



## IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- visti gli atti d'ufficio;

### CERTIFICA

- che il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Volterra, al **Foglio 112 Mappale 619 in parte**, risulta inserito nel vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "F" (**Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale**), così come definita dall'art. 5 delle Norme Tecniche, che di seguito riportiamo per estratto:

#### Art. 5 - Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del **Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444**, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sono individuate le seguenti **Zone territoriali omogenee**, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

- si certifica inoltre che il terreno:

- ricade nel **Sistema dei Luoghi Centrali "L"** come **Sottosistema "L1" (Grandi attrezzature)** disciplinato dagli artt. 97 e 98 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabiliscono quanto segue:

#### Art. 97 - Disposizioni generali

1. Fanno parte del **sistema dei luoghi centrali** i luoghi di incontro collettivo che attraggono flussi di persone, anche da grandi distanze, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio dei luoghi centrali.

2. Nei luoghi centrali si ha concentrazione di servizi e di attività commerciali; sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento e spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.

3. Il sistema dei luoghi centrali risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- L1: Grandi attrezzature;
- L2: Luoghi centrali di interesse comunale;

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

1. Comprende le strutture che rappresentano i principali attrattori non solo per il territorio comunale ma anche per l'area vasta, quali ad esempio l'ospedale, l'università, le scuole secondarie di secondo grado e le attrezzature sportive; identificano una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata.

2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:

- servizi e attrezzature di uso pubblico;
- attività direzionali;
- attività turistico ricettive.

3. In queste aree gli interventi sono volti al mantenimento ed al potenziamento delle funzioni insediate.

- **ricade** nei **Servizi per l'istruzione di base (Sb)** disciplinato dagli artt. 6 e 51 delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabiliscono quanto segue:

**Art. 6 - Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico**

1. Ai fini del calcolo degli **Standard urbanistici** sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le seguenti destinazioni d'uso:

- **Sa**: servizi amministrativi;
- **Sb**: **servizi per l'istruzione di base**;
- **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi;
- **Sh**: servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- **Sr**: servizi religiosi;
- **Ss**: servizi sportivi coperti;
- **Vg**: giardini;
- **Vp**: parchi;
- **Pp**: parcheggi scoperti
- **Ps**: campi sportivi scoperti;
- **Pz**: piazze;
- **Mp**: parcheggi coperti.

2. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" con specifica sigla, riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale **dotazione minima inderogabile stabilita dal presente Regolamento Urbanistico**.

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

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico - di livello comunale, di interesse generale, a servizio delle attività produttive e delle attività commerciali e direzionali - possono essere articolate in:

- **Sa**: servizi amministrativi riferiti ad uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;
- **Sb**: **servizi per l'istruzione di base** riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- **Sc**: servizi cimiteriali;
- **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- **Sh**: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- **Si**: servizi per l'istruzione superiore;
- **So**: servizi ospedalieri;
- **Sr**: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;
- **Ss**: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- **St**: servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico
- **Su**: università e servizi universitari.

2. In tali aree possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell'uso per la sosta nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

**-si certifica inoltre che il terreno:**

- **ricade** nello **Schema Direttore** classificato come **SD1** disciplinato dall'art. **129 bis comma 3** delle Norme Tecniche del vigente R.U. che stabilisce quanto segue:

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

1. Gli schemi direttori (SD) stabiliscono le azioni mirate al miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio che presuppongono interventi specifici ed azioni di tutela di ordine strategico.
2. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori (SD) sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del Regolamento stesso.
3. **Lo Schema Direttore SD1** interessa tutto il sistema della cinta muraria etrusca - già recuperata, da recuperare e non più esistente - ed una serie di siti di diversa natura ed essa collegati fisicamente o funzionalmente.
4. Lo schema direttore SD2 si articola nella città storica lungo uno dei due tracciati più antichi di collegamento tra Porta a Selci e S. Giusto e nella città moderna verso l'ex Stazione ferroviaria, fino al complesso del Chiarugi, attraversando l'area ospedaliera
5. Lo schema direttore SD3 comprende i più importanti siti archeologici presenti nel contesto urbano-territoriale di Volterra; i siti considerati si diversificano per appartenenza a differenti epoche storiche, tipologie, valore e interesse di fruizione e sono tra loro collegati da uno dei due tracciati fondativi della città, quello da Porta all'Arco a Porta Fiorentina.
6. Lo schema direttore SD4 si articola su due direttrici: il fondovalle dell'Era nel tratto compreso tra Mulino d'Era ed il lago del Palagione e lungo il fondovalle del Botro della Doccia in continuità con l'omonima valle verde. Il presente Regolamento Urbanistico individua un'area d'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo AT PA 15 di cui al comma 15 dell'art. 129.
7. Lo schema direttore SD5 prevede la riconfigurazione del versante sud di Volterra dalle Colombaie e il Cipresso fino a Poggio alle Croci, attraverso la riproposizione ed il consolidamento del principio insediativo che con maggiore evidenza ha improntato la città recente - quella dei quartieri unitari isolati - e la definizione di un nuovo e più chiaro margine urbano. Il presente Regolamento Urbanistico individua due aree d'intervento da attuarsi attraverso Piano Attuativo AT PA 10 e AT PA 14 rispettivamente ai comma 10 e 14 dell'art. 129.
8. Lo schema direttore SD6 comprende delle parti di territorio aperto fortemente connotate dalla presenza di formazioni calanchifere e di aree ad elevata naturalità in continuità con l'ambito urbano di Volterra, meritevoli di essere salvaguardate ed orientate ad una fruizione regolamentata.
9. Lo schema direttore SD7 prevede il ridisegno complessivo della frazione di Saline, identificando le mosse strategiche nella revisione della maglia viaria principale e nella riconfigurazione dei luoghi centrali, attribuendo a Saline un ruolo più importante e consono alle potenzialità riconosciute.
10. Lo schema direttore SD8 prevede una lieve densificazione della "struttura" insediativa esistente caratterizzata dalla disposizione lungo le strade che dal colle di Volterra scendono verso la valle dell'Era e verso Saline, allo scopo di consolidare il presidio di una parte di territorio che per la sua prossimità all'area urbana risulta poco adatto ad un vero utilizzo agricolo. Gli interventi sono disciplinati dal presente Regolamento Urbanistico e riguardano i contesti individuati come AT 16, AT17 e AT 18 di cui ai comma 16, 17 e 18 dell'art. 129.
11. All'interno degli Schemi Direttori non sono previsti, dal Regolamento Urbanistico, interventi di nuova edificazione; questi infatti potranno eventualmente essere inseriti e previsti successivamente, attraverso "Piani Complessi di intervento". In questa fase all'interno degli Schemi Direttori è consentita la coltivazione del suolo. Sono altresì possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente ma limitatamente a quelli consentiti dal grado di pericolosità dell'area. I "Piani Complessi di intervento" dovranno essere oggetto di nuova analisi della fattibilità facendo riferimento alle destinazioni d'uso in quella sede definite. E' comunque fin da ora stabilito che nel caso di nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità saranno quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.
12. I Piani Complessi di intervento dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate dal Regolamento Urbanistico e comportare i seguenti studi specifici:
  - a. valutazione dei flussi veicolari di traffico indotti dagli interventi previsti sull'assetto viario principale, prevedendo, ove necessario, una preventiva o contestuale realizzazione di nuove e congruenti infrastrutture ai fini della loro sostenibilità; quanto stabilito dal presente punto dovrà essere redatto con maggiore approfondimento per i Piani Complessi riferiti agli schemi direttori SD5 "l'Affaccio a Sud" e SD7 "il nuovo centro di Saline";

b. verifica dell'avvenuta attuazione delle previsioni del Piano Strutturale riferite agli interventi di incremento dell'approvvigionamento idrico, sia per quanto riguarda le fonti di approvvigionamento, sia per quanto riguarda l'adeguamento, il potenziamento e l'estensione della rete di adduzione esistente, sia infine per quanto riguarda il completamento del sistema di depurazione, acquisendo preventivamente relativa certificazione dei gestori dei servizi in relazione alle nuove esigenze indotte dalle nuove previsioni insediative relativamente alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas e/o teleriscaldamento, raccolta e smaltimento rifiuti;

c. definizione di principi volti alla tutela e salvaguardia degli ambiti che circondano gli insediamenti collinari, ed in particolare il capoluogo dal punto di vista estetico-percettivo, in modo tale da dimostrare che i nuovi progetti non costituiscono in nessun caso ostacolo alla fruizione visiva del paesaggio ed avranno come riferimento prescrittivo i seguenti elementi:

- salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso le rupi tufacee, i calanchi e gli avanzi delle mura etrusche;

- salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso la città antica e viceversa dalla città antica verso il contesto collinare e l'aree dei poderi;

- salvaguardia dei punti di vista panoramici esistenti accessibili al pubblico rivolti verso il colle denominato "San Martino" o "Poggio Predulfo" e viceversa da questo verso il paesaggio circostante e sulle strade panoramiche;

d. quanto stabilito dal precedente punto c dovrà essere effettuato con particolare approfondimento per lo schema direttore SD5 "l'Affaccio a Sud"

13. In particolare per quanto riguarda il Piano Complesso di Intervento relativo allo schema direttore SD5 "l'affaccio a sud" il progetto dovrà privilegiare lo sviluppo insediativo in adiacenza alle aree già edificate e dovrà fare ricorso a tipologie a bassa densità ed alla realizzazione di trame estese di verde, attrezzato e non, per fasce lineari di interruzione fisica degli ambiti edificati, consentendo così di mantenere un rapporto visivo percettivo con il contesto del territorio aperto circostante e con la città antica; salvaguardare le aree attualmente caratterizzate dalla presenza di oliveti e vigneti a maglia densa o di antico impianto, i percorsi di antico impianto e gli edifici antichi e quelli comunque cui il presente Regolamento Urbanistico sottopone ad interventi conservativi di restauro o di risanamento conservativo; dovrà inoltre escludere di norma l'edificazione in aree a forte pendio e comunque garantire il rispetto sostanziale dell'andamento altimetrico originario del terreno riducendo al minimo i movimenti di terra, ad esclusione di quelli strettamente necessari per le opere fondali.

14. All'interno dell'area individuata come SD5 è consentita la realizzazione di un eliporto quale opera di pubblica utilità da inserire nell'ambito del servizio regionale di "elisoccorso". L'intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni tecnico-normative vigenti e quelle che dovessero essere imposte dalle autorità chiamate a pronunciarsi in merito al relativo progetto. L'individuazione puntuale dell'area da adibire ad eliporto dovrà essere effettuata nell'ambito dell'apposito studio di fattibilità, preliminarmente al rilascio delle relative autorizzazioni.

15. Per l'attuazione dei Piani Complessi di intervento dovrà essere privilegiato il ricorso all'utilizzo dell'avviso pubblico per la definizione dei contenuti del piano ed alle procedure di cui agli artt. 16 e 17 della L.R. 1/2005 per il suo iter di approvazione.

16. Il dimensionamento dei singoli Piani Complessi di Intervento verrà stabilito tenendo conto del quadro previsionale strategico di cui all'art. 149 delle presenti norme e nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale in relazione all'UTOE di appartenenza.

***Si certifica inoltre che il Consiglio Comunale, con Delibera n° 50 del 25.07.2012, ha adottato la Variante al vigente Regolamento Urbanistico per la realizzazione del nuovo asilo nido comunale e successivamente con Delibera n° 76 del 09.11.2012 ne ha disposto la sua efficacia.***

Il presente certificato attesta esclusivamente la destinazione dettata dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e non ha alcun valore per quanto riguarda eventuali altri vincoli dettati dalla normativa sovracomunale.

Ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 183 del 12.11.2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai gestori di pubblici servizi.

**Gestione del Territorio e dell'Ambiente  
Volterra - Castelnuovo V.C.  
IL RESPONSABILE  
(Arch. Marco Occhipinti)**

