 15. Area di nuova edificazione ne15

- L'area di nuova edificazione ne15 si trova a Volterra sulla via Pisana, dalla quale è presente l'accesso carrabile e pedonale. L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di un nuovo edificio residenziale allineato a quelli posti sul medesimo lato strada, in direzione Sud, e quindi parallelamente alla Via Pisana, col fine di irrobustire il fronte strada.
- destinazione: residenziale con possibilità di realizzazione di esercizi commerciali di vicinato per un massimo di 450 mq di superficie complessiva.
- tipologia: edificio plurifamiliare in linea con possibilità di suddivisione in appartamenti "terratetto" che potranno avere accessi autonomi. In alternativa potranno essere previsti due edifici distinti ma allineati lungo strada senza sfalsature.
- Sul massima: 1200;
- n° massimo di alloggi: 9
- altezza massima: 7,5 m
- n° max di piani fuori terra: 2, è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta con convenzione
- la convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico posto sul retro dell'edificio e la sistemazione del percorso pedonale che porterà alla nuova piazzetta pubblica prevista nell'area "Giuoco Nuovo".

#### 16. Area di nuova edificazione ne16

- L'area di nuova edificazione ne16 si trova a Volterra in prossimità dell'area PEEP di San Felice accanto all'edificio commerciale attualmente utilizzato dalla Coop. L'intervento è volto a soddisfare le pressanti esigenze di edilizia residenziale pubblica. Dovranno essere previsti due edifici distinti, posizionati parallelamente all'edificio in linea di via Salita in modo tale da seguire l'andamento delle curve di livello. A sud dell'area, e parallela all'edificio di via Salita, dovrà essere lasciata una fascia libera da manufatti per una profondità di 10 metri circa dal confine di proprietà, come a proseguire idealmente verso est la strada che è antistante l'edificio della Coop.
- destinazione: residenziale pubblica;
- tipologia: 2 edifici plurifamiliari isolati sul lotto
- Sul massima: 1500;
- n° massimo di alloggi: 10
- altezza massima: 7,5 m
- n° max di piani fuori terra: 2, non è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

#### 17. Area di nuova edificazione ne17

- L'area di nuova edificazione ne17 si trova a Volterra su via Landini, all'altezza del distributore carburanti. L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di un nuovo edificio residenziale indipendente su lotto. L'accesso dovrà avvenire da via Landini.
- destinazione: residenziale;
- tipologia: 1 edificio isolato sul lotto
- Sul massima: 450;
- n° massimo di alloggi: 3
- altezza massima: 7,5 m

- n° max di piani fuori terra: 2, è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

#### 18. Area di nuova edificazione ne18

- L'area di nuova edificazione ne18 si trova lungo la SS 68 nel nucleo R5 di Pian di Strada. L'intervento prevede in quest'area la realizzazione di un nuovo edificio residenziale indipendenti sul lotto.
- destinazione: residenziale;
- tipologia: 1 edificio isolato sul lotto
- Sul massima: 300;
- n° massimo di alloggi: 2
- altezza massima: 7,5 m
- n° max di piani fuori terra: 2, è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

#### 19. Area di nuova edificazione ne19

L'area di nuova edificazione ne 19 si trova lungo la strada statale 68 ed è destinata a ricevere una nuova sede di attrezzature socio-sanitarie. Contestualmente alla realizzazione dell'edificio dovrà essere previsto, a carico dell'intervento un collegamento pedonale. La copertura dell'edificio dovrà essere calpestabile ed allineata col filo della strada, a creare un' affaccio sulla valle.

- destinazione: Sh - Servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza;
- tipologia: 1 edificio isolato sul lotto
- Sul massima: 400;
- altezza massima: 6 m
- n° max di piani fuori terra: 2, è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta con convenzione
- la convenzione dovrà stabilire le modalità di realizzazione e cessione del percorso pedonale di collegamento.

#### 20. Area di nuova edificazione ne20

L'area di nuova edificazione ne 20 si trova lungo via dei cappuccini ed è destinata a ricevere la nuova sede della Guardia di Finanza.

- destinazione: Sa - servizi amministrativi riferiti ad uffici per la pubblica sicurezza e militari
- tipologia: 1 edificio isolato sul lotto
- Sul massima: 800;
- altezza massima: 7,5 m
- n° max di piani fuori terra: 2, non è ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati;
- distanza dai confini di 5 ml.
- modalità d'attuazione: diretta

## TITOLO XI - AREE DI TRASFORMAZIONE

### Art. 128 - Disposizioni generali

...omissis...

11. Per le Aree di Trasformazione previste con Variante gestionale al RU adottata con delib. CC n. .. del .... e approvata con delib. CC n. .. del.. , si devono rispettare le raccomandazioni e prescrizioni contenute nel Rapporto ambientale di Vas e quelle dettate relativamente agli aspetti archeologici, nonché le regole di fattibilità di cui all'art. 148 bis. Per gli aspetti



archeologici si deve far riferimento anche alla Relazione archeologica che fa parte integrante della Variante gestionale richiamata.

Art. 129 - Prescrizioni specifiche per le aree di trasformazione AT

1. Area di Trasformazione AT PA1 - (~~TAV. 14I09~~)  
...omissis...

2. Area di Trasformazione AT PA2 - (~~TAV.14I09~~)  
...omissis...

3. Area di Trasformazione AT PA3 - (~~TAV. 14I17-14I18~~)  
...omissis...

4. Area di Trasformazione AT PA4 - (~~TAV.14I09~~)  
...omissis...

5. Area di Trasformazione AT PA5 - (~~TAV.14I09~~)  
...omissis...

7. Area di Trasformazione AT PA7 - (~~TAV.15I17~~)  
...omissis...

8. Area di Trasformazione AT PA8 - (~~TAV.14I09~~)  
...omissis...

9. Area di Trasformazione AT PA9 - (~~TAV.14I17~~)  
...omissis...

11. Area di Trasformazione AT PA11 - (~~TAV. 14H55-14H56~~)  
...omissis...

12. Area di Trasformazione AT PA12 - (~~TAV. 14H39-14H47~~)

- L'area di trasformazione AT-PA12 riguarda un'ampia area libera lungo la S.S. Sarzane Valdera a nord di Saline. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova area industriale, artigianale e commerciale L'area è suddivisa in due comparti entrambi d'iniziativa pubblica. Il progetto dovrà prevedere un'ideale viabilità interna, il disegno dei lotti eventualmente anche accorpabili tra loro, i posteggi pubblici e privati e lo spazio pubblico a verde. Quest'ultimo è localizzato lungo la SS. 439 e dal lato opposto verso il torrente Gagno; in detta area sarà possibile individuare una o più aree tecniche sia per la localizzazione di impianti e attrezzature, sia per lo stoccaggio/selezione dei rifiuti solidi.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: mq. 68.800
- Superficie coperta (Sc): ~~9.073 mq.~~ **12.000 mq**
- Numero massimo piani: 1
- Parcheggi Pubblici: 2 mq. ogni 10 mq Sul per le attività produttive; 6 mq. ogni 10 mq. di Sul per le attività commerciali e terziarie;
- Parcheggi privati: 3 mq. ogni 10 mq di Sul
- Modalità d'attuazione: piano attuativo per ciascuno dei due comparti
- Condizione generale alla trasformabilità è la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione e i relativi allacci, delle strade e di quanto altro previsto per la mitigazione di eventuali effetti ambientali negativi.
- gli interventi saranno realizzati esternamente all'area di pericolosità elevata (PIE) e molto elevata (PIME) così come individuata dal PAI.

13. Area di Trasformazione AT PA13 - (~~TAV. 14H47-14H48~~)  
...omissis...

14. Area di Trasformazione AT PA14 - (~~TAV.14H47-14H48~~)

L'area di trasformazione AT PA 14 riguarda un'area situata lungo la S.S. 68 in prossimità del cosiddetto villaggio giardino e limitrofa a via Giusto Landini; tale area risulta interna allo schema direttore SD5 "l'affaccio a sud". L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che si integri con i quartieri già esistenti caratterizzati dal rapporto percettivo, figurativo e funzionale con gli ampi spazi aperti a sud, da un lato e, con il centro antico, dall'altro. I nuovi edifici dovranno porsi prevalentemente in senso trasversale alla pendenza naturale del terreno, lungo l'asse ideale nord-est/sud-ovest, risolvendo il tema del pendio con tipologie ~~a schiera sfalsate~~ **a edifici isolati plurifamiliari posizionati seguendo l'andatura delle curve di livello e digradanti dalle quote più alte a quelle più basse, verso la zona dell'attuale stazione di servizio.**

**In sede di Piano Attuativo dovrà essere prodotto uno specifico elaborato di studio dei caratteri paesaggistici che qualificano l'area di intervento e di argomentazione dei criteri insediativi scelti rispetto ai caratteri paesaggistici individuati.**

L'accesso al nuovo complesso residenziale dovrà avvenire preferibilmente dal lato nord in prossimità dell'innesto tra viale Garibaldi e via Mazzini, ricalcando in tal caso in parte il tracciato di una strada secondaria esistente ed interna al comparto d'intervento.

Il Piano attuativo dovrà contenere la definizione di principi volti alla tutela e salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo dal punto di vista estetico-percettivo, in modo tale da dimostrare che il nuovo progetto non costituisce in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio ed avrà come riferimento prescrittivo la salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso la città antica e viceversa dalla città antica verso il contesto collinare e la rete dei poderi.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie territoriale: ~~49.500 mq.~~ **18.640**
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: ~~6.000~~ **4.500 mq**
- Verde Pubblico: ~~3.000 mq~~ **ai sensi di legge**
- Parcheggi Pubblici: ~~50 posti auto per una superficie non inferiore a 800 mq~~ **ai sensi di legge.**
- Modalità d'attuazione: piano attuativo
- **l'assetto insediativo deve costituire un completamento dell'abitato, adeguandosi alla morfologia del terreno e ai caratteri consolidati del confinante insediamento "Giardino", come sua continuazione armonica, per poi staccarsi e porsi in parallelo alla via Landini. Al fine di chiarire quanto prescritto dal punto di vista delle prestazioni qualitative chieste all'intervento, è allegato alla presenti norme uno schema che rende concrete la fattibilità, la sostenibilità e la verifica dimensionale del medesimo. In fase di piano attuativo, è ammessa, in alternativa allo schema insediativo testè richiamato, la proposta di un assetto diverso, purchè sia esplicitamente dimostrato che esso risulta parimenti sostenibile rispetto al paesaggio in cui si pone. E' competenza dell'Amministrazione decidere in merito al miglior assetto insediativo, per i suoi effetti territoriali, ambientali e paesaggistici in quanto di interesse generale e comune.**

15. Area di Trasformazione AT PA15 - ~~(TAV. 15158)~~

...omissis...

#### 21. Area di Trasformazione ATPA 21

- L'area di trasformazione ATPA 21 riguarda l'edificio ed il resede degli ex- macelli comunali. Gli immobili, attualmente sottoutilizzati, sono posti in posizione strategica assai prossimi alla Porta Fiorentina.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica prevede il recupero e la riqualificazione dell'intero complesso ad un uso destinato ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
- Il piano attuativo dovrà contenere la verifica e valutazione estetico-percettiva dell'ambito oggetto di intervento con specifica dimostrazione che i nuovi assetti non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva dei valori della città consolidata né alterazione dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Superficie fondiaria: -
- Superficie utile lorda: pari a quella attualmente presente;
- Strumento d'attuazione: Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

## TITOLO XI BIS - SCHEMI DIRETTORI

## Art. 129 bis - Disposizioni per l'attuazione degli Schemi Direttori

1. Gli schemi direttori (SD) stabiliscono 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.
2. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori (SD) sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del Regolamento stesso.
3. Lo schema direttore SD1 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.
4. Lo schema direttore SD2 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.
5. Lo schema direttore SD3 comprende i più importanti siti archeologici presenti nel contesto urbano- territoriale di Volterra; i siti considerati si diversificano per appartenenza a differenti epoche storiche, tipologie, valore e interesse di fruizione e sono tra loro collegati da uno dei due tracciati fondativi della città, quello da Porta all'Arco a Porta Fiorentina.

**Il presente Regolamento Urbanistico individua un'area d'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo AT PA 21 di cui al comma 21 dell'art. 129.**

...omissis...

## Art. 133 - Campi sportivi scoperti (Ps)

1. Nella realizzazione di nuovi campi sportivi scoperti si dovrà prevedere che almeno il 30% dell'intera superficie sia permeabile e sia sistemata a verde ed il 10% a parcheggio alberato.
2. I confini ed i perimetri dei campi dovranno essere segnati da alberature e le recinzioni dovranno essere realizzate in mattoni, pietra o con siepi.
3. All'interno delle aree per campi sportivi sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro e l'accettazione. **Inoltre potranno essere costruite piste di pattinaggio.**
4. La realizzazione di campi sportivi scoperti nel territorio rurale, quando prevista dal presente Regolamento Urbanistico, dovrà essere attuata nel rispetto dei contenuti della disciplina paesaggistica di cui all'art. 80 Capo II del Titolo VII delle presenti norme ed in particolare non dovrà compromettere in alcun modo gli elementi strutturanti il paesaggio agrario descritti all'articolo suddetto, l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo.

**Art. 134 bis - Percorsi pedonali**

**Con apposita grafica sono individuati percorsi pedonali fuori dalle mura, con i quali è incrementato il sistema della mobilità lenta, con opportunità di collegamento pubblico fra le varie parti della città.**

## Art. 135 - Parcheggi scoperti e coperti (Ms) (Mp)

1. I parcheggi scoperti devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; sono concesse deroghe, in sede di approvazione dei progetti, solo per motivi di tutela storica ed ambientale.
2. La realizzazione dei parcheggi scoperti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:
  - rispetto delle norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 16 del Regolamento della Regione Toscana DPGR 9 febbraio 2007 n.2;
  - sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;

- pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli;
  - pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili;
  - delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
  - illuminazione ad ampio spettro;
  - percorsi pedonali protetti;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - posti riservati ai portatori di handicap nella misura prevista dalle normative vigenti;
  - sistemi per la raccolta dei rifiuti.
3. Per i parcheggi scoperti e coperti con più di 100 posti auto dovranno inoltre essere previsti:
- attrezzature per l'informazione;
  - posteggi per le biciclette;
  - servizi igienici.
4. Nei parcheggi scoperti è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.
5. La presente variante gestionale al Regolamento Urbanistico individua un parcheggio scoperto (Ms) di progetto alla Torricella ed un parcheggio interrato (Mp) sottostante quello attualmente esistente tra via Pisana e via Santo Stefano.

#### Art. 137 - Impianti di distribuzione carburanti

1. Nei nuovi impianti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
2. Per i locali a servizio del mezzo è ammessa una altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra; per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani; l'altezza massima delle pensiline non deve superare i 7,00 ml. (misurata all'estradosso).
3. Tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno:
  - essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada;
  - avere un rapporto di copertura minore del 15% e comunque una Superficie lorda di pavimento complessiva massima di 500 mq.;
4. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dalla normativa regionale vigente e nel rispetto di quanto precisato al precedente art. 136.
5. Lungo la strada Statale 68, è prevista la realizzazione di un impianto di distribuzione carburante con i seguenti parametri e requisiti:
  - superficie territoriale massima 8500 mq
  - superficie proiezione tettoie di protezione del rifornimento: 250 mq
  - superficie locali a stretto servizio dell'attività: 250 mq
  - superficie locali commerciali (bar, giornalaio e simili o integrativi): 250 mq

Si fa obbligo di predisporre un apposito studio dell'inserimento paesaggistico dell'impianto con relativo progetto di mitigazione degli impatti paesaggistici. Tale elaborato sarà parte integrante del permesso di costruire che dovrà essere rilasciato dall'A.C.. Dovrà essere prevista un'area verde di sosta/relax degli utenti che dovrà essere progettata "uniformandosi" allo stato attuale dei luoghi minimizzando la loro modificazione.

#### Art. 142bis - Fattibilità delle trasformazioni per le previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.° 6 del 17/04/2009

Per le aree previste nel Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 17/04/2009, successivamente non modificate da successivi atti di pianificazione e oggi confermate, valgono le indicazioni delle indagini geologiche e idrauliche e nelle Norme allegate al medesimo RU sopra indicato e contenute negli articoli seguenti da 143 a 148.

#### Art. 148bis - Fattibilità delle trasformazioni per le aree modificate nell'ambito della Variante

Gestionale.

#### 1 - FATTIBILITA' AI SENSI DEL D.P.G.R. 53/R

La Fattibilità degli interventi è stata definita sulla base di quanto previsto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R, che prevede la sua rappresentazione in 4 classi distinte in funzione dei diversi aspetti della pericolosità: geologica, idraulica e sismica. Oltre alle condizioni di fattibilità relative al D.P.G.R. n.53/R, nelle schede monografiche sono state inserite, nei casi necessari, ulteriori prescrizioni basate sulle condizioni geologiche, geomorfologiche e sismiche puntuali del sito.

Inoltre, nelle zone ricadenti nelle aree a Pericolosità elevata e molto elevata indicate nelle cartografie dei PAI Bacino Fiume Arno e Bacino Toscana Costa, valgono anche le normative di quest'ultimi strumenti di pianificazione.

#### Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni (non rappresentata)

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Per gli interventi edilizi di modesto impatto che ricadono in questa classe, la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici, di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con un'apposita relazione.
3. Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno comunque essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico.
4. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

#### Classe F2 - Fattibilità con normali vincoli

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale.
3. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

#### Classe F3 - Fattibilità condizionata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
2. Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.
3. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo

abilitativo occorrente.

4. La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geomorfologica, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;
- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edilizia.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica, il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
- studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;

5. Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate.

6. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza

dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua: se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.

7. Qualunque altro intervento, anche di ristrutturazione senza aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato.
8. Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.

#### Classe F4 - Fattibilità limitata

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
2. In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.
3. Per tali aree l'attuazione degli interventi è condizionata alla presentazione dei relativi Piani Attuativi all'Autorità di Bacino.

Nelle carte di fattibilità, per ogni zona è stata indicata oltre alla classe di fattibilità, anche le relative classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica locale, al fine di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, delle opere necessarie per la mitigazione del rischio.

#### 2.1 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Le aree di variante non ricadono mai all'interno delle zone a pericolosità geologica molto elevata, se non per un piccolissimo tratto del percorso pedonale che si sviluppa al termine di Via Sacco e Vanzetti per il quale non è prevista alcuna modifica morfologica.

Alcune zone ricadono all'interno di aree a pericolosità geologica elevata, comunque esterne ad aree cartografate in frana. L'inserimento nella classe G3, è da attribuire alla potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, ed alla presenza di coltri detritiche.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità geologica elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

-non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

## 2.2 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

Se le limitazioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica molto elevata, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

-sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);

-sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in



sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità idraulica elevata, sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) relativi alla pericolosità idraulica molto elevata. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto

nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

- e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### 2.3 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

Nessuna delle aree di variante ricade nelle zone a pericolosità sismica molto elevata.

Se le condizioni alla fattibilità trovano motivazione nel livello di pericolosità sismica elevata in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### 2.4 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici

In sede di Piano strutturale, è stata redatta per l'intero territorio comunale la carta della vulnerabilità idrogeologica ai sensi dell'Art.20 del P.T.C.

Tale carta, identificata con le Tavole H, è da ritenersi ancora valida, e rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.

Nelle zone con vulnerabilità elevata, corrispondente alle classi 4b e 4a delle Tavole H, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, sono da evitare:

-tutte le attività vietate dal Dlgs 152/99 relativo a "Disposizioni di tutela delle acque dall'inquinamento".

Nelle aree a vulnerabilità medio-elevata, corrispondente alla Classe 3b delle Tavole H:

- la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interraste di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

### 3 - CONDIZIONI IMPOSTE DAL PAI BACINO DEL FIUME ARNO

Nessuna delle aree di variante ricade nelle zone cartografate a pericolosità geomorfologica elevata (PF3) o molto elevata (PF4) nel PAI Bacino Fiume Arno.

Le due aree di variante poste nel Fondovalle del Fiume Arno, interferiscono in minima parte (zona artigianale di San Quirico) o completamente (impianto di frantumazione) con zone cartografate a pericolosità idraulica elevata (PI3) o molto elevata (PI4) nel PAI Bacino Fiume Arno.

Per queste aree valgono quindi le seguenti norme:

Aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PI4)

Nelle aree P.I.4 sono consentiti:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenti, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili

quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

- i) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- l) realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- m) nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

#### Aree a Pericolosità Idraulica Elevata (PI3)

Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b) interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- i) ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi

senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

- j) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k) interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- l) interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- m) le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

#### 4 - CONDIZIONI IMPOSTE DAL PAI BACINO TOSCANA COSTA

Nessuna area di variante ricade nelle zone a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) del PAI Bacino Toscana Costa, mentre alcune aree ricadono nelle zone a pericolosità elevata (PFE). Per queste aree valgono quindi le seguenti norme:

##### Aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PFE)

1. Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano.
4. Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della

relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
6. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del Piano.
8. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi:
  - a) interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% in volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
  - b) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

La sola area di variante ubicata nel centro abitato di Saline di Volterra ricade nelle zone cartografate a pericolosità idraulica molto elevata (PIME). Per quest'area valgono quindi le seguenti norme:

Aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PIME)

1. Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11, punto 3.
3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione

e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano.

4. Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - ▲ dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - ▲ dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - ▲ della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del Piano
8. Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni :
  - ▲ dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
  - ▲ dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - ▲ della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
9. Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
10. Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
  - ▲ interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;

- ▲ interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

11. Sono inoltre consentiti:

- ▲ gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
- ▲ gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
- ▲ la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.

Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano;

- ▲ □ nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
- ▲ □ l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

12. Possono essere promossi piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

## 5 - CONDIZIONI IMPOSTE DALLA L.R. 21/05/2012 N.21

Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata:

1. Nelle aree classificate dal Regolamento Urbanistico e dai PAI Bacino Arno e Toscana Costa, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

- a) opere di difesa e regimazione idraulica;
- b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

- a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
- b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
- c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);
- d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).



3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:

- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico.

4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:

- a) sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
- b) non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:

- a) creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
- b) aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.

6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.

7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.

8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).

9. Il presente articolo non si applica:

- a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;
- b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
- c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
- d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
- e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;
- f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in

- pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;
- g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma 7, della l.r.1/2005, sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli agricoli.

## Art. 149 - Disposizioni generali

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

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

## Dimensionamento interventi inseriti dalla Variante gestionale RU

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

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

Dim. Ps	40 p.l.
Residuo PS0 p.l. finale	

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

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

Residuo			10.820	72						15.427			
										12.500			

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

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

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

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

#### ALLEGATO B - SCHEDA CONOSCITIVA DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE



*Allegato B*

**Variante Gestionale al**

**Regolamento Urbanistico L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art.55**

**Comune di Volterra**

---

**Nuclei e case sparse: scheda di rilievo**

---

Scheda N°...

Toponimo:

Indirizzo:

Catasto:

Data di rilievo e foto:

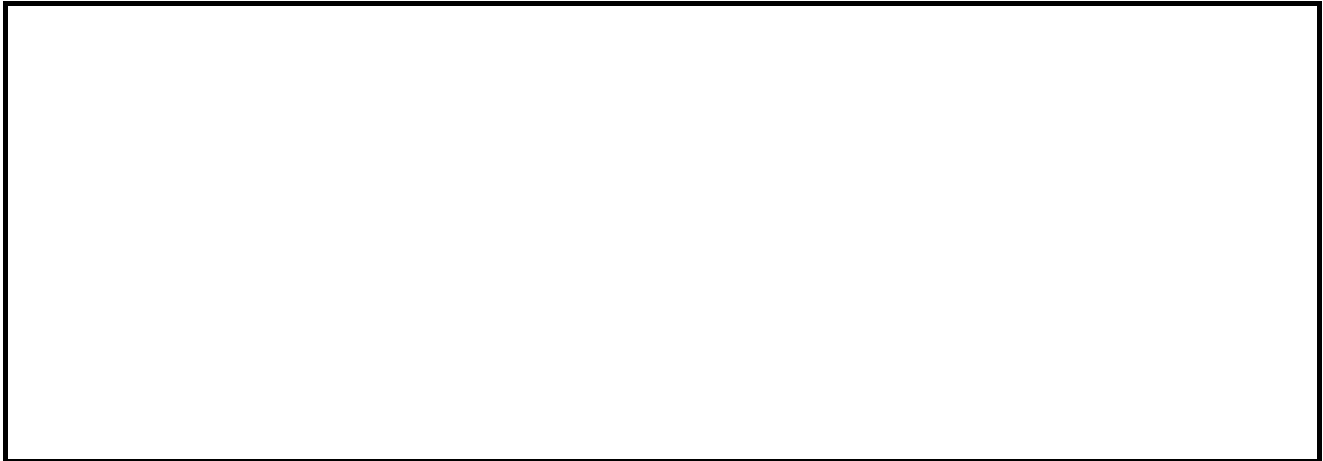
---

**Individuazione dell'immobile**

<b>Carta Tecnica Regionale</b>	<b>Fotografia Aerea</b>

**Planimetria Generale degli Immobili e del Terreno di Proprietà**

---



## Legenda

Zone edificate		Zone non edificate			
 Edifici residenziali	 Industria / Artigianato	 Orto	 Pascolo	 Siepe	 Area non pavimentata
 Attività agricole	 Complessi direzionali	 Vigneto	 Prato	 Recinzione	 Area pavimentata
 Servizi	 Manufatti	 Oliveto	 Bosco	 Muro / di contenimento	 Asfalto
 Ricettivo	 Edifici dismessi	 Frutteto	 Incolto	 Scarpata / Ciglione	 Parcheggio
 Attività commerciali	 N° Numero dei piani	 Seminativo	 Alberature	 Acqua	 Deposito a cielo aperto

## INFORMAZIONI GENERALI

Tipo:

Posizione:

Rapporto con la viabilità:

Accessibilità

Tipo strada:

Qualità:

Reti

Acqua potabile:

Luce:

Riscaldamento:

Fognatura:

TV

Telefono:

Destinazione d'uso prevalente:

---

Numero edifici rilevati:

Note:

---

## SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

---

1.1 Articolazione volumetrica:

1.2 Spazi aperti di pertinenza:

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi

Edificio N°:

Tipo:

Descrizione

Orientamento del fronte principale:

Numero dei piani:

Destinazione d'uso attuale al piano terra:

Destinazione d'uso attuale nei piani superiori:

Destinazione d'uso originaria:

---

## SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE DEGLI EDIFICI

---

2.1 Condizioni generali:

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori

Ubicazione:

Tipologia e materiali:

Alterazione:

2.3 Coperture:

Tipo:

2.4 Scatola muraria:

Materiali:

Intonaco:



Alterazioni:

Note:

2.5 Aperture:

Tipo distribuzione:

Tipo apertura:

Alterazioni:

2.6 Infissi:

Tipo e materiali:

Oscuramento presente:

2.7 Elementi di articolazione volumetrica:

Tipo:

2.8 Superfettazioni:

Tipo:

Note:

---

### SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITÀ

---

3.1 Elementi da conservare e tutelare:

3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare:

---

### SEZIONE 4 - REPORT FOTOGRAFICO

---

Punti di ripresa fotografica su base CTR (carta tecnica regionale)

---



Foto N° 1 (Edificio 1)

Foto N° 2 (Edificio 1)



Foto N° 3 (Edificio 1)



Foto N° 4 (Edificio 1)



Foto N° 5 (Edificio 1)	Foto N° 6 (Edificio 1)
Foto N° 7 (Edificio 1)	Foto N° 8 (Edificio 1)
Foto N° 9 (Edificio 1)	Foto N° 10 (Edificio 1)

---

**SEZIONE 5 - INTERVENTI AMMESSI**

---

**5.1 intervento edificio n° 1:**

---