

B Bilancio Operativo

COMUNE DI VOLTERRA

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

B i a n o p e r a t i v o C O M U N E D I V O L T E R R A

Il Sindaco: Giacomo Santi

L'assessore al Governo del Territorio: Roberto Castiglia

Il Responsabile del Procedimento: arch. Alessandro Bonsignori

Il Garante della Comunicazione: geom. Vinicio Ceccarelli

Progettazione urbanistica:

responsabile incaricato: arch. Antonio Mugnai

arch. Roberta Ciccarelli

Aspetti geologici :

geol. Emilio Pistilli

Aspetti idraulici:

ing. Jacopo Taccini

Studio sulle barriere architettoniche:

arch. Laura Tavanti

collaboratori:

ing. Silvia Bertocci



ANTONIO MUGNAI ARCHITETTO

GEOPROGETTI
Studio Associato

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

Indice

1.	IL DIMENSIONAMENTO DEL PS VIGENTE	2
2.	STATO DI ATTUAZIONE DEL RU VIGENTE	4
2.1.	UTOE 1 - Volterra.....	4
2.1.1 -	Residenza nuova edificazione	4
2.1.2 -	Residenza recupero	6
2.1.3 -	Produzione	9
2.1.4 -	Attrezzature di uso pubblico	9
2.2.	UTOE2 - Villamagna	11
2.2.1 -	Residenza nuova edificazione	11
2.3.	UTOE3- Saline di Volterra.....	13
2.3.1 -	Residenza nuova edificazione	13
2.3.2 -	Residenza recupero	15
2.3.3 -	Produzione	15
2.4.	UTOE 4 - Berignone	16
2.4.1 -	Produttivo	16
2.5.	Territorio rurale	16
2.6.	Conclusioni sullo stato di attuazione	17
3.	IL DIMENSIONAMENTO DEL PO	22
3.1.	Residenziale	22
3.2.	Residenziale e/o turistico ricettivo di tipo specialistico	24
3.3.	Turistico ricettivo	24
3.4.	Produzione	25
3.5.	Altre destinazioni.....	25
3.6.	Riepilogo dimensionamento del PO	26

1. Il dimensionamento del PS vigente

Il dimensionamento degli interventi previsti dal Piano Strutturale è espresso o in numero di **alloggi** o in metri quadrati di **Superficie lorda**, intesa come la somma delle superfici di tutti i piani misurate comprendendo anche le murature esterne, o in metri quadrati di **Superficie coperta**, intesa come la risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle murature perimetrali, o in **numero di posti letto**; l'alloggio medio è stimato equivalente ad una Superficie lorda di 150 mq. comprensivo della quota destinata a servizi, negozi di vicinato ed attrezzature di interesse collettivo pertinenziale da stimarsi almeno intorno al 20%.

Il territorio del Comune di Volterra è suddiviso in 5 Unità Territoriali Organiche Elementari individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali:

- ✓ Volterra
- ✓ Villamagna
- ✓ Montenero
- ✓ Saline
- ✓ Berignone

Nel vigente Piano Strutturale, elaborato ai sensi della LR 1 del 2005, il relativo dimensionamento è ripartito secondo le seguenti categorie funzionali:

- a) residenza, espresso in termini di alloggi (690) con conversione in superficie lorda applicando un parametro mq/alloggi pari a 150 mq. (103.500 mq.) comprensivo della quota destinata a servizi, negozi di vicinato ed attrezzature di interesse collettivo pertinenziale da stimarsi almeno intorno al 20% e suddiviso tra nuova edificazione (500 alloggi per 75.000 mq.) e recupero edifici esistenti (190 alloggi per 28.500 mq.)
- b) turistico ricettivo, espresso in termini di posti letto (220) con la precisazione (art.100 del PS) che una quota non inferiore a 110 nuovi posti letto è riservata al potenziamento della ricettività turistica nell'UTOE n.3 di Villamagna
- c) residenziale e/o turistico ricettivo di tipo specialistico e funzioni integrative e di supporto all'intervento di ristrutturazione urbanistica nell'area di Poggio alle Croci,

espresso in termini sia di posti letto (200) che di superficie lorda (30.000) suddivisa tra nuova edificazione (8000 mq.) e recupero edifici esistenti (22.000 mq.).

c) produzione, espresso in termini di superficie coperta (57.000 mq.)

d) altre destinazioni (31.000 mq) espresso in termini di superficie lorda e destinata, in parte al potenziamento della struttura e della funzione esistente nell'area a destinazione Ospedaliera compresa nell'UTOE n.1 Volterra (16.000 mq.), in parte all'interno dell'UTOE n.2 Saline di Volterra (15.000 mq.), limitatamente alle aree appartenenti al Sistema dei luoghi centrali.

Non vi sono espliciti riferimenti alla destinazione commerciale ed a quella direzionale. Si riporta sotto la tabella del PS vigente.

	UTOE	totale PS				previsione PS nuovo				previsione PS recupero				residuo PRG confermato			
		alloggi	Sl	Sc	n° posti letto	alloggi	Sl	Sc	n° posti letto	alloggi	Sl	Sc	n° posti letto	alloggi	Sl	Sc	n° posti letto
residenza	Volterra					320	48.000							14			
	Villamagna					30	4.500							10			
	Montenero					0	0							0			
	Saline					120	18.000							41			
	Berignone					30	4.500							0			
	totale	690	103.500			500	75.000			190	28.500			65			
turistico-ricettivo	Volterra				(1)												
	Villamagna				110*												
	Montenero				(1)												
	Saline				(1)												
	Berignone				(1)												
totale				220													
residenziale e/o turistico-ricettivo di tipo specialistico	Volterra	200	0			8.000				22.000				200			
	Villamagna	0	0			0				0				0			
	Montenero	0	0			0				0				0			
	Saline	0	0			0				0				0			
	Berignone	0	0			0				0				0			
totale	200	0			8.000				22.000				200				
produzione	Volterra			5.000			5.000									0	
	Villamagna			0			0									0	
	Montenero			0			0									0	
	Saline			40.000			40.000									34.000	
	Berignone			12.000			12.000									0	
totale			57.000			57.000									34.000		
altre destinazioni	Volterra		16.000			16.000								6.500			
	Villamagna		0			0								0			
	Montenero		0			0								0			
	Saline		15.000			15.000								8.000			
	Berignone		0			0								0			
totale		31.000			31.000								14.500				

(1) quota parte di 110 nuovi posti letto non definita

* quota minima del totale di 220 nuovi posti letto

(alloggio standard pari a 150 mq. di Sl)

2. Stato di attuazione del RU vigente

Nel presente paragrafo vengono presi in rassegna sia gli interventi di completamento in ambito urbano, cioè le **nuove aree di edificazione** individuati con la sigla “ne”, che le **Aree di trasformazione** individuate con la sigla **AT**. Gli interventi, allo scopo di poter verificare il livello di attuazione anche in riferimento al Piano Strutturale, sono suddivisi per **UTOE** e all’interno di ciascuna UTOE, per destinazione d’uso e tipologia di intervento (nuova edificazione o recupero).

2.1. UTOE 1 - Volterra

Nell’UTOE di Volterra, all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono previsti dal Regolamento Urbanistico 16 interventi a destinazione residenziale (9 di nuova edificazione e 7 di recupero); 1 intervento di nuova edificazione a destinazione produttiva; 3 interventi relativi ad attrezzature e servizi di uso pubblico (2 di nuova edificazione e 1 di recupero).

2.1.1 - Residenza nuova edificazione

Il Regolamento Urbanistico vigente prevede un totale di 65 nuovi alloggi (su un totale di 320 alloggi previsti dal PS) derivanti da interventi di nuova edificazione, per complessivi 10.650 mq di SUL. Si tratta di quattro Aree di Trasformazione e di cinque aree di nuova edificazione.

Per quanto riguarda le AT, solo la prima risulta soggetta a Piano Attuativo mentre le altre si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

1. ATPA 14 per 4.500 mq. di SUL (superficie ridotta dalla variante gestionale dagli originari 6000 mq.) (30 alloggi-piano attuativo)
2. AT 16 per 400 mq (2 alloggi-villa suburbana-diretto convenzionato)
3. AT 17 per 600 mq. (2 alloggi-villa suburbana-diretto convenzionato)
4. At 18 per 800 mq (2 alloggi-villa suburbana-diretto convenzionato)

Il primo intervento (**ATPA14**) riguarda un’area situata lungo la S.S. 68 in prossimità del cosiddetto villaggio giardino e limitrofa a via Giusto Landini. L’area è interna allo schema direttore SD5. Si tratta di un intervento di una certa rilevanza che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale per 30 alloggi. L’area ha una superficie complessiva di 18.640 mq sulla quale potranno essere realizzati 4.500 mq. di SUL. La variante gestionale del 2013 ha introdotto uno schema di fattibilità (allegato D). L’intervento, attuabile mediante piano attuativo, non risulta realizzato e non risulta ad oggi presentato alcun progetto.

Gli altri tre interventi (**AT16, AT17, AT 18**) riguardano la realizzazione di altrettante ville suburbane nell'ambito dello schema direttore SD8 le ville suburbane. Per la prima area AT16, relativa ad una villa di 400 mq. di SUL situata lungo la strada vicinale di San Girolamo risulta realizzata. Nella seconda area AT17, situata tra la strada Provinciale del Monte Volterrana e la Strada Consorziata di Rioggi, risulta già realizzata la villa prevista dal PO per 600 mq. di SUL (2012-2016). Nella terza area AT18, relativa ad una villa di 800 mq. di SUL, situata lungo la strada vicinale di Villa, non risulta attuato l'intervento e non risulta presentato alcun progetto.

Per quanto riguarda le aree di nuova edificazione, le prime due sono soggette a permesso di costruire convenzionato, mentre le altre a intervento edilizio diretto. Tutte le aree risultano introdotte dalla variante gestionale:

1. ne 14 per 900 mq. di SUL (6 alloggi-diretto convenzionato)
2. ne 15 per 1.200 mq. di SUL (8 alloggi-diretto convenzionato)
3. ne 16 per 1.500 mq. di SUL (10 alloggi-intervento diretto)
4. ne 17 per 450 mq. di SUL (3 alloggi-intervento diretto)
5. ne 18 per 300 mq. di SUL (2 alloggi-intervento diretto)

La prima area **ne14**, situata in prossimità di via dei Cappuccini, con accesso da via di Fontecorrenti, riguarda la realizzazione di un edificio plurifamiliare isolato su lotto di 900 mq. per un massimo di sei alloggi ed un'altezza massima di 2/3 piani. Risulta necessario realizzare la nuova strada di accesso ed un parcheggio pubblico lungo strada. L'intervento non risulta attuato ma risulta approvato un progetto preliminare (2016). E' sottoposto ad intervento convenzionato.

La seconda area **ne15**, situata sulla via Pisana, prevede la realizzazione di un edificio residenziale e in parte commerciale per 1.200 mq per un massimo di 9 alloggi ed un'altezza massima di 3 piani. Dovrà essere realizzato e ceduto 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". Risulta presentato ed approvato un solo progetto preliminare nel 2015. E' sottoposto ad intervento convenzionato.

La terza area **ne16**, situata in prossimità dell'area PEEP di San Felice, prevede la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale pubblica per una SUL pari a 1.500 mq ed un massimo di 10 alloggi ed un'altezza massima di due piani. Dovrà

essere realizzato un campetto da basket. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti. E' sottoposto ad intervento diretto.

La quarta area **ne17**, situata su via Landini, prevede un nuovo edificio isolato su lotto per una SUL massima pari a 450 mq. per un massimo di 3 alloggi ed un'altezza massima di due piani. L'intervento risulta già realizzato.

La quinta area **ne18**, situata lungo la SS 68 nel nucleo R5 di Pian di Strada, prevede la realizzazione di un edificio isolato su lotto per un massimo di 300 mq di SUL per 2 alloggi ed un'altezza massima di due piani. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti. E' sottoposto ad intervento diretto.

2.1.2 - **Residenza recupero**

Il RU prevede sei interventi di recupero e/o riqualificazione di edifici esistenti finalizzati ad incrementare la destinazione residenziale. Gli interventi nel loro complesso prevedono un incremento di 53 nuovi alloggi (che si sommeranno ai 50 esistenti). Sono tutti interventi che per la loro attuazione prevedono la redazione di un piano di recupero. Nessuno di questi interventi di recupero è stato attuato e neppure presentato il progetto di piano. Nel RU era previsto anche un intervento ATPA9 di recupero a fini residenziali per 30 alloggi (4.500 mq. di SUL) di un ex magazzino di vendita prodotti edili; con la Variante del 2013 tale intervento è stato sostituito con il recupero a fini socio sanitari dell'edificio ex Livi, che ha preso la denominazione di ATPA9.

Nell'area di Poggio alle croci il RU consente un ulteriore intervento di recupero per la realizzazione di 200 alloggi suddivisi tra residenziale e turistico ricettivo per il quale è stato approvato il relativo piano urbanistico attuativo ma non ancora convenzionato.

ATPA1, riguarda il quartiere di edilizia economica popolare di Piazzale XXV Aprile. L'intervento prevede la complessiva ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e la sistemazione degli spazi esterni. E' prevista la realizzazione di almeno due posti auto pertinenziale per ogni appartamento, con la possibilità di progettare un nuovo volume da destinare ad autorimessa. Non è stato ancora presentato il piano di recupero.

ATPA2, riguarda il quartiere di edilizia economica popolare di via Rossetti. L'intervento previsto consente due possibili opzioni per la riqualificazione del contesto: la prima prevede la complessiva ristrutturazione edilizia degli edifici e degli spazi esterni; la seconda di ristrutturazione urbanistica. Quest'ultima opzione

prevede il mantenimento del sedime e della scatola muraria degli edifici esistenti con la possibilità di ampliare la superficie utile lorda esistente fino ad un massimo del 25% (incremento stimato pari a 450 mq corrispondenti a 3 nuovi alloggi). Non è stato ancora presentato il piano di recupero.

ATPA3, riguarda gli edifici in disuso di proprietà ASL che insistono su via Ivani e via di Fontanella, nell'area adiacente al villaggio giardino verso sud. L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica dell'intero contesto con una premialità in termini di SUL pari a 1900 mq (per un totale di 5.500 mq comprendendo le superfici esistenti ed un numero complessivo di alloggi pari a 37, con un incremento di 13 alloggi). Si prevede la realizzazione di una superficie di verde pubblico pari a 2.000 mq e di 45 nuovi posti auto (550 mq). L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva esecuzione degli interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione, secondo quanto riportato nella scheda 3 di fattibilità allegata al Regolamento Urbanistico. E' previsto a tale scopo la realizzazione di un muro di contenimento sul lato valle della zona, in sostituzione di quello esistente lesionato. La salvaguardia della stabilità dell'area in esame dovrà essere perseguita anche attraverso la corretta regimazione delle acque provenienti dalle superfici impermeabili con la predisposizione di cisterne per il trattenimento temporaneo delle acque. Altra condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno all'esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per singoli lotti. Non è stato ancora presentato il piano di recupero.

ATPA4, riguarda un insediamento in parte residenziale ed in parte commerciale posto tra via Pisana e via Carlo Cassola. L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area con lo scopo di realizzare un nuovo quartiere residenziale che comprenda al suo interno idonei spazi commerciali. E' prevista la realizzazione di un parcheggio coperto a servizio degli edifici commerciali. L'intervento incrementa la destinazione residenziale di 20 alloggi per 3.050 mq. di nuova SUL. Si prevede la realizzazione di una superficie di verde pubblico pari a 1.500 mq e di 30 nuovi posti auto (400 mq). Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di

urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per singoli lotti. Non è stato ancora presentato il piano di recupero.

ATPA5, riguarda edifici ubicati in via Jacopo Guidi, nei quali è presente una piccola quota di residenza ma che per la maggior parte sono occupati da laboratori di alabastro. L'intervento prevede il trasferimento in altra area dei laboratori artigiani esistenti e la riconfigurazione di un nuovo insediamento residenziale per 10 alloggi (7 nuovi + 3 esistenti) ed una SUL complessiva pari a 1.500 mq. Si prevede la realizzazione di una superficie di verde pubblico pari a 700 mq e di 15 nuovi posti auto (200 mq). Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. L'attuazione del piano è subordinata al completo trasferimento delle attuali attività non residenziali. Non è stato ancora presentato il piano di recupero.

ATPA6, riguarda un edificio industriale per la lavorazione della pietra situato vicino alla Siaf (Scuola di alta formazione). L'intervento prevede la realizzazione di residenze ad uso degli studenti o dei docenti della Siaf attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica che preveda una SUL massima di 1.500 mq per 10 nuovi alloggi. Si prevede la realizzazione di una superficie di verde pubblico pari a 700 mq e di 15 nuovi posti auto (200 mq). Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. L'attuazione del piano è subordinata al completo trasferimento delle attuali attività non residenziali. Non è stato ancora presentato il piano di recupero.

ATPA10, riguarda l'area di Poggio alle Croci che comprende alcuni padiglioni dell'ex Ospedale Psichiatrico ed edifici a servizio dell'originaria attività. L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica per il recupero e la riqualificazione dell'intero complesso ad un uso prevalentemente residenziale, con una possibile opzione per alcune funzioni turistico ricettive. Il piano dovrà prevedere il restauro dei tre padiglioni principali: lo Charcot, il Ferri e il Maragliano e la possibile

demolizione con ricostruzione degli edifici “ex officina giudiziaria” e del padiglione “Sarteschi”. L’intervento prevede una Superficie utile lorda residenziale di nuova realizzazione (inclusa la Sul derivante dalle operazioni di demolizione delle “officine giudiziarie” e del padiglione “Sarteschi) massima di 11.000 mq ed un numero massimo di alloggi residenziali e/o turistico ricettivi pari a 200 unità; edifici interrati per un massimo di 1.000 mq per le attività culturali e 600 mq. per le attività sportive. Si prevede la realizzazione di un verde pubblico non inferiore a 9.500 mq e parcheggi pubblici interrati o a raso per 2.500 mq. Allo scopo di consentire una corretta fruizione, da parte del pubblico, degli spazi aperti e di alcune attrezzature del nuovo centro, dovrà essere redatto un “piano di utilizzo del bene”. I contenuti di tale piano dovranno essere parte integrante della convenzione del piano attuativo. Il piano attuativo risulta approvato (2014) ma non ancora convenzionato.

2.1.3 - Produzione

Nell’UTOE di Volterra è previsto un solo intervento a destinazione produttiva da attuarsi con piano urbanistico attuativo per un totale di 4.800 mq. di Superficie Coperta su un totale previsto dal PS di 5.000,00 mq.

ATPA15, riguarda la realizzazione di una nuova zona di espansione industriale e artigianale da attuarsi attraverso un Piano di Lottizzazione d’iniziativa privata in un’area situata lungo la S.S. Sarzanese Valdera a Prato d’Era. E’ prevista una Superfici Coperta massima di 4.800 mq. Si prevede la realizzazione di una superficie di verde pubblico pari a 6.000 mq e di 35 nuovi posti auto (500 mq). L’intervento è subordinato alla messa in sicurezza del canale adiacente denominato Botro Pinzano. Non è stato ancora presentato il Piano di lottizzazione.

2.1.4 - Attrezzature di uso pubblico

Nell’UTOE di Volterra sono previsti alcuni interventi relativi a sevizi e attrezzature di uso pubblico. In particolare si tratta di due Aree di Trasformazione da attuarsi previo piano attuativo e di un’area di nuova edificazione da attuarsi con permesso a costruire convenzionato.

ATPA8, riguarda il potenziamento e la riqualificazione del museo Consortini finalizzato al miglioramento del grado di accessibilità alla struttura. Si prevede la realizzazione di un padiglione ad un unico piano per l’esposizione delle opere di grandi dimensioni e il disegno di un parco pubblico, dei posti auto per la struttura museale, degli accessi al museo dalla retrostante via dei Leccheti e della facciata posteriore del museo con un ascensore per assicurare l’accessibilità ai disabili. Il rapporto massimo di copertura concesso per la realizzazione del padiglione (Rc) è

pari al 40%. L'intervento si attua previo piano attuativo che non è ancora stato presentato.

ATPA9, nel Regolamento Urbanistico l'intervento prevedeva la riqualificazione abitativa di un contesto originariamente a destinazione artigianale, lungo la SS. Val di Cecina da Saline verso Volterra. Con la Variante gestionale detta previsione è stata cancellata e sostituita da un intervento di recupero dell'edificio ex Livi, attualmente dismesso. Le destinazioni ammesse sono socio-sanitarie. Gli interventi sono definiti in apposito Piano di recupero, ove siano contenute anche soluzioni per la funzionalità del sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico, con specifico riguardo al sistema della mobilità e della sosta. L'intervento si attua previo piano attuativo che non è ancora stato presentato.

ATPA21, riguarda l'edificio ed il resede degli ex-macelli comunali di proprietà comunale, per il quale si prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica finalizzato alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Tale previsione è stata introdotta con la Variante 2013. Non si prevedono incrementi delle quantità già esistenti. Attualmente è sede dei magazzini comunali. L'intervento si attua previo piano attuativo che non è ancora stato presentato.

Ne19, introdotta con la Variante gestionale del 2013, prevede la realizzazione di una nuova sede di attrezzature socio-sanitarie (Sh - Servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza) lungo la strada statale 68 per una SUL massima di 400 mq. ed un'altezza massima di 6,00 metri (2 piani). E' prevista anche la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento. L'intervento si attua mediante permesso di costruire convenzionato. Non risulta attuato e non risulta presentato il relativo progetto.

Nell'area a destinazione Ospedaliera, il Piano Strutturale dispone una superficie lorda massima di nuovo intervento, legata al potenziamento della struttura e della funzione esistente, pari a 16.000 mq. Nel Regolamento Urbanistico però, nonostante tale quantità sia riportata nella tabella del dimensionamento di cui all'art. 149 delle NTA, tale previsione di sviluppo non risulta disciplinata. E' stato presentato comunque recentemente un progetto, approvato dall'Amministrazione Comunale (per il quale è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica), finalizzato alla realizzazione di una struttura residenziale detentiva destinata ai pazienti psichiatrici autori di reato (REMS), alla costruzione di un parcheggio multipiano a servizio dell'area ospedaliera e a un complessivo ridisegno urbanistico della porzione dell'area ospedaliera destinata allo scopo.

2.2. UTOE2 - Villamagna

Nell'UTOE di Villamagna, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono previsti dal Regolamento Urbanistico 7 interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale; non sono previsti interventi a destinazione produttiva o ad attrezzature e servizi di uso pubblico.

2.2.1 - Residenza nuova edificazione

Nell'UTOE di Villamagna sono previsti dal RU vigente 30 nuovi alloggi per un totale di 4.460 mq. di SUL derivanti da interventi di nuova edificazione. Tale quota esaurisce il dimensionamento previsto dal PS. Si tratta di due aree di trasformazione e di cinque aree di nuova edificazione.

Per quanto riguarda le AT si tratta di due interventi attuabili mediante piano attuativo. Ad oggi non è stato ancora presentato in nessuno dei due casi il piano attuativo.

ATPA7, riguarda un'area sulla quale insistono alcuni edifici residenziali e manufatti precari, situata in una zona retrostante gli edifici principali di via dei Valloni, lato sinistro, arrivando a Villamagna da Volterra. L'intervento prevede una ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di un nuovo quartiere residenziale di villette indipendenti su lotto per un massimo di 1.200 mq. di SUL (8 alloggi). E' prevista la realizzazione di uno spazio a verde pubblico di 800 mq. ed un parcheggio per almeno 15 posti auto (250 mq.) Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. L'attuazione del piano è subordinata alla completa rimozione degli attuali manufatti precari. Non è stato ancora presentato il relativo piano attuativo.

ATPA20, riguarda la realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale per 4 nuovi alloggi pari a 1.000 mq. di SUL, in una zona situata tra via San Giuseppe e la S.V. Podere Smorto, in posizione centrale ed adiacente al nucleo abitato di Villamagna. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva/contestuale esecuzione degli interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione (Art.11 norme di Piano Bacino Arno e punto 3.2.1 del D.P.G.R. 26/r). Gli edifici dovranno essere costruiti su pali. In ogni caso 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 del fenomeno franoso e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. Dovranno eventualmente essere predisposte cisterne per il trattenimento temporaneo delle acque. Si prevede la realizzazione di uno spazio a verde pubblico non inferiore a 600 mq. ed un parcheggio pubblico per almeno 13 posti auto per 200 mq. di superficie. Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. Non è stato presentato il relativo progetto attuativo.

Per quanto riguarda le aree di nuova edificazione si tratta di 5 interventi attuabili con intervento edilizio diretto. Ad oggi solo una delle aree è stata attuata con la realizzazione delle previsioni.

1. **ne 9** per 400 mq di SUL (4 alloggi-intervento diretto)
2. **ne 10** per 300 mq di SUL (2 alloggi-intervento diretto)
3. **ne 11** per 480 mq di SUL (4 alloggi-intervento diretto)
4. **ne 12** per 480 mq di SUL (4 alloggi-intervento diretto)
5. **ne 13** per 400 mq di SUL (4 alloggi-intervento diretto)

La prima area **ne9**, prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali all'inizio di via dei Valloni; ognuno di questi prevede 200 mq. di SUL ed un'altezza massima di 2 piani. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti.

La seconda area **ne10**, prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in prossimità di via dei Valloni a Villamagna per 300 mq. di SUL ed un'altezza massima di 1 piano a monte e 2 a valle. E' necessaria la realizzazione di una nuova strada di accesso al lotto. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti.

La terza area **ne11**, prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali in via dei Valloni; ognuno di questi prevede 240 mq. di SUL ed un'altezza massima di 2 piani. Gli edifici sono stati costruiti (2010-2013).

La quarta area **ne12**, prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali in via di Poggio San Prospero; ognuno di questi prevede 240 mq. di SUL ed un'altezza

massima di 2 piani. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti.

La quinta area **ne13**, prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali in prossimità di via dei Valloni; ognuno di questi prevede 300 mq. di SUL ed un'altezza massima di 2 piani. E' necessaria la realizzazione di una nuova strada di accesso al lotto. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti.

2.3. UTOE3- Saline di Volterra

Nell'UTOE di Saline di Volterra, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono previsti dal Regolamento Urbanistico 10 interventi a destinazione residenziale (9 di nuova edificazione e 1 di recupero) e 1 intervento di nuova edificazione a destinazione produttiva; non sono previsti interventi relativi ad attrezzature e servizi di uso pubblico.

2.3.1 - Residenza nuova edificazione

Nell'UTOE di Saline di Volterra sono previsti dal RU vigente 48 nuovi alloggi per un totale di 7.180 mq di SUL derivanti da interventi di nuova edificazione. Si tratta di un'area di trasformazione e di otto aree di nuova edificazione. Per quanto riguarda l'AT si tratta di un intervento attuabile mediante piano attuativo.

ATPA11, si riferisce al completamento di un tessuto insediativo esistente lungo la S.S. Sarzanese Valdera. L'intervento prevede la realizzazione di nuovi edifici residenziali con tipologia a schiera per complessivi 3.800 mq. di SUL (25 nuovi alloggi su un massimo di due piani). Il progetto dovrà prevedere anche la realizzazione della nuova strada interna di accesso ed una fascia vegetazionale di almeno 10 m allo scopo di isolare acusticamente gli edifici dalla strada. Si prevede la realizzazione di uno spazio a verde pubblico di almeno 1.500 mq. ed un parcheggio pubblico per almeno 40 posti auto (500 mq). Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. Previsione non attuata: non è stato ancora presentato il relativo piano attuativo.

Per quanto riguarda le aree di nuova edificazione si tratta di 8 interventi 6 dei quali attuabili con intervento edilizio diretto mentre due con permesso di costruire

convenzionato. Ad oggi una delle aree è stata attuata con la realizzazione delle previsioni, un'altra è in corso di realizzazione e per una terza è stato approvato il progetto ma non ancora rilasciato il relativo permesso a costruire.

1. **ne1** per 600 mq. di SUL (4 alloggi-intervento diretto)
2. **ne2** per 300 mq. di SUL (2 alloggi-intervento diretto)
3. **ne3** per 350 mq. di SUL (2 alloggi-intervento diretto)
4. **ne4** per 300 mq. di SUL (2 alloggi-intervento diretto)
5. **ne5** per 300 mq. di SUL (2 alloggi-intervento diretto)
6. **ne6** per 180 mq. di SUL (1 alloggi-intervento diretto)
7. **ne7** per 600 mq. di SUL (4 alloggi-intervento diretto)
8. **ne8** per 750 mq. di SUL (5 alloggi-intervento diretto)

La prima area **ne1**, prevede la realizzazione di quattro nuovi edifici residenziali nella strada che parte da via del Molino e va verso nord per complessivi 4 alloggi ed una SUL massima di 600 mq. per un'altezza di 2 piani a monte e 3 a valle. E' necessaria la realizzazione della nuova strada di accesso ai lotti. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti.

La seconda area **ne2**, prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale nella strada che parte da via del Molino e va verso nord per complessivi 2 alloggi ed una SU massima di 300 mq. per un'altezza di 2 piani. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti.

La terza area **ne3**, prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali nella zona compresa tra via Carlo Lorenzo Ginori e via Borgo Lisci per complessivi 350 mq. di SUL (2 alloggi) per un'altezza di 1 piano a monte e 2 a valle. Gli edifici risultano realizzati (2007-2008).

La quarta area **ne4**, prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in via Carlo Lorenzo Ginori per complessivi 300 mq. (2 alloggi) per un'altezza di 2 piani. Nell'ambito del dimensionamento idraulico del fosso di guardia a monte dell'area dovrà essere verificata la concomitanza della piena due centennale del T. Gagno il relativo studio idrologico-idraulico ed il progetto dell'intervento dovranno essere sottoposti al preventivo parere del Bacino. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti.

La quinta area **ne5**, prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in una zona compresa tra via Carlo Lorenzo Ginori e via Borgo Lisci a Saline per complessivi 300 mq. di SUL (2 alloggi) per un'altezza di 1 piano a monte e 2 a valle. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti.

La sesta area **ne6**, prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in una traversa di via della Chiesa per complessivi 180 mq. di SUL (1 alloggio) per un'altezza di 1 piano a monte e 2 a valle. L'intervento non risulta attuato e non risultano presentati progetti.

La settima area **ne7**, prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali in via Massetana per complessivi 600 mq. di SUL (4 alloggi) per un'altezza di 2 piani a monte e 3 a valle. E' necessaria la realizzazione della nuova strada di accesso ai lotti. L'edificio non risulta attuato. E' stato approvato il progetto nel 2012 ma i lavori non sono mai iniziati.

L'ottava area **ne8**, prevede la realizzazione di un nuovo edificio a schiera per cinque unità abitative, nella zona tra via del Cavallaio, via Curzio Inghirami e via Marullo per complessivi 750 mq. di SUL (5 alloggi) ed un'altezza di 2 piani. L'edificio è stato realizzato (2012-2014).

2.3.2 - Residenza recupero

Il RU prevede un intervento di recupero a fini residenziali attuabile mediante ricorso a piano attuativo.

ATPA13, riguarda la densificazione ed il disegno unitario di un'area situata a destra della S.S. val di Cecina subito all'uscita di Saline in direzione di Volterra a fini residenziali attraverso la realizzazione di edifici a schiera per complessivi nuovi 29 alloggi (oltre ad 8 alloggi già presenti nell'area) ed un totale di 5.500 mq. di SUL. Nell'area in oggetto insistono già numerosi edifici a diversa destinazione (residenze, officine..). Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di uno spazio verde pubblico di almeno 2.500 mq. e di un parcheggio per almeno 45 posti auto (650 mq.). Condizione all'attuazione degli interventi è l'impegno dei privati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, oltre all'impegno alla esecuzione prioritaria o contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria necessarie relative all'intero piano in caso di attuazione dell'intervento per lotti singoli. Previsione non attuata: non è stato ancora presentato il relativo piano attuativo.

2.3.3 - Produzione

Nell'UTOE di Saline è previsto un intervento a destinazione produttiva (ATPA12), da attuarsi con piano attuativo. Nella tabella del dimensionamento di cui all'art.149 delle NTA risulta presente una voce individuata con la lettera P1 alla quale corrispondono 15.500 mq. di Superficie Coperta a destinazione produttiva.

Sembrerebbero riferiti alle esigenze di sviluppo dell'Altair Chimica Spa di Saline di Volterra, ma nelle norme tale intervento non risulta disciplinato.

ATPA12, prevede la realizzazione di una nuova area industriale, artigianale e commerciale di iniziativa pubblica, lungo la S.S. Sarzanese Valdera a nord di Saline suddivisa in due comparti. Sono previsti 9.073 mq. di Superficie Coperta estesi a 12.000 mq. con la Variante del 2013. Prevista la realizzazione di spazi verdi pubblici e di 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) oltre a quelli privati (3 mq. ogni 10 mq di Sul). 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. Nell'anno 2009 è stato approvato un PIP riguardante il primo comparto per 2.210 mq. di Superficie Coperta massima realizzabile. Ad oggi è stato realizzato un solo lotto (il n.1) per 715 Mq. di Sc.

2.4. UTOE 4 - Berignone

Nell'UTOE di Berignone, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è previsto dal Regolamento Urbanistico 1 intervento di nuova edificazione a destinazione produttiva; non sono previsti interventi a destinazione residenziale e ad attrezzature e servizi di uso pubblico.

2.4.1 - Produttivo

Nell'UTOE di Berignone è previsto un solo intervento per attività produttive attuabile previo piano attuativo.

ATPA19, prevede il consolidamento e lo sviluppo dell'attività negli impianti esistenti destinati alla zootecnia industrializzata in un'area in zona agricola situata nell'ambito del Podere Ponsano per una Superficie Coperta (Sc) massima di 12.000 mq. L'intervento si attua previo piano attuativo che ad oggi non risulta presentato.

2.5. Territorio rurale

Nel territorio rurale sono stati effettuati numerosi interventi che hanno comportato il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altre funzioni. In particolare per quanto riguarda la residenza, sono stati realizzati, attraverso interventi di recupero, complessivamente 122 alloggi. 96 alloggi sono stati autorizzati tramite permesso di costruire, mentre 26 tramite DIA o SCIA.

Si tratta in larga parte di interventi che prevedono o il recupero di edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (54 alloggi), oppure di sostituzione edilizia, cioè interventi di demolizione con ricostruzione (48 alloggi). Vi sono poi interventi che prevedono l'ampliamento del fabbricato esistente (8 alloggi), oppure, nel caso di villa alle monache, anche la nuova edificazione (12 alloggi).

La maggior parte degli interventi, 27 interventi su 43, prevedono la realizzazione di un solo alloggio; 7 interventi realizzano 7 alloggi; 6 interventi riguardano la realizzazione da 3 a 8 alloggi. L'intervento di villa alle monache, realizza, mediante due interventi, rispettivamente 19 e 12 alloggi, per un totale di 31 alloggi. Quello del borgo in loc. Gatteraia ha previsto invece la realizzazione di 19 alloggi.

Tutti questi interventi sono stati attuati attraverso l'applicazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti (parte seconda delle NTA) ed in particolare la disciplina della trasformabilità del territorio rurale ed interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale (Titolo VI, Capo III e Capo V delle NTA).

2.6. Conclusioni sullo stato di attuazione

L'analisi dello stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico relative agli interventi di trasformazione degli assetti insediativi riferiti alla parte terza delle NTA rileva una percentuale molto modesta di realizzazione.

Con il primo RU di Volterra sono stati previsti 51.540 mq. di nuova superficie utile lorda riferita alla destinazione d'uso residenziale, ma di questi solo il 5,1% (pari a 2.630 mq. di SUL) è stato effettivamente realizzato; il 25,6% delle previsioni complessive (pari a 13.200 mq. di SUL) risulta ancora in fase di progettazione; per il 69,3% delle previsioni (pari a 35.710 mq. di SUL) non risulta presentata alcuna pratica e/o richiesta di autorizzazione e non sembrano esserci in corso attività di progettazione, neanche a livello di fattibilità dell'intervento.

Dei 434 nuovi alloggi previsti dal RU, 290 sono riferiti ad interventi di recupero mentre 144 ad interventi di nuova costruzione. Nessun alloggio derivante da operazioni di recupero è stato ancora realizzato, mentre ne sono stati realizzati complessivamente 16 di nuova costruzione.

Gli interventi che risultano in corso di progettazione e per i quali è iniziata la fase istruttoria delle relative autorizzazioni riguardano la realizzazione di 221 nuovi alloggi. Di questi 200 sono relativi all'intervento di Poggio alle Croci; gli altri 21 sono riferiti ad interventi di nuova costruzione. Dei 197 alloggi per i quali non risulta

presentata alcuna pratica, 90 riguardano interventi di recupero e 107 di nuova costruzione.

Nelle tre UTOE nelle quali risultano presenti interventi di trasformazione, quella di Volterra ha il minor indice di realizzazione pari al 3,1% (5 alloggi realizzati su 319 previsti - inclusi i 200 di poggio alle Croci), mentre Villamagna si attesta al 10,8% (4 alloggi realizzati sui 30 previsti) e Saline di Volterra all' 8,7% (7 alloggi realizzati sugli 85 previsti). A Volterra risultano in corso pratiche per 217 alloggi (200 riferiti all'intervento di Poggio alle Croci); per Saline di Volterra sono in corso pratiche per 4 nuovi alloggi di nuova edificazione, mentre per l'UTOE di Villamagna non risultano progetti in corso.

In relazione alle modalità attuative degli interventi previste dal RU, nessun intervento sottoposto a Piano Attuativo è stato realizzato (357 alloggi non realizzati), mentre risulta approvato il piano attuativo relativo all'intervento di Poggio alle Croci. Dei 30 alloggi da realizzare con Permesso di costruire convenzionato ne risultano realizzati solo 7, mentre per 17 sono in corso le pratiche di autorizzazione. Infine per quelli sottoposti ad intervento edilizio diretto, su 47 alloggi ne sono stati realizzati 9, mentre per 4 sono in corso le pratiche di autorizzazione. Ricapitolando, il 56,3% degli interventi realizzati presenta una modalità d'intervento diretta mentre il 43,7% è sottoposta a permesso di costruire convenzionato; nessun intervento realizzato deriva da un piano attuativo.

Per quanto riguarda la destinazione produttiva si assiste anche in questo caso ad una scarsissima attuazione delle previsioni (anche in termini minori rispetto alla funzione abitativa). Complessivamente il Regolamento Urbanistico prevede 28.800 mq di Superficie Coperta riferita a tre diverse aree di trasformazione sottoposte a piano attuativo (ATPA 12 nell'UTOE di Saline di Volterra; ATPA 15 nell'UTOE di Volterra e ATPA 19 nell'UTOE di Berignone). Solo la prima ha avuto una parziale attuazione riferita al PIP del 2009 che riguardava un'area di 2.210 mq. In tale area è stato realizzato però solo un lotto di 715 mq. di Superficie Coperta. In termini percentuali abbiamo pertanto un'attuazione delle previsioni pari al 2,5%.

Per quanto riguarda i servizi e gli interventi di interesse pubblico che il Regolamento Urbanistico ha direttamente disciplinato, nessuno di questi ha avuto attuazione e neppure è stato iniziato il percorso di progettazione. Si tratta di quattro previsioni tutte interne all'UTOE di Volterra e tutte riferite a specifiche Aree di Trasformazione sottoposte a piano attuativo (ATPA 8, ATPA9, ATPA 19 e ATPA21).

		Sup territoriale	SUL	SUL altre funzioni	num. Alloggi	Sup media alloggi	Sup. fondiaria	Lotto minimo	Verde pubblico	parcheggi	Strumento di attuazione	Attuata	Pratica in corso	Non Attuato	
UTOE 1: VOLTERRA	Nuova edificazione	ATPA14	18.640	4.500	30	150	n.i	DM	DM	PA		no	no		
		ATPA16		400	2	200	11.000	n.i	n.i	n.i	PCC	no	si		
		ATPA17		600	2	300	16.907	n.i	n.i	n.i	PCC	si	-		
		ATPA18		800	2	400	23.500	n.i	n.i	n.i	PCC	no	no		
		ne14		900	6	150		n.i	n.i	n.i	PCC	no	si		
		ne15		1.200	9	133		n.i	n.i	n.i	PCC	no	si		
		ne16		1.500	10	150		n.i	n.i	n.i	D	no	no		
		ne17		450	3	150		n.i	n.i	n.i	D	si	-		
		ne18		300	2	150		n.i	n.i	n.i	D	no	no		
		Totale		18.640	10.650	0	66			0	0		9,9%	23,5%	66,7%
UTOE 2: VILLAMAGNA	Recupero*	ATPA1						n.i	DM	DM	PA	no	no		
		ATPA2*		450	3	150		n.i	DM	DM	PA	no	no		
		ATPA3	5.620	5.500	13	423		n.i	2000	550	PA	no	no		
		ATPA4	8.937	3.800	1.600	20	190		n.i	1500	400	PA	no	no	
		ATPA5	2.260	1.500		7	214		n.i	700	200	PA	no	no	
		ATPA6	4.820	1.500		10	150		n.i	700	200	PA	no	no	
		ATPA10	101.596	11.000		200	55		n.i	9500	2500	PA	no	si	
		Totale	123.233	23.750	1.600	253				14.400	3.850		0,0%	46,3%	53,7%
UTOE 3: SALINE DI VOLTERRA	Nuova edificazione	ATPA7	4.456	1200		8	150		n.i	800	250	PA	no	no	
		ATPA20	8.724	1000		4	250		n.i	600	200	PA	no	no	
		ne09		400		4	100		600	n.i	n.i	D	no	no	
		ne10		300		2	150		n.i	n.i	n.i	D	no	no	
		ne11		480		4	120		600	n.i	n.i	D	si	-	
		ne12		480		4	120		600	n.i	n.i	D	no	no	
		ne13		600		4	150		600	n.i	n.i	D	no	no	
		Totale	13.180	4.460	0	30				1.400	450		10,8%	0,0%	89,2%
RIEPILOGO GENERALE	UTOE 1	Nuova edif.	18.640	10.650	0	66			0	0		9,9%	23,5%	66,7%	
		Recupero	123.233	23.750	1.600	253			14.400	3.850		0,0%	46,3%	53,7%	
		Totale	141.873	34.400	1.600	319			14.400	3.850		3,1%	39,2%	57,7%	
		UTOE 2	Nuova edif.	13.180	4.460	0	30			1.400	450		10,8%	0,0%	89,2%
			Recupero	0	0	0	0			0	0		0,0%	0,0%	0,0%
			Totale	13.180	4.460	0	30			1.400	450		10,8%	0,0%	89,2%
		UTOE 3	Nuova edif.	53.190	7.180	0	48			1.500	500		15,3%	8,4%	76,3%
			Recupero	27.857	5.500	0	37			2.500	650		0,0%	0,0%	100,0%
			Totale	81.047	12.680	0	85			4.000	1.150		8,7%	4,7%	86,6%
TOTALE	Nuova edif.	85.010	22.290	0	144			2.900	950		11,8%	13,9%	74,3%		
	Recupero	151.090	29.250	1.600	290			16.900	4.500		0,0%	37,6%	62,4%		
	Totale	236.100	51.540	1.600	434			19.800	5.450		5,1%	27,4%	67,5%		

Tabella riepilogativa dello stato di attuazione degli interventi di trasformazione a destinazione residenziale

La maggior parte degli interventi edilizi realizzati nel periodo successivo all'adozione del Piano Strutturale (cioè dal maggio del 2007) sono da riferire ai cosiddetti interventi sul patrimonio edilizio esistente, cioè agli interventi di recupero. Sono 122 gli alloggi derivanti da operazioni di demolizione con ricostruzione o di ampliamento o da riconversione di volumi ad altra destinazione originaria. Di questi, 96 sono stati realizzati mediante permesso di costruire, 26 attraverso DIA o SCIA. Da notare che i permessi di costruire (o DIA) di 51 alloggi sono stati rilasciati prima della entrata in vigore del Regolamento Urbanistico e cioè negli anni 2007 e 2008.

Ricapitolando pertanto, in relazione al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale, dopo il primo Regolamento Urbanistico risultano realizzati 16 nuovi alloggi sui 500 previsti derivanti da operazioni di trasformazione che comportano nuovo impegno di suolo, corrispondente ad un livello attuativo del 3,2%.

Per quanto invece riguarda gli interventi di recupero, dimensionati dal PS in 190 alloggi, ne risultano attuati ad oggi 122, con un livello attuativo del 64,2%.

	alloggi	
28/06/07 recupero	1	loc. Ponsano
27/11/07 demolizione e ricostruzione	1	pod. Il Cipresso
TOTALE	2	2007
30/03/09 demolizione e ricostruzione	1	loc. Corrente
26/05/09 demolizione e ricostruzione	3	pod. Il Pavone
TOTALE	4	2009
04/05/10 recupero	2	pod. Gello
TOTALE	2	2010
08/02/11 ampliamento	1	loc. S.Girolamo
28/04/11 recupero	2	loc. Villa
04/11/11 ampliamento	1	pod. Paoilina
22/12/11 recupero	1	pod. Palazzino
TOTALE	5	2011
12/02/13 demolizione e ricostruzione	1	pod. S. Chiara
07/11/13 recupero	12	villa alle monache
TOTALE	13	2013
TOTALE ALLOGGI	26	

Tabella riepilogativa degli interventi di recupero a destinazione residenziale attuati con SCIA/DIA

PERMESSI di COSTRUIRE	Alloggi	
25/05/07 recupero	8	loc. S.Quirico
19/06/07 ampliamento	1	Rivoltino di Sopra
18/10/07 demolizione e ricostruzione	4	loc. Campaino
TOTALE	13	2007
13/02/08 demolizione e ricostruzione	2	loc. Podere il Pavone
19/03/08 ampliamento	1	loc. Casa al fumo
28/03/08 ampliamento	1	loc. Villa pod. Poderino
22/04/08 demolizione e ricostruzione	1	loc. Valle
07/05/08 recupero	1	Pod. Maniscalchi
29/08/08 recupero	1	loc. Casa al fumo
19/09/08 demolizione e ricostruzione	1	loc. S. Cipriano
14/10/08 ampliamento	2	pod. S. Elia
05/11/08 recupero	1	loc. Doccia di sotto
12/12/08 demolizione e ricostruzione	2	pod. Scopeto
12/12/08 demolizione e ricostruzione	1	pod. Balano
15/12/08 recupero	1	pod. Il piano di Venzano
17/12/08 recupero	2	pod. Morteto
17/12/08 demolizione e ricostruzione	19	Casa alle Monache
TOTALE	36	2008
TOTALE	0	2009
07/09/10 demolizione e ricostruzione	1	loc. Strada
12/11/10 recupero	19	loc.La Gatteraia
24/12/10 demolizione e ricostruzione	1	pod. Maiano
TOTALE	21	2010
09/03/11 recupero	1	pod. Forra
09/12/11 ampliamento	1	pod. Forno
TOTALE	2	2011
10/02/12 recupero	6	via jacopo Guidi
02/04/12 demolizione e ricostruzione	1	loc. Palazzino
22/11/12 recupero	6	Pod Querciola
TOTALE	13	2012
18/02/13 demolizione e ricostruzione	1	pod. S. Chiara
30/08/13 recupero	2	loc. Villa
19/11/13 demolizione e ricostruzione	1	loc. S.Margherita
TOTALE	4	2013
09/05/14 demolizione e ricostruzione	1	loc. S.Margherita
20/05/14 demolizione e ricostruzione	1	loc. Venzano
03/06/14 demolizione e ricostruzione	1	pod. Canello
TOTALE	3	2014
31/08/15 demolizione e ricostruzione	4	loc. Bacchettoncina
TOTALE	4	2015
TOTALE ALLOGGI	96	

Tabella riepilogativa degli interventi di recupero a destinazione residenziale attuati tramite permesso di costruire

3. Il dimensionamento del PO

Il Piano Operativo, in ottemperanza alla legge regionale 65/2014, è suddiviso in due parti. La prima parte riguarda la “gestione degli insediamenti esistenti” ed ha valore a tempo indeterminato o comunque legato alla validità del piano stesso; la seconda parte, relativa alla trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha invece valenza quinquennale. Le previsioni inerenti quest’ultima parte decadono alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Piano stesso.

3.1. Residenziale

Il Piano Strutturale prevede complessivamente 690 nuovi alloggi. Il dimensionamento del PS è infatti stabilito in termini di alloggi, con conversione automatica in superficie lorda (intesa come la somma delle superfici di tutti i piani misurate comprendendo anche le murature esterne) applicando un parametro fisso pari a 150 mq ad alloggio. Con tale conversione la superficie lorda massima risulta pari a 103.500 mq. Tali quantità sono suddivise tra nuova edificazione (500 alloggi per 75.000 mq.) e recupero edifici esistenti (190 alloggi per 28.500 mq.).

UTOE 1 VOLTERRA

		DESTINAZIONE D'USO
ATPUC1.1a	la Pettina via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATPUC1.1b	la Pettina via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATPUC1.1c	la Pettina via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATPUC1.1d	la Pettina via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATID1.6	via dei Cappuccini 1	residenza
ATPUC1.7	via Pisana	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATPUC1.8	Peep Carducci	residenza
ATID1.9	via della Pettina	residenza - commerciale: esercizi di vicinato
ATID1.10	via Santa Chiara	residenza
ATPUC1.11	Colombaie	residenza
ATPUC1.12	zona ex stazione	residenza
ATID1.13	Fontanella	residenza
ATID1.15	via dei Cappuccini 2	residenza
ATPA1.4	Poggio alle Croci	residenza - turistico ricettivo

UTOE 2 SALINE

		DESTINAZIONE D'USO
ATPUC2.1	via Inghirami 1	residenza
ATID2.2	via Inghirami 2	residenza
ATPUC2.3	via del molino 1	residenza
ATPUC2.4	via del molino 2	residenza
ATID2.5	via Pia	residenza
ATPUC2.6	via Fucini 1	residenza
ATID2.7	via Fucini 2	residenza
ATID2.8	via Ginori 1	residenza
ATID2.9	via Ginori 2	residenza
ATID2.10	via Ginori 3	residenza
ATPUC2.11	via Massetana 1	residenza
ATID2.12	via della Chiesa	residenza
ATID2.13	via Marullo	residenza
ATID2.14	via del cavallaro	residenza
ATPUC2.15	via Massetana 2	residenza

UTOE 3 VILLAMAGNA

		DESTINAZIONE D'USO
ATID3.1	via dei Valloni 1	residenza
ATID3.2	via dei Valloni 2	residenza
ATID3.3	via dei Valloni 3	residenza
ATID3.4	via S. Giuseppe	residenza

Gli interventi residenziali previsti dal Piano Operativo ammontano a 24.370 mq. di SE pari a 162 nuovi alloggi.

ID	id. AT	Nome AT	UTOE	St	SUPERFICIE TERR.	SUP. EDIFICABILE	SUP. EDIFICABILE	N. alloggi	STANDARD		Num.ab.teor
						RESIDENZA	RESIDENZA/TURISTICO		spazi pubblici	parcheggi	
1a	ATPUC1.1a	la Pettina via Pisana	VOLTERRA		5.328	1.500		10	850	450	60
1b	ATPUC1.1b	la Pettina via Pisana	VOLTERRA		2.153	600		4	300	200	24
1c	ATPUC1.1c	la Pettina via Pisana	VOLTERRA		4.558	1.400		9	1.000	220	56
4	ATPA1.4	Poggio alle Croci	VOLTERRA		101.698		11.000		9.500	2.500	440
6	ATID1.6	via dei Cappuccini 1	VOLTERRA		2.523	600		4			24
7	ATPUC1.7	via Pisana	VOLTERRA		4.166	1.200		8		150	48
8	ATPUC1.8	Peep Carducci	VOLTERRA		6.110	2.000		13	1.000	400	80
9	ATID1.9	via della Pettina	VOLTERRA		1.244	350		2			14
10	ATID1.10	via Santa Chiara	VOLTERRA		1.565	400		3			16
11	ATPUC1.11	Colombaie	VOLTERRA		29.780	3.000		20	1.800	500	120
12	ATPUC1.12	zona ex stazione	VOLTERRA		10.622	1.320		9		6.150	52,8
13	ATID1.13	Fontanella	VOLTERRA		2.016	500		3			20
15	ATID1.15	via dei Cappuccini 2	VOLTERRA		1.613	400		3			
			TOTALE			13.270		88			0
33	ATPUC2. 1	via Inghirami 1	SALINE		7.133	1.500		10	2.500	120	60
34	ATID2. 2	via Inghirami 2	SALINE		277	150		1			6
19	ATPUC2. 3	via del molino 1	SALINE		3.705	1.200		8	0	450	48
20	ATPUC2.4	via del molino 2	SALINE		2.649	850		6	0	400	34
21	ATID2.5	via Pia	SALINE		1.438	450		3			18
22	ATPUC2.6	via Fucini 1	SALINE		3.773	1.100		7		320	44
23	ATID2.7	via Fucini 2	SALINE		1.429	350		2			14
24	ATID2.8	via Ginori 1	SALINE		1.193	400		3			16
25	ATID2.9	via Ginori 2	SALINE		1.170	400		3			16
26	ATID2.10	via Ginori 3	SALINE		798	300		2			12
27	ATPUC2. 11	via Massetana 1	SALINE		2.450	800		5		100	32
28	ATID2. 12	via della Chiesa	SALINE		888	280		2			11,2
29	ATID2. 13	via Marullo	SALINE		885	350		2			14
30	ATID2. 14	via del cavallaro	SALINE		1.945	650		4			26
31	ATPUC2. 15	via Massetana 2	SALINE		2.558	800		5			32
			TOTALE			9.580		64			0
35	ATID3.1	via dei Valloni 1	VILLAMAGNA		1.437	450		3			18
36	ATID3.2	via dei Valloni 2	VILLAMAGNA		1.372	450		3			18
37	ATID3.3	via dei Valloni 3	VILLAMAGNA		1.107	360		2			14,4
38	ATID3.4	via S. Giuseppe	VILLAMAGNA		816	260		2			10,4
			TOTALE			1.520		10			
			COMPLESSIVO			24.370		162			

3.2. Residenziale e/o turistico ricettivo di tipo specialistico

Il Piano Operativo conferma l'intervento relativo alla ristrutturazione urbanistica nell'area di Poggio alle Croci, con destinazione residenziale e/o turistica di tipo specialistico e funzioni integrative e di supporto a tale nuova destinazione. Per tale intervento il dimensionamento previsto dal PS è di 200 alloggi, non computati nell'offerta complessiva per le aree residenziali con un aumento della Superficie lorda attuale non superiore a 8.000 mq. Nel PO tale operazione corrisponde alla ATPA1.4 che prevede il recupero dell'intero complesso ad un uso prevalentemente residenziale, con una possibile opzione per alcune funzioni turistico ricettive, confermando, di fatto, i contenuti del Piano Attuativo già approvato. Le quantità previste dal Piano Attuativo e confermate dal PO risultano le seguenti:

- Superficie Edificabile (SE) residenziale di nuova realizzazione (inclusa la SE derivante dalle operazioni di demolizione delle "officine giudiziarie" e del padiglione "Sarteschi): max.: 11.000 mq
- Edifici interrati max.: 1.000 mq per le attività culturali; 600 mq. per le attività sportive

Numero massimo alloggi residenziali: 200 unità. Il dimensionamento delle attività turistico ricettive dovrà essere individuato in numero di posti letto e dovrà essere convertito in numero alloggi allo scopo di dimostrare il rispetto del dimensionamento massimo di 200 unità, secondo la seguente tabella di conversione:

- per i primi 25 alloggi: 1 alloggio ogni 4 posti letto;
- da 26 a 50 alloggi: 1 alloggio ogni 3 posti letto;
- da 51 a 100 alloggi: 1 alloggio ogni 2 posti letto;
- da 101 a 200 alloggi: 1 alloggio ogni 1,5 posti letto.

La realizzazione del numero di posti letto individuati con il criterio di cui sopra dovrà comunque rispettare le quantità massime in termini di SE.

3.3. Turistico ricettivo

Il numero di posti letto ammissibile in strutture turistico-ricettive previsto dal Piano Strutturale per l'intero territorio comunale è pari a 220 posti letto, con una quota non inferiore a 110 nuovi posti letto riservata al potenziamento della ricettività turistica nell'UTOE n.3 di Villamagna

Il Piano Operativo per la destinazione turistico ricettiva non dispone nuovi interventi oltre a quelli derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti.

3.4. Produzione

Per le aree produttive il dimensionamento del Piano Strutturale prevede 57.000 mq. di nuova Superficie Coperta, suddivisa tra le UTOE di Volterra (5.000 mq), Saline (40.000 mq.) e Berignone (12.000 mq). Il Piano Operativo prevede un solo intervento riferito alla destinazione produttiva a Prato d'Era, nell'UTOE n.1 Volterra. Si tratta della ATPUC1.16 relativa ad un intervento finalizzato all'ampliamento dell'area produttiva di Prato d'Era, connesso all'adeguamento e completamento della viabilità di accesso, per un totale di 450 mq. di Superficie edificabile.

3.5. Altre destinazioni

Per le cosiddette altre destinazioni il Piano Strutturale prevede una superficie lorda di 31.000 mq destinata, in parte al potenziamento della struttura e della funzione esistente nell'area a destinazione Ospedaliera compresa nell'UTOE n.1 Volterra (16.000 mq.), in parte all'interno dell'UTOE n.2 Saline di Volterra (15.000 mq.), limitatamente alle aree appartenenti al Sistema dei luoghi centrali. Il Piano Operativo prevede un intervento finalizzato alla realizzazione di una struttura residenziale detentiva destinata ai pazienti psichiatrici autori di reato, alla costruzione di un parcheggio multipiano e a un complessivo ridisegno urbanistico dell'attuale area a destinazione ospedaliera destinata.

Tale operazione corrisponde alla ATPUC1.3 - Nuova REMS che prevede:

- la demolizione dell'ex padiglione Livi;
- l'aumento delle aree di parcheggio attraverso la costruzione di un fabbricato multipiano per circa 200 posti auto (raddoppio della capacità di quello esistente);
- la sistemazione complessiva del lotto in oggetto, percorsi pedonali e verde urbano con lo scopo di riqualificare l'accesso all'area di San Lazzerò.
- la realizzazione della sede definitiva della Residenza per l'esecuzione delle misure di sicurezza (R.E.M.S.) della regione Toscana.

Il dimensionamento ipotizzato prevede:

- - Superficie Edificabile (SE): in riferimento alle disposizioni del comma 4 dell'art.83 delle NTA del PO che fissa nel limite di 16.000 mq. di SE gli interventi di nuova edificazione finalizzati al potenziamento della struttura e della funzione esistente all'interno del complesso ospedaliero di Volterra e che potranno anche essere realizzati per stralci funzionali.

3.6. Riepilogo dimensionamento del PO

Di seguito vengono riportate le tabelle delle “previsioni quinquennali” per UTOE redatte sulle “tabelle tipo” della Regione Toscana (ALL. 2B) ed il riepilogo generale.

UTOE 1 - VOLTERRA

Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
	NE- Nuova edificazione			R - Riuso	SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	Con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Totale nuova edificazione	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana	NE - Nuova edificazione	Riuso	NE - Nuova edificazione
	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE
RESIDENZIALE	11.020	2.250	13.270				
INDUSTRIALE ARTIGIANALE					450		
COMMERCIALE al dettaglio							
TURISTICO-RICETTIVA	8.000			4.600			
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE all'ingrosso							

UTOE 2 - SALINE

Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
	NE- Nuova edificazione			R - Riuso	SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	Con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Totale nuova edificazione	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana	NE - Nuova edificazione	Riuso	NE - Nuova edificazione
	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE
RESIDENZIALE	6.250	3.330	9.580				
INDUSTRIALE ARTIGIANALE							
COMMERCIALE al dettaglio							
TURISTICO-RICETTIVA							
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE all'ingrosso							

UTOE 3 - VILLAMAGNA

Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
	NE- Nuova edificazione			R - Riuso	SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	Con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Totale nuova edificazione	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana	NE - Nuova edificazione	Riuso	NE - Nuova edificazione
	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE
RESIDENZIALE		1.520	1.520				
INDUSTRIALE ARTIGIANALE							
COMMERCIALE al dettaglio							
TURISTICO-RICETTIVA							
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE all'ingrosso							

RIEPILOGO GENERALE

Categorie funzionali di cui all'art.99 LR 64/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
	NE- Nuova edificazione			R - Riuso	SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE
	Con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Totale nuova edificazione	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana	NE - Nuova edificazione	Riuso	NE - Nuova edificazione
	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE	mq. di SE
RESIDENZIALE	17.270	7.100	24.370				
INDUSTRIALE ARTIGIANALE					450		
COMMERCIALE al dettaglio							
TURISTICO-RICETTIVA	8.000		8.000	4.600			
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE all'ingrosso							