

# COMUNE DI VOLTERRA

## POGGIO ALLE CROCI



### PIANO ATTUATIVO RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO E DELL'AREA DELL'EX OSPEDALE PSICHIATRICO

PSC Schema direttore 5 (l'affaccio sud)

richiedente

**Soc. POGGIO alle CROCI s.r.l.**

Via Monte Tambura, n.26 - Viareggio, Lucca

progettazione urbanistica - architettonica  
e coordinamento

**LUIGI PIEROTTI ARCHITETTO**

Via Ludovico Muratori 1, 56017 San Giuliano Terme PISA; tel e fax 050/48382

**MASSIMO DEL SEPPIA ARCHITETTO** ■

Via Maccatella 34, 56124 PISA; tel 050/541830, fax 050/3136791

**ANDREA FRUZZETTI GEOMETRA**

Via Maccatella 34, 56124 PISA; tel 050/541830, fax 050/3136791

consulenti

**Roberto Bonaretti Agronomo**

Via San Michele degli Scalzi 146, 56124 PISA; tel-fax 050/970033

ambiente

**Antonio Liberato Geologo**

Via Cairoli 30, 57123 LIVORNO; tel 0586/885199, fax 0586/211777

geologia



**Barsanti, Sani & Associati**

Via Buiamonti 29, 55100 LUCCA; tel 0583/467427, fax 0583/91090

**Dott.Ing. Andrea Profeti**

Via A. Gramsci 49, 56024 PONTE A EGOLA (PI); tel-fax 0571/497075

valutazione integrata

**Studio di Ingegneria delle Strutture**

di Andrea Cecconi, Sandro Pustorino, Fabrizio Ristori & Associati

Via Borra 35, 57123 LIVORNO; tel 0586/834339 - 838709, fax 0586/834010

strutture



**INGEO Engineering s.r.l.**

Via Malasoma 18, 32767 Z.I. Ospedaletto PISA; tel 050/982684, fax 050/982752

impianti

 **INGEO Engineering Srl**

**ALEPH s.r.l. Ingegneria dei Trasporti e Pianificazione Territoriale**

mobilità

Via Pierluigi da Palestrina 28/R, 50144 FIRENZE; tel 055/359734

restauro e progettazione

**Sandro Bonannini Architetto**

urbanizzazione

**Claudio Ulivieri Perito edile**

collaboratori

Gaia Salvatici Geometra, Alessio Accorroni Architetto, Sara Cecconi Architetto, Marco Alessandrini Ingegnere, Martino Lenzi Geometra, Mirko Gallo Geometra, Pierluigi D'Acunto Ingegnere, Teresa Claur Architetto, Giacomo Gremignai Geometra, Andrea Bardelli Geometra

DATA

Proposta di Dichiarazione di sintesi

TAVOLA

**2014**  
MARZO

**Id**

Comune di Volterra (PI)

## PIANO ATTUATIVO

### Poggio alle Croci

(Area di trasformazione SD AT PA10)

## Recupero del complesso edilizio e dell'area dell'ex Ospedale Psichiatrico

Valutazione Ambientale Strategica Integrata (VASi)

Proposta di Dichiarazione di sintesi

(art. 17 D.Lgs. 152/2006 e artt. 26-27 L.R. 12-02-2010 n.10)

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA
00	PRIMA EMISSIONE	07-03-2014

Ing. Andrea Profeti  
Via Gramsci, 49 - Ponte a Egola (PI)  
Tel. e fax: 0571497075  
aprofeti@ingegno06.it



## Indice degli argomenti

<b>1</b>	<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Definizioni.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Normativa nazionale e regionale di riferimento .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Richiami sulla procedura di VAS integrata .....</b>	<b>5</b>
4.1	Generalità .....	5
4.2	La procedura seguita per il piano attuativo di Poggio alle Croci.....	7
<b>5</b>	<b>Inquadramento del Piano attuativo .....</b>	<b>8</b>
5.1	Inquadramento generale .....	8
5.2	Sintesi sui contenuti del Piano attuativo di Poggio alle Croci.....	9
5.3	Obiettivi principali del piano .....	11
<b>6</b>	<b>Descrizione del processo decisionale seguito .....</b>	<b>12</b>
6.1	Eventi precedenti alla procedura di VASI.....	12
6.2	Tappe della procedura di VASI.....	13
6.3	Iniziative volte alla partecipazione .....	17
<b>7</b>	<b>Soggetti coinvolti nella valutazione e nel procedimento.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Modalità di integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare di come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale.....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Risultanze delle consultazioni e modalità di recepimento del parere motivato .....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Motivazione delle scelte alla luce di possibili alternative individuate .....</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Misure previste in merito al monitoraggio.....</b>	<b>21</b>

## 1 Premessa

Il presente documento rappresenta la proposta di dichiarazione di sintesi resa ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dell'artt. 26-27 della L.R. 12-02-2010 n.10.

La dichiarazione di sintesi costituisce parte della documentazione necessaria ad eseguire gli adempimenti relativi all'informazione sulla decisione. Tale elaborato, da rendere pubblico insieme al parere motivato espresso dall'autorità competente, ha lo scopo di esporre come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano proposto e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano adottato alla luce delle eventuali alternative possibili.

## 2 Definizioni

- a) **piani e programmi**: gli atti di pianificazione e di programmazione, comunque denominati, compresi quelli cofinanziati dalla Unione europea, nonché le loro modifiche, che sono elaborati, adottati o approvati da autorità regionali o locali, mediante una procedura legislativa, amministrativa o negoziale;
- b) **impatto ambientale**: l'alterazione dell'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici, derivante dall'attuazione sul territorio di piani o programmi; tale alterazione può essere qualitativa o quantitativa, diretta o indiretta, a breve o a lungo termine, permanente o temporanea, singola o cumulativa, positiva o negativa;
- c) **patrimonio culturale**: l'insieme costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici in conformità al disposto di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- d) **rapporto ambientale**: il documento redatto in conformità alle previsioni di cui all'articolo 24 della L.R. 10 /2010 e s.m.i. e con i contenuti di cui all'Allegato 2 di predetta legge;
- e) **verifica di assoggettabilità**: il processo attivato allo scopo di valutare se un piano o programma o una sua modifica possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale secondo le disposizioni della presente legge;
- f) **provvedimento di verifica**: il provvedimento obbligatorio e vincolante dell'autorità competente che conclude la verifica di assoggettabilità;

- g) **modifica sostanziale:** la variazione di un piano o programma che, a seguito della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 della L.R. 10 /2010 e s.m.i., risulti comportare effetti negativi significativi sull'ambiente;
- h) **autorità competente:** è la pubblica amministrazione o l'organismo pubblico individuati ai sensi dell'articolo 12, cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità, l'espressione del parere motivato e che collabora con l'autorità procedente o con il proponente il piano o programma nell'espletamento delle fasi relative alla VAS;
- i) **autorità procedente:** la pubblica amministrazione che approva il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge;
- l) **proponente:** soggetto pubblico o privato, diverso dall'autorità procedente di cui alla lettera i), che elabora il piano o programma soggetto alle disposizioni della presente legge;
- m) **soggetti competenti in materia ambientale:** i soggetti pubblici comunque interessati agli impatti sull'ambiente di un piano o programma individuati secondo i criteri stabiliti dall'articolo 20;
- n) **enti territoriali interessati:** gli enti locali il cui territorio è interessato dalle scelte del piano o programma secondo i criteri stabiliti dall'articolo 19 della L.R. 10 /2010 e s.m.i.;
- o) **pubblico:** una o più persone fisiche o giuridiche nonché, ai sensi della legislazione vigente, le associazioni, le organizzazioni o i gruppi di tali persone;
- p) **pubblico interessato:** il pubblico che subisce o può subire gli effetti delle procedure decisionali in materia ambientale o che ha un interesse in tali procedure, comprese le organizzazioni non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa statale vigente, nonché le organizzazioni sindacali, economiche e sociali maggiormente rappresentative;
- q) **consultazione:** processo costituito dall'insieme delle forme di informazione e partecipazione, anche diretta, dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico finalizzato alla raccolta dei dati, alla valutazione dei piani e programmi e all'acquisizione di pareri;
- r) **parere motivato:** provvedimento conclusivo del procedimento di VAS, espresso dall'autorità competente, avente ad oggetto la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti della consultazione;
- s) **dichiarazione di sintesi:** documento finalizzato alla illustrazione delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma, con particolare riferimento alle informazioni contenute nel rapporto ambientale, ai pareri espressi ed ai risultati delle consultazioni, evidenziando altresì le ragioni sottese alle scelte ed ai contenuti del piano o programma, alla luce delle possibili alternative individuate e valutate.
-

### **3 Normativa nazionale e regionale di riferimento**

- L.R. n. 6 del 17 febbraio 2012.
- L.R. n.69 del 30 dicembre 2010 “Modifiche alla legge regionale 12 febbraio 2010, n.10”.
- L.R. n.10 del 12 febbraio 2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”.
- Delibera Giunta Regione Toscana n. 87 del 9 febbraio 2009 “D.Lgs. 152/2006 – Indirizzi transitori applicativi nelle more dell’approvazione della legge regionale in materia di VAS e di VIA”.
- D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale".
- D.P.G.R.T n. 4/R del 9 febbraio 2007 “Regolamento di attuazione dell’articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata.
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 “Norme in materia ambientale”.
- L.R. n.1 del 3 gennaio 2005 “Norme per il governo del territorio”.
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente.

### **4 Richiami sulla procedura di VAS integrata**

#### **4.1 Generalità**

La valutazione ambientale è stata uno strumento generale di prevenzione utilizzato principalmente per conseguire la riduzione dell’impatto di determinati progetti sull’ambiente, in applicazione della Direttiva 58/337/CEE sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e le sue successive modificazioni.

La Direttiva 2001/42/CE ha esteso l’ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche contenute nei piani e programmi; essa introduce la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come strumento per rendere operativa l’integrazione di obiettivi e criteri ambientali e di sostenibilità nei processi decisionali strategici, al fine di rispondere alla necessità di progredire verso uno sviluppo più sostenibile. La Direttiva 001/42/CE obbliga, ai fini

di una efficace Valutazione Ambientale, alla elaborazione di un Rapporto ambientale, allo svolgimento di consultazioni, alla valutazione di quanto abbiano influito il rapporto ambientale ed i risultati delle consultazioni nell'iter decisionale ed alla messa a disposizione delle informazioni sulla decisione.

La questione centrale della VAS attiene al problema delle decisioni, cioè all'interpretazione degli esiti all'interno dei processi decisionali. La partecipazione del pubblico è riconosciuta infatti come uno degli elementi necessari a garantire l'efficacia delle procedure di VAS: il massimo di trasparenza possibile, di informazione dell'opinione pubblica e di pubblicità di tutto il processo decisionale risultano requisiti fondamentali della procedura.

La Direttiva 2001/42/CE sulla valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente indica agli stati membri, in sede di recepimento, rilevanti linee guida per promuovere la partecipazione del pubblico secondo la definizione ampia fornita dalla Convenzione di Aarhus. In tale direzione è posta anche la Direttiva 2003/35/CE sulla partecipazione del pubblico nei processi decisionali per i piani e programmi a rilevanza ambientale.

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita in Italia dal D. lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007, poi modificata dal D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riguarda piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale. E' preordinata ad integrare il procedimento di elaborazione, adozione ed approvazione di detti piani o programmi con valutazioni ambientali, assicurando che contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile e duraturo.

La procedura di VAS è effettuata durante il processo di formazione del piano o del programma e prima della sua approvazione definitiva. Essa è quindi parte integrante delle procedure ordinarie utilizzate per l'adozione ed approvazione dei piani e dei programmi elaborati per la valutazione e corretta gestione delle risorse.

Sono sottoposti a VAS anche i piani/programmi per i quali è necessaria la valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357 in considerazione di possibili impatti sulle zone di protezione speciale o sui siti di importanza comunitaria.

## **4.2 La procedura seguita per il piano attuativo di Poggio alle Croci**

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) regolata dalla L.R. n.10 del 12 febbraio 2010 e s.m.i. è stata svolta in maniera coordinata con la procedura di valutazione integrata disciplinata dalla legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale).

La valutazione ambientale strategica in generale comprende:

- l'elaborazione del rapporto ambientale;
- lo svolgimento di consultazioni;
- la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;
- la decisione;
- l'informazione sulla decisione;
- il monitoraggio.

L'intervento identificato dal Piano Attuativo, come rilevabile alla data di avvio del procedimento, per sua natura e per le sue intrinseche caratteristiche dimensionali, è stato sottoposto a VAS, in quanto rientrante tra le fattispecie indicate dall'art. 6, comma 1 e 2, del D.Lgs. 152/2006 (*“La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale” e “...viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi .... che sono elaborati .... per i settori...turistico, della pianificazione territoriale”*) e ricompreso con quanto indicato in art. 5 della L.R. n.10 del 12 febbraio 2010.

La VAS integrata è stata effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni; essa costituisce per il Piano Attuativo parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione.

Nel Rapporto Ambientale sono stati individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del Piano Attuativo proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono essere adottate in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso.



## 5 Inquadramento del Piano attuativo

### 5.1 Inquadramento generale

L'area oggetto del piano attuativo presentato, ricade all'interno del territorio comunale di Volterra ed è ubicata sulla sommità collinare di Poggio alle Croci, ovvero sul prolungamento orientale della zona di crinale dove sorge il capoluogo, ed è tra le quote di 490 m s.l.m. della zona nord-est e 535 m s.l.m di Poggio alle Croci: l'area dista circa 600 m dalla più vicina cinta muraria di Volterra.

L'area è nel complesso abbastanza antropizzata, data la presenza di edifici, delle relative viabilità di collegamento e dalla strutture minori (pattinaggio, serre, impianti tecnici) e ben si inserisce nel rado tessuto della prima periferia del capoluogo che tende verso il territorio aperto, dove si trovano invece fattorie e casali sparsi.

Attualmente su Poggio alle Croci è presente una fitta copertura arborea con piante di alto fusto sempreverdi e caducifoglie che assicura al sottobosco una buona pulizia; nelle radure invece sono attualmente presenti rovi ed arbusti.

Il sito di interesse è limitrofo all'attuale complesso ospedaliero volterrano, con edifici che sorgono a partire dalla fine degli anni '20 del secolo scorso, come espansione edilizia dell'Ospedale di S. Girolamo.

L'area del complesso immobiliare oggetto di Piano Attuativo denominata "Poggio alle Croci" è raggiungibile con mezzi carrabili ed è accessibile dalla strada comunale di San Girolamo, si estende per circa 101.596 mq ed al suo interno è presente una viabilità carrabile che permette di raggiungere tutti i padiglioni e raccordarsi con la viabilità comunale; gli edifici si snodano su diversi livelli collegati tra loro da scalinate e da percorsi pedonali e carrabili.

Arrivando da Volterra, salendo verso il Poggio, il primo edificio che incontriamo è quello dell'ex Officina dei Giudiziari, realizzato in muratura di mattoni a vista con tetto a capanna, munito ora di un piccolo impianto per il pattinaggio all'aperto; proseguendo la salita, la strada conduce all'ex padiglione Charcot, di fianco al quale si trova una scalinata che conduce ad un pianoro, baricentrico all'intero complesso, che distribuisce all'ex padiglione Maragliano ed all'ex padiglione Ferri; da lì, proseguendo la strada in discesa, arriviamo all'ex padiglione Sarteschi che appare dai tre precedenti, staccato ed in disparte, per poi rientrare nella strada di uso pubblico che lambisce l'intero complesso sul versante Nord-Est.

L'intero complesso si trova su più livelli sorretti da poderosi muri a retta in pietra (quello che delimita l'area dell'ex padiglione Maragliano fu realizzato nel 1933), collegati tra loro da percorsi

e scalinate anch'esse in pietra; l'insieme, tuttavia, appare oggi scollegato e frammentario, privo di reciprocità con l'area Sarteschi.

Il paesaggio si presenta immerso in un contesto ricco di vegetazione, ora anche raggiunto dal bosco naturale, dalle immense potenzialità paesistiche e panoramiche, infatti oltre al pregio intrinseco va notato il forte legame con il centro intuibile da alcuni scorci panoramici che consentano di vedere la fortezza medicea e le mura medioevali.

Alcuni degli aspetti più importanti che caratterizzano l'area di Poggio alle Croci sono legati innanzitutto alla sua posizione, che si presenta elevata ed aperta nel paesaggio volterrano ma, contemporaneamente, a ridosso del centro storico murato della città; alla diffusa vegetazione che la distingue, su un terreno collinare dotato di una stabilità geologica complessivamente buona; ma soprattutto al ruolo ed all'influenza che l'insediamento dell'attività ospedaliera ha esercitato nei confronti dello sviluppo economico e sociale di Volterra. Tali aspetti fanno assumere all'area di Poggio alle Croci una forte identità sia dal punto di vista ambientale che culturale e motivano l'esigenza di individuare le condizioni di fattibilità per un intervento di recupero del dimesso complesso ospedaliero e la ricerca di una opportuna riorganizzazione urbanistica dell'intero colle qualificandola secondo le esigenze contemporanee.

Le caratteristiche più evidenti dell'area di intervento sono sicuramente l'abbandono ed il degrado generale, che contrassegnano tutta la zona in esame. La ragione che contribuisce a generare questa immagine di incuria è ascrivibile alla presenza di vegetazione incolta, nonché di edifici in stato di abbandono.

Preme sottolineare come nell'arco del tempo l'area si sia ulteriormente degradata, in particolare riferimento agli edifici storici peraltro vincolati, oltre ad un'ulteriore limitazione nell'utilizzo del parco per effetto di una vera e propria recinzione, giustamente realizzata da un paio di anni, atta ad interdire per motivi di sicurezza l'accesso a tutta l'area.

## **5.2 Sintesi sui contenuti del Piano attuativo di Poggio alle Croci**

Trattasi di un Piano Attuativo di iniziativa privata di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005 ed avente i contenuti e gli effetti di un Piano di Recupero previsto dall'art. 73 della medesima legge regionale relativo all'area di trasformazione AT PA 10 riguardante il contesto di Poggio alle Croci del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Volterra per le aree di trasformazione soggette a piano attuativo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 17.04.09.

Il presente Piano costituisce la strumentazione urbanistica attuativa e la base normativa riferite agli interventi edificatori ammessi ed alle funzioni previste e definisce, inoltre, l'organizzazione

delle aree libere (viabilità interna, percorsi pedonali, parcheggi e verde).

La procedura di approvazione, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/2005, è quella prevista dall'art. 17 della medesima legge regionale e successive modifiche e integrazioni.

Il complesso immobiliare denominato “ Poggio alle Croci “ è costituito da un insieme di Padiglioni, edificati negli anni '20 – '30 e negli anni '70 adibiti ad ospedale psichiatrico; tali edifici sono immersi in un'area collinare parzialmente boscata, a ridosso della città di Volterra e si trovano in stato di avanzato degrado.

Il Piano Attuativo è relativo al Complesso Immobiliare denominato “ Poggio alle Croci “ si estende per circa 101.596 mq individuato nel NCT di Volterra al Foglio 117 ed è composto sia da terreni che da edifici.

Il Piano Attuativo suddivide l'area oggetto di intervento nei seguenti tre ambiti in base al tipo di intervento, così come è indicato nella tav. 27 “Aree normative”:

- l'ambito della conservazione, delle rifunzionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- l'ambito della nuova edificazione;
- l'ambito del parco privato;

L'ambito della conservazione, rifunzionalizzazione e riqualificazione del patrimonio esistente corrisponde alle seguenti Unità Minime Intervento:

UMI 1 – “L'area dell'ex Padiglione Ferri ”

UMI 2 – “L'area dell'ex Padiglione Maragliano”

UMI 3 – “L'area dell'ex Padiglione Charcot”

con destinazione residenza, locali di servizio alla residenza, attività commerciali (ristoranti, bar caffetterie), attrezzature culturali ricreative, centro benessere, palestra, piscine e ristoro.

L'ambito del Parco della cultura e del tempo libero corrisponde alla seguente Unità Minima Intervento:

UMI 4 – “Il Parco privato”

con destinazione parcheggi interrati, attrezzature culturali ricreative, centro benessere, palestra, piscine e ristoro.

L'ambito della nuova edificazione corrisponde alla seguenti Unità Minima Intervento:

UMI 5 – “Il Parco della piscina e del ristorante”

UMI 6 – “L'area dell'ex Officine giudiziarie”

UMI 7 - “L'area dell'ex padiglione Sarteschi”

UMI 8 - “L'area di nuova edificazione a nord”

UMI 9 - “L'area di nuova edificazione a sud”

con destinazione residenza, servizi alla residenza, attività commerciali, attrezzature culturali, ricreative, parcheggi e spazi verdi attrezzati.

Nello specifico il complesso immobiliare prevede la realizzazione di:

- 182 alloggi, inferiore ai 200 possibili tra recupero degli ex padiglioni e nuove realizzazioni;
- due ristoranti uno al piano terra dell'ex padiglione Maragliano ed uno di nuova costruzione;
- un centro benessere SPA nel piano inferiore dell'ex padiglione Charcot;
- un centro culturale di nuova realizzazione;
- un edificio polivalente /ludoteca;
- un museo;
- una club house di nuova realizzazione con piscina;
- parcheggi privati per un totale di 9.841 mq comprensivi di relativa viabilità e spazi di manovra;
- due parchi attrezzati;
- piazze, piscine e spazi pertinenziali;
- piccoli edifici parzialmente interrati ad uso tecnologico.

Le quantità del Piano Attuativo sono sinteticamente le seguenti:

- Superficie Utile Lorda (SUL) Realizzabile (Ferri+Maragliano+Charcot) +11.000 mq = 23.615 mq
- Superficie Utile Lorda (SUL) Progetto = 23.550 mq < 23.615 mq

Il piano prevede l'utilizzo di strategie di risparmio energetico e l'intervento costruttivo si atterrà a tutte le specifiche di edilizia sostenibile prescritte quali pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, vasche di accumulo per le acque piovane, infissi certificati per il risparmio energetico, ecc.

### **5.3 Obiettivi principali del piano**

Il progetto di recupero dell'area di Poggio alle Croci a Volterra è il risultato di un'attenta analisi dello stato dei luoghi volta ad un recupero sostenibile, con la riqualificazione dell'area tale da creare una organica simbiosi tra natura e costruito.

Il piano di lavoro nasce da una profonda analisi del sistema del verde esistente e delle sue potenzialità da un punto di vista panoramico, oltre che ambientale e storico culturale.

Il Piano Attuativo si prefigge di:

- salvaguardare i beni comuni e le risorse essenziali;
- assicurare il recupero del complesso edilizio storico e dell'area dell'ex-ospedale psichiatrico, riqualificando i luoghi e valorizzando le risorse ambientali e territoriali presenti;

- favorire lo sviluppo di un sistema policentrico ed equilibrato con la realtà circostante;
- proporre una qualità insediativa urbanistica ed edilizia sostenibile, in accordo con le vigenti norme in materia di risparmio energetico e di fonti rinnovabili.
- non ridurre in modo significativo o irreversibile le risorse essenziali;
- proporre un utilizzo del suolo ai fini insediativi ed infrastrutturali che tenda alla riqualificazione ambientale, paesaggistica ed architettonica di tutta l'area;
- proporre la realizzazione di nuovi insediamenti serviti puntualmente da nuovi servizi ed infrastrutture.

## **6 Descrizione del processo decisionale seguito**

Di seguito si riporta una rassegna cronologica delle tappe salienti che hanno composto il procedimento di valutazione ambientale strategica integrata.

### **6.1 Eventi precedenti alla procedura di VASI**

- Con Delibera del Direttore generale USL n.5 di Pisa n.889 del 19/12/2006 veniva aggiudicata con trattativa privata al Sig. Kuldep Desaur, domiciliato a Londra, il complesso immobiliare di proprietà dell'Azienda posto nel Comune di Volterra , Borgo San Lazzerò, nell'area denominata “ Poggio alle Croci” costituito da fabbricati e terreni;
- Nel vigente Piano Strutturale l'area in oggetto è compresa nell' U.T.O.E. Volterra Schema Direttore 5 (l'Affaccio a Sud) con previsioni di trasformazione previste dall'art. 105 delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla cartografia del Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera n.6 del 17/04/2009) che individua l'area come Area di Trasformazione SD5 AT PA10;
- In data 23/12/2008 è stato presentato il Piano Attuativo “Poggio alle Croci”;
- Il Proponente in data 30/03/2009 ha presentato la comunicazione di sospensione della pratica del Piano Attuativo “Poggio alle Croci” per la redazione di nuovi elaborati inerenti a modifiche al progetto generale;
- In data 22/05/2009 Prot. 7431 è stato presentato il nuovo progetto di Piano Attuativo in oggetto;
- In data 02/09/2009 è stata autorizzata l'alienazione dell'Immobile oggetto del Piano di Trasformazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

## 6.2 Tappe della procedura di VASI

- Con Delibera della Giunta Municipale n. 175 del 28/09/2010 è stato avviato il procedimento di V.A.S. inerente il Piano di Trasformazione;
- Con Delibera della Giunta Municipale n. 175 del 28/09/2010 di Avvio di V.A.S. e di V.I. (Valutazione Integrata) è stato individuato il proponente (Soc. Poggio alle Croci) e l'autorità competente (Giunta Municipale e Servizio edilizia ed urbanistica) e l'autorità procedente (Consiglio Comunale);
- Con Delibera della Giunta Municipale n. 175 del 28/09/2010 è stato preso atto del rapporto ambientale preliminare della VAS e del Documento della fase iniziale della valutazione integrata predisposto dal proponente: inoltre sono stati individuati gli enti/soggetti/autorità territorialmente e funzionalmente interessati all'approvazione del Piano;
- Con nota del 25.10.2010 il Responsabile del procedimento ha trasmesso la deliberazione della Giunta n175 del 2010 e il rapporto preliminare alle seguenti autorità:
  - Regione Toscana;
  - Provincia di PISA;
  - ARPAT (dipartimento provinciale);
  - ASL;
  - Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici;
  - Autorità di Bacino del fiume Arno, relativamente alle competenze di impostazione della programmazione di bacino;
  - Ufficio Tecnico del Genio Civile;
  - Telecom Italia S.p.A.;
  - ASA;
  - Enel;
  - Enelgas.
- Per il Piano Attuativo è stata svolta la procedura di Valutazione Integrata, la cui relazione di sintesi, ai sensi dell'art. 16 comma 3 della L.R. n°1/2005, è stata pubblicata per 60 giorni;
- Nella Delibera di Giunta Municipale n. 40 del 15/03/2011 si prende atto dei pareri dei vari enti relativamente al documento preliminare della VASI e vengono trasmessi al Proponente, insieme agli indirizzi espressi dalla stessa Giunta, per tenerne conto in sede di redazione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica;
- In Delibera di Giunta Municipale n.40 del 15/03/2011 si afferma che il Responsabile del

Procedimento è l'Arch. Marco Occhipinti, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 1/2005 e che il medesimo certifica che il presente procedimento è stato condotto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che il Piano Attuativo è stato formato in piena coerenza con:

- gli strumenti di pianificazione sovracomunali (Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa);
  - il Piano Strutturale del Comune di Volterra, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 16.10.2007;
  - il Regolamento Urbanistico vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 6 del 17.04.2009 e tenendo conto degli ulteriori piani e programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 7 della L.R. n° 1/2005;
  - il Consiglio Comunale con Delibera n°41 del 22.06.2012 ha adottato ai sensi dell'art.69 della L.R.n°1/2005 il Piano Attuativo denominato “Poggio alle Croci” (Area di trasformazione SD ATPA10) inerente il recupero del complesso edilizio dell'area dell'ex ospedale psichiatrico;
  - la suddetta deliberazione, ai sensi dell'art.69 della L.R.n°1/2005 è stata pubblicata all'Albo Comunale in data 25.07.2012 e contestualmente sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n°30 parte II del 25.07.2012 e sul sito internet del Comune di Volterra;
  - la pubblicazione è stata effettuata per il periodo di 45 (quarantacinque) giorni così come previsto dal sopraccitato art.69 della L.R.n°1/2005 e quindi con scadenza 08.09.2012;
  - la delibera di adozione con i suoi allegati è stata inviata alla Regione Toscana ed alla Provincia di Pisa in data 17.07.12 con nota prot.7151;
  - durante il periodo di pubblicazione è pervenuta al Comune di Volterra l'osservazione da parte del Sig. Kuldeep Kumar Desaur legale rappresentante della Società Poggio alle Croci S.r.l. in data 21.08.12 prot. 8403;
  - la sopraccitata deliberazione n°41/2012 di adozione del Piano Attuativo è stata inoltre pubblicata ai sensi e per gli effetti dell'art.25 della L.R.n°10/2010 e s.m.i. ai fini delle consultazioni del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica con scadenza di pubblicazione 25.11.12;
  - la documentazione di cui sopra è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) in data 26.09.12 n°39 e contestualmente sul sito internet del Comune di Volterra;
  - la suddetta documentazione in data 19.09.12 prot.9262 è stata inviata ai soggetti competenti previsti per legge e precisamente:
-

- REGIONE TOSCANA - Ufficio del Genio Civile di Pisa;
  - REGIONE TOSCANA - Direzione Regionale delle Politiche - Territoriali e Ambientali - Settore sperimentazione e apporti delle Province e dei Comuni di Firenze;
  - PROVINCIA DI PISA - Servizio Programmazione e Sostegno allo sviluppo economico - U.O. Strumenti Urbanistici;
  - ARPAT di Pisa;
  - AZIENDA ASL 5 di Pisa;
  - SOPRINTENDENZA per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Pisa;
  - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA di Firenze;
  - AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO di Firenze;
  - AUTORITA' DI BACINO TOSCANA COSTA di Livorno;
  - TELECOM ITALIA S.p.a. di Firenze;
  - A.S.A. S.p.a. di LIVORNO;
  - ENEL DISTRIBUZIONE di Pisa;
  - ENEL RETE GAS di Massa;
  - ATO E TOSCANA COSTA di Livorno.
- durante il periodo di pubblicazione sono pervenute al Comune di Volterra le seguenti osservazioni,:
- A.R.P.A.T. di Pisa, del 27.11.12, prot.11778 (adeguamento impianto fognario con collegamento al depuratore Volterra sud in progetto, adeguamento in fase di progetto esecutivo del piano comunale di classificazione acustica, previsione nel progetto esecutivo del piano per la gestione dei rifiuti derivanti da demolizioni e rimozioni manufatti e terre di scavo);
  - Provincia di Pisa, del 23.11.12, prot. 11710 (ricerca soluzione per raccolta e recapito finale acque meteoriche, alternativa al depuratore sud in fase di progettazione con trattamento autonomo nel periodo transitorio);
  - Bacino Toscana Costa di Livorno del 25.10.12, prot.10710 (in fase di progetto esecutivo richiedere il parere di competenza per nuovi tracciati fognature con l'obiettivo del non aumento della pericolosità e del rischio geomorfologico del versante);
- da parte del Comune di Volterra è stato richiesto alla Regione Toscana di indire la Conferenza dei Servizi ex art.36 del PIT per verificare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del Piano di Recupero di "Poggio alle Croci" con nota in data 05.10.12
-



prot.9931. In data 07.11.12 prot.11103 sono state richieste alcune integrazioni da parte della Regione Toscana e successivamente in data 20.11.12 prot.11520 sono state inviate le integrazioni richieste;

- è stata convocata per il giorno 24.01.13 da parte della Regione Toscana con nota prot.12795 del 28.12.12 la Conferenza dei Servizi di cui sopra. In fase di discussione viene stabilito di effettuare un sopralluogo sul posto in data 12.02.13. In tale occasione vengono richieste ulteriori integrazioni e successivamente inviate in data 21.02.13 alla Provincia di Pisa, alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio di Pisa, alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana di Firenze, alla Soprintendenza Archeologica di Firenze;
- la Conferenza dei Servizi in data 04.03.13 è stata nuovamente convocata con esito finale favorevole con prescrizioni;
- presa d'atto ed esame delle osservazioni pervenute, ai fini dell'espressione del parere motivato previsto ai sensi dell'art. 26 della L.R.n°10/2010 e s.m.i.;
- presa d'atto dell'esito della Conferenza dei Servizi ex art.36 del PIT per verificare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del Piano di Recupero di "Poggio alle Croci";
- presa d'atto infine del deposito delle indagini geologiche di supporto al Piano Attuativo di "Poggio alle Croci" ai fini dell'art.62 della L.R.1/2005 e dell'art.4 del D.P.G.R.25.10.2011 n°53/R, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Pisa in data 27.11.12 prot.319554 ed iscritto nel registro dei depositi con il numero 55 in data 28.11.2012 ed esaminato con esito positivo in data 10.01.2013 con raccomandazione, nelle successive fasi di progettazione, di meglio verificare la necessità di adottare soluzioni progettuali finalizzate alla protezione e/o al contenimento delle scarpate;
- Esito finale favorevole con prescrizioni della Conferenza dei Servizi ex art.36 del PIT per verificare l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del Piano di Recupero di "Poggio alle Croci", conclusa in data 04.03.13.
- Incarico al Responsabile del Settore n°4 di comunicare al soggetto proponente il verbale della Conferenza dei Servizi Regionale di cui al punto precedente.
- Incarico al Responsabile del Settore n°4 di procedere alla redazione degli atti necessari per la definitiva approvazione del Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale, nel rispetto della L.R.n°1/2005 e della L.R.n°10/2010 e s.m.i.
- Nota dei progettisti del proponente, del 03-03-2014 prot. 3404, di richiesta di applicazione del metodo previsto dall'articolo 136 delle "Norme Tecniche" del vigente Regolamento

Urbanistico per il calcolo dei parcheggi per la parte residenziale di nuova costruzione e le disposizioni dettate dalla Legge n.122/1989 per il calcolo dei parcheggi per gli edifici oggetto di recupero;

- Delibera di Giunta n. 38 del 04-03-2014, Integrazioni alla Delibera n.79 del 14-05-2013, di accoglimento della proposta dei tecnici progettisti del Proponente, relativamente alle modalità di calcolo delle aree dei parcheggi privati, in quanto rispettosa delle “Norme Tecniche” di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e coerente con le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Pisa in sede di Conferenza dei Servizi;
- Delibera di Giunta n. 38 del 04-03-2014, Integrazioni alla Delibera n.79 del 14-05-2013, di incarico al Responsabile del Settore n.4 “Tecnico”, della definizione dei successivi adempimenti finalizzati all’approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano Attuativo dell’area di Poggio alle Croci.

### **6.3 Iniziative volte alla partecipazione**

Al fine di garantire trasparenza e conoscenza del procedimento in corso, sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

- delibera della Giunta Municipale n. 175 del 28/09/2010 con la quale sono stati pubblicati gli atti predisposti dal Proponente, quali il piano, il rapporto ambientale preliminare della VAS ed il Documento della fase iniziale della valutazione integrata;
- delibera della Giunta Municipale n. 175 del 28/09/2010 con la quale sono stati individuati gli enti/soggetti/autorità territorialmente e funzionalmente interessati all’approvazione del Piano, il responsabile del procedimento ed il Garante della Comunicazione;
- pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.), degli atti predisposti dal Proponente, quali il rapporto ambientale preliminare della VAS ed il Documento della fase iniziale della valutazione integrata;
- messa a disposizione del pubblico presso il Settore n. 4 – Progettazione, Qualità Urbana e Funzione Associata Gestione del Territorio del Comune di Volterra, della Proposta di Piano Attuativo, del rapporto ambientale preliminare della VAS e del Documento della fase iniziale della valutazione integrata, in modo che chiunque ha avuto la possibilità di prenderne visione;
- visibilità data agli elaborati della Proposta di Piano Attuativo, del rapporto ambientale preliminare della VAS e del Documento della fase iniziale della valutazione integrata presso

il sito del Comune di Volterra al seguente indirizzo: <http://www.comune.volterra.pi.it.>;

- possibilità a chiunque di formulare osservazioni e pareri, entro i termini fissati dalla normativa vigente;
- pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.), della Proposta di Piano Attuativo, del Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Sintesi non tecnica;
- messa a disposizione del pubblico presso il Settore n. 4 – Progettazione, Qualità Urbana e Funzione Associata Gestione del Territorio del Comune di Volterra, della Proposta di Piano Attuativo, del Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Sintesi non tecnica, in modo che chiunque abbia avuto la possibilità di prenderne visione;
- visibilità data agli elaborati della Proposta di Piano Attuativo, del Rapporto Ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Sintesi non tecnica presso il sito web del Comune di Volterra al seguente indirizzo: <http://www.comune.volterra.pi.it.>;
- possibilità a chiunque di formulare osservazioni e pareri, entro i termini fissati dalla normativa vigente.

## **7 Soggetti coinvolti nella valutazione e nel procedimento**

Tra i soggetti competenti in materia ambientale o comunque coinvolti nella valutazione, sono stati individuati:

- REGIONE TOSCANA - Ufficio del Genio Civile di Pisa;
- REGIONE TOSCANA - Direzione Regionale delle Politiche - Territoriali e Ambientali - Settore sperimentazione e apporti delle Province e dei Comuni di Firenze;
- PROVINCIA DI PISA - Servizio Programmazione e Sostegno allo sviluppo economico - U.O. Strumenti Urbanistici;
- ARPAT di Pisa;
- AZIENDA ASL 5 di Pisa;
- SOPRINTENDENZA per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Pisa;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA di Firenze;
- AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME ARNO di Firenze;
- AUTORITA' DI BACINO TOSCANA COSTA di Livorno;
- TELECOM ITALIA S.p.a. di Firenze;
- A.S.A. S.p.a. di LIVORNO;

- ENEL DISTRIBUZIONE di Pisa;
- ENEL RETE GAS di Massa;
- ATO E TOSCANA COSTA di Livorno.

Sono stati inoltre invitati a partecipare settori del pubblico interessati all'iter decisionale quali la popolazione di Volterra, le associazioni locali e le parti economiche con sede in Volterra, mediante la messa a disposizione, presso il Comune di Volterra e presso il sito web istituzionale, degli elaborati del Piano Attuativo, del Rapporto Ambientale Preliminare, del Documento della Fase Iniziale della valutazione integrata, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica.

## **8 Modalità di integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare di come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale**

Lo sviluppo completo del Rapporto Ambientale ha permesso di poter conoscere per esteso il contesto locale delineato attraverso le tematiche di sostenibilità, il livello di interferenza e conoscenza del sistema esterno, ovvero delle condizioni che a vario livello influenzano il territorio oggetto di piano e la razionalizzazione degli obiettivi con l'analisi di coerenza esterna/interna. Il medesimo Rapporto ha infine definito i punti di forza e le criticità associabili alle scelte che si intendono perseguire in fase di progettazione esecutiva, coerentemente con gli indirizzi di una pianificazione caratterizzata da una visione olistica.

Gli effetti ambientali sono stati valutati mediante la comparazione con specifici obiettivi di protezione ambientale. In particolare, relativamente alla questione dei cambiamenti climatici, il Piano Attuativo prevede la riduzione delle emissioni di gas serra, la razionalizzazione e la riduzione dei consumi energetici mediante la realizzazione di opere e l'adozione di opportuni accorgimenti costruttivi finalizzati al raggiungimento di tali obiettivi: nella fase di progetto esecutivo sarà dato ampio risalto alle scelte costruttive e alla scelta dei materiali da impiegarsi nella realizzazione delle opere, nonché alla scelta degli impianti prevedendo anche una quota percentuale di energia da produrre da fonti rinnovabili.

L'interventi previsti dal Piano Attuativo consentiranno di mantenere e recuperare, laddove necessario, l'equilibrio idrogeologico dell'area oggetto di intervento; l'adozione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale e l'adozione di opportune opere di mitigazione consentiranno di minimizzare l'esposizione della popolazione residente ai diversi agenti inquinanti.

Il progetto che scaturirà dal presente Piano Attuativo sarà finalizzato a prevedere tutti gli accorgimenti e le infrastrutture atte a ridurre la produzione totale di rifiuti, migliorare il sistema di

raccolta e diminuire la percentuale conferita in discarica, nonché a tutelare la qualità e promuovere un uso sostenibile della risorsa idrica.

## **9 Risultanze delle consultazioni e modalità di recepimento del parere motivato**

Con deliberazione n. 40 del 15-03-2012, la Giunta comunale, quale autorità competente per la VASi, ha espresso gli indirizzi per la redazione del rapporto ambientale e del piano attuativo, sia mediante la pubblicazione dei contenuti delle osservazioni giunte dagli enti competenti in materia ambientale o comunque coinvolti nella valutazione relativamente al rapporto ambientale preliminare / documento fase iniziale, che mediante l'espressione di propri indirizzi.

Una volta presentato il piano, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica, nonché trascorsi i tempi istruttori per le osservazioni ed i pareri, oltre alla conclusione della conferenza dei servizi ex art. 36 del PIT, con deliberazione n. 79 del 14-05-2013, la Giunta comunale, quale autorità competente per la VASi, ha espresso il parere motivato circa la compatibilità ambientale del Piano proposto.

Il citato parere ripercorre i contributi del processo di consultazione ai sensi della VASi, prende atto delle osservazioni pervenute al Piano ed al rapporto ambientale, nonché delle conclusioni emerse dalla conferenza dei servizi ex art. 36 del PIT ed analizza sia le scelte effettuate sia le criticità emerse, sulla base delle note istruttorie predisposte da parte delle competenze incaricate della Valutazione in merito alle osservazioni pervenute al procedimento di VASi, e sulla base dell'istruttoria tecnica predisposta dall'Ufficio proponente per le osservazioni ai sensi della LRT 1/05.

Il parere motivato ha espresso parere positivo finale circa la compatibilità ambientale del piano proposto e del Rapporto ambientale definitivo, a condizione che si ottemperi alle prescrizioni emerse durante l'iter procedurale.

Nel suddetto documento, si dà atto dell'accoglimento delle osservazioni relative al procedimento di VAS pervenute da parte degli Enti.

## **10 Motivazione delle scelte alla luce di possibili alternative individuate**

Relativamente alle alternative possibili rispetto al piano proposto, oltre alle tre ipotesi formulate di diversa collocazione urbanistica e destinazione d'uso dei singoli immobili previsti, risulta essere stata valutata la cosiddetta “opzione zero”, definita come lo scenario che prevede che tutta l'area rimanga come allo stato attuale, senza realizzare alcun tipo di intervento.

L'area di Poggio alle Croci attualmente risulta fortemente degradata per lo stato di abbandono in cui è stata lasciata dal momento che è venuto meno il ruolo di ospedale psichiatrico.

La presenza di rifiuti abbandonati, di situazioni di pericolo più o meno evidenti ed un degrado generalizzato dovuto all'incuria dell'area, costituiscono elementi decisivi da dover tenere necessariamente in considerazione nella complessiva valutazione del Piano.

Una eventuale non attuazione del Piano proposto comporterebbe senza dubbio un ulteriore peggioramento della qualità ambientale e paesaggistica: inoltre determinerebbe un ulteriore deterioramento delle strutture in essere, non per ultime quelle dei Padiglioni sotto vincolo di tutela, nonché l'ulteriore danneggiamento e perdita di reperti storici fondamentali del sito in questione, come nel caso dei graffiti presenti sulle murature degli edifici.

Di fatto l'area adesso risulta totalmente estranea alla vita cittadina, lasciata nel più totale degrado e senza alcuna prospettiva alternativa al piano oggetto di valutazione.

Per le questioni accennate sopra l'area attualmente non è abitata e non è fruibile per scopi turistici in quanto assolutamente non idonea, sia per questioni ambientali che per questioni legate alla sicurezza, ai flussi turistici tipici della città di Volterra.

Pertanto le scelte adottate dal piano proposto ed esplicitate nel rapporto ambientale, risultano essere pienamente condivisibili.

## **11 Misure previste in merito al monitoraggio**

Il Rapporto Ambientale prevede un sistema di monitoraggio e di controllo degli impatti ambientali significativi per verificare le modalità ed il livello di attuazione del piano, per valutare gli effetti delle linee d'azione e fornire indicazioni in termini di riorientamento di piano, analizzando le componenti aria, acqua, suolo e sottosuolo, flora, fauna, ecosistemi, clima acustico, paesaggio, patrimonio culturale, aspetti economici e sociali, viabilità, rifiuti, risorse energetiche, elettromagnetismo.

Il rapporto ambientale prevede una specifica attività di monitoraggio, sufficientemente protratta nel tempo, al fine di valutare eventuali modifiche nei vari aspetti ambientali, sia durante la fase di realizzazione dell'intervento, che durante la fase di "esercizio" dell'insediamento residenziale.

Le campagne di misurazione dovranno fare particolare riferimento alla qualità dei fattori ambientali considerati presso i recettori sensibili identificati e significativi ed inoltre dovranno essere pianificate nel tempo e comunque effettuate di fronte ad eventuali manifestazioni di fenomeni critici.

L'attività di monitoraggio dovrà valutare gli effetti nel medio periodo tenendo presente la possibilità di miglioramento, ovvero:

- la coerenza o gli eventuali scostamenti degli interventi realizzati rispetto agli obiettivi e ai risultati attesi;
- le soluzioni di maggiore efficacia ed efficienza tra quelle possibili;
- i problemi inattesi e le necessarie azioni correttive.

Tutte le attività previste nel monitoraggio *post operam* avranno inizio a partire dall'entrata in esercizio dell'insediamento.

Per verificare i cambiamenti degli aspetti ambientali a seguito dell'entrata in esercizio dell'insediamento, si dovrà provvedere alla realizzazione di una campagna di monitoraggio *ante operam*, al fine di stabilire i valori di "bianco" di riferimento per le diverse matrici ambientali.