



**Comune di Volterra**

**VARIANTE GESTIONALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ART. 16 L.R. 1/2005**

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. MARCO OCCCHIPINTI

Aprile 2013

## 1. Natura e caratteristiche del Procedimento

Il Comune di Volterra è dotato di Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 61 del 16.10.2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera n° 6 del 17.04.2009

Il procedimento oggetto della presente Relazione è relativo all'adozione di Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico vigente.

Per detto procedimento si segue quanto stabilito dall'articolo 17 della l.r. 1/2005, accompagnato dalla procedura di Valutazione ambientale strategica ai sensi della L.R. 10/2010.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 82 del 15/05/2012 è stata avviata la procedura di Valutazione ambientale strategica, ai sensi della L.R. 6/2012 che ha disposto modifiche alla L.R. 1/2005 e alla L.R. 10/2010.

La deliberazione e il rapporto ambientale preliminare sono stati inviati ai soggetti individuati nella deliberazione medesima, ossia Regione Toscana, Provincia di Pisa, ARPAT Dipartimento provinciale di Pisa, ASL n 5 di Pisa, Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici di Pisa, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana; nonché depositati in copia cartacea presso il Settore 4 del Comune di Volterra e pubblicati sul sito web comunale per la consultazione online.

## 2. Finalità della Variante

La Giunta comunale ha riassunto le principali criticità rilevate nella gestionale del Regolamento urbanistico vigente e indicato gli indirizzi per la formazione della Variante gestionale al Regolamento medesimo, con propria deliberazione N° 20 del 15/02/2011 avente per oggetto *Predisposizione degli atti per il successivo "Avvio del Procedimento" previsto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005 per la redazione di una variante gestionale al vigente "Regolamento Urbanistico" – Linee di indirizzo e priorità*

Si richiamano in particolare:

- carenza di raccordo e coordinamento delle previsioni del Ru con le politiche di settore del Comune, che, invece, devono essere rafforzati, anche al fine di un maggior coinvolgimento dei settori comunali, ognuno per le proprie competenze, nella gestione del territorio. In questo caso occorre una ricognizione delle politiche pubbliche comunali nei vari settori, e la loro rappresentazione nel Ru;
- risoluzione dei problemi di mobilità e sosta con l'adeguamento funzionale delle infrastrutture esistenti. In questo caso occorre un maggior raccordo tra programma delle opere pubbliche e Ru, e il rafforzamento delle previsioni riguardanti il sistema della mobilità e della sosta;
- perseguimento e l'affermazione di un ruolo centrale delle "politiche per la casa" con misure per l'adeguamento del patrimonio esistente e nuove aree per l'edilizia sociale. In questo caso occorre individuare specifiche azioni di trasformazione e verificare l'eventuale possibilità di rafforzare le previsioni di edilizia sociale negli interventi già contenuti nel Ru;
- sviluppo delle attività produttive, in riferimento a scelte di area vasta condivise con i Comuni contermini. In questo caso occorre prevedere l'azione di trasformazione e avviare i relativi processi di area vasta per la sua attuazione.

La Giunta, nella delibera in questione, rileva anche incertezza normativa e difficoltà gestionali nella reale attuazione delle scelte contenute negli Schemi Direttori e nei relativi Piani Complessi d'Intervento, considerando perciò opportuno semplificare l'impianto del Ru, trasformando gli schemi direttori in scelte e conformazione d'uso del suolo, limitando il ricorso a piani complessi o piani attuativi, in coerenza al Piano strutturale vigente, ai soli casi ove sia verificata la fattibilità degli interventi.

A questo obiettivo non è stato possibile dare risposta compiuta, perché ciò avrebbe significato un più articolato e profondo sforzo di revisione non solo dei contenuti normativi del Ru ma anche di quelli del Piano strutturale.

Stando nelle indicazioni normative del Piano strutturale medesimo, invece, è stato possibile inserire nella Variante gestionale al Ru alcune previsioni puntuali, all'interno degli schemi direttori, individuate e normate con i criteri dettati dal piano strutturale già richiamato e in analogia a quanto già contenuto nel Ru vigente.

### **3. Contenuti della Variante**

Si elencano di seguito i contenuti della Variante e si indicano gli articoli delle Norme tecniche di attuazione variati o aggiunti:

- organizzazione della cartografia al fine di non frammentare eccessivamente in diversi quadranti la rappresentazione progettuale del territorio comunale;
- interventi di riordino di parcheggi già esistenti e previsione di un parcheggio scoperto (Ms) di progetto alla Torricella ed un parcheggio interrato (Mp) sottostante quello attualmente esistente tra via Pisana e via Santo Stefano (Art. 135 Norme tecniche di attuazione); allargamento del parcheggio nei pressi dell'area archeologica (area sterrata);
- interventi per ampliare la dotazione di spazi pubblici e migliorare la fruibilità pedonale: nuova piazzetta ai margini del centro storico, nella "terrazza" verso la valle che si trova a nord-ovest, sotto l'attuale sede della Croce Rossa, nuovo percorso pedonale, nel verde lungo il crinale, di collegamento tra la piazzetta del punto precedente (cui si accede da via Jacopo Guidi) e via della Pettina, nuovo percorso pedonale, sul tracciato già esistente, di collegamento tra le case popolari di via Sacco e Vanzetti e via della Pendera (Art. 134 bis Norme tecniche di attuazione);
- individuazione di nuove aree di edificazione a saturazione del centro abitato, identificate con sigla alfanumerica ne.n (Art. 126 Norme tecniche di attuazione) e relative regole qualitative e quantitative: ne14, ne15, ne16, ne17, ne18, ne19, ne20 (Art. 127 Norme tecniche di attuazione) e relative norme di fattibilità geologia (Art. 148 bis);
- individuazione di una nuova area di trasformazione (ATPA21) consistente nel recupero degli ex Macelli comunali (Artt. 129 e 129 bis Norme tecniche di attuazione);
- individuazione, lungo la strada regionale n.68 poco dopo il bivio per Sant'Anastasio, di una nuova stazione di servizio per GPL e benzina (Art. 137 Norme tecniche di attuazione);
- rappresentazione della variante alla SS68 (Art. 122 Norme tecniche di attuazione);
- integrazioni puntuali alle norme e alla cartografia per:
  - o possibilità di vendita prodotti parafarmaceutici nelle aree ed edifici Sh (Art. 51 Norme tecniche di attuazione);
  - o incrementare la potenzialità del PIP a Saline, in conformità ai contenuti del Piano strutturale vigente, con previsione di ampliamento di circa 4.000 mq dell'area produttiva del secondo lotto, nella zona accanto all'attuale Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
  - o l'ampliamento per archivio comunale di edificio esistente a Pian di Strada (Art. 105 Norme tecniche di attuazione);

- il cambio di destinazione del complesso dei Cappuccini;
- la possibilità di realizzare piste di pattinaggio;
- il cambio di destinazione dell'ex Caserma della Polizia Stradale;
- destinazione a servizi religiosi dell'edificio dell'ex stazione a Saline;
- inserimento nelle NTA di Allegato B scheda per la rilevazione del patrimonio edilizio esistente (art. 95 Norme tecniche di attuazione e allegato B alle medesime);
- riconfigurazione dell'area ATPA14 con diminuzione dei carichi urbanistici e paesaggistici (Art. 129 Norme tecniche di attuazione);
- ampliamento del Cimitero di via Porta Diana, nel pianoro sottostante il parcheggio (art. 51 Norme tecniche di attuazione);
- il riutilizzo dell'edificio dismesso denominato ex Livi nell'ambito delle aree ospedaliere (art. 98 Norme tecniche di attuazione);
- il riconoscimento dello stato di fatto dell'impianto di frantumazione esistente (art. 81 bis Norme tecniche di attuazione);
- integrazione di norme di fattibilità ai sensi del DPGR 53/R/2011 (Art. 148 bis Norme tecniche di attuazione);
- aggiornamento della tabella del dimensionamento di cui all'Art. 149 delle Norme tecniche di attuazione.

#### **4. Elaborati del RU vigente modificati**

La cartografia è stata tutta riorganizzata per non disperdere in un numero eccessivo di quadranti grafici la rappresentazione progettuale delle conformazioni dei diritti d'uso dei suoli e degli edifici.

Le Norme tecniche di attuazione sono state oggetto di integrazioni e modifiche, come da stato variato delle Norme vigenti e apposito elaborato ove sono riportati finalità e contenuti della Variante e articoli delle Norme modificati o aggiunti.

#### **5. Elaborati della Variante gestionale al RU**

Gli elaborati costitutivi della Variante gestionale sono:

Schede Nuova Edificazione  
 Book A3 - Stato di Variazione  
 Book A3 - Stato vigente

**PROGETTO:**

**USI DEL SUOLO E MODALITA' DI INTERVENTO ED ATTUAZIONE**

Tavola B1\_Villamagna 1:2000

Tavola B2 - Prato d'era San Quirico - 1:2.000

Tavola B3 - Volterra - 1:2.000

Tavola B4 - Volterra - 1:2.000

Tavola B5 - Volterra - 1:2.000

Tavola B6 - Volterra - 1:2.000

Tavola B7 - Saline - 1:2.000

Tavola B8 - Saline - 1:2.000

Tavola TA\_A1 - 1:10.000

Tavola TA\_A2 - 1:10.000

Tavola TA\_A3 - 1:10.000

Tavola TA\_A4 - 1:10.000

Tavola TA\_A5 - 1:10.000

Tavola TA\_A6 - 1:10.000

Tavola C - Centro Storico Volterra - 1:1.000

DOCUMENTI

NTA della Variante

NTA testo coordinato

Relazione

RELAZIONE GEOLOGICA (ART. 55 L.R. 1/2005)

INDAGINI SISMICHE

RELAZIONE ARCHEOLOGICA

## 6. VAS

Gli elaborati di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) sono:

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica

## 7. Coerenza e conformità con strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata

Nelle attività di Valutazione sono comprese anche le verifiche di coerenza interna ed esterna, e in esse sono descritte le relazioni di coerenza e conformità con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata.

Ai fini della verifica di coerenza in fase preliminare in data 23.07.2012 prot. 7391 è pervenuto al Comune di Volterra per conoscenza via mail un contributo istruttorio della Regione Toscana – Settore Strumenti della valutazione, inviato al Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana, Arch. Maria Clelia Mele.

## 8. Partecipazione

Ai fini della partecipazione alla formazione della Variante gestionale al RU, sono state svolte specifiche iniziative, diversificate per le differenze di platea e di metodo argomentativo.

Prima di tutto sono state fornite informazioni ai cittadini riguardo agli obiettivi della Variante e alle prime proposte dell'Amministrazione.

Il processo partecipativo è stato gestito da facilitatori esperti e organizzato con tecniche d'ascolto capaci di favorire lo scambio di conoscenze tra tecnici e cittadini e il confronto dei diversi punti di vista, per far sì che il confronto pubblico non rimanesse solo una semplice sommatoria richieste individuali, ma potesse rappresentare un'importante occasione per aprire un dibattito sul futuro di Volterra e individuare possibili strategie per il suo rilancio.

Le attività sono state organizzate in due fasi: una fase propedeutica e una fase partecipativa vera e propria.

Fase propedeutica

Questa fase ha avuto l'obiettivo di far conoscere ai cittadini l'avvio del processo e "chiamarli" a portare il loro contributo, e ha compreso le seguenti attività:

- redazione di materiali informativi, pubblicazione sul sito web;
- avvio della "chiamata pubblica" mediante un volantino e apertura di una pagina su Facebook dedicata al processo;
- pubblicazione nelle pagine internet del Garante della comunicazione del calendario degli incontri e di un indirizzo email per l'invio di contributi scritti;
- invio di una lettera ai rappresentanti degli ordini professionali e delle principali associazioni di categoria, ambientaliste, culturali e sociali della città.

La seconda parte del processo è stata dedicata all'arricchimento del quadro conoscitivo e delle prime proposte elaborate dai tecnici mediante le conoscenze specifiche portate dagli operatori del territorio e dalle realtà associative locali, ma anche attraverso le conoscenze diffuse portate da chi vive il territorio come abitante. Le attività partecipative hanno cercato quindi di coinvolgere tutti i cittadini, nella convinzione che il territorio sia un "bene comune" di cui tutti dovrebbero prendersi cura.

Questa fase ha visto le seguenti attività:

- Incontri con la struttura comunale, finalizzati alla condivisione delle informazioni e al coordinamento delle attività.
- Camminate "a piedi per Volterra", per approfondire con i cittadini dei diversi ambiti territoriali alcuni temi-chiave individuati insieme ai tecnici e agli amministratori.
- Incontro con i professionisti, per prevenire a una più approfondita conoscenza del quadro criticità/risorse e consentire una migliore organizzazione della fase di coinvolgimento dei cittadini.
- Incontro/laboratorio con i rappresentanti delle categorie economiche, culturali e associative di Volterra.
- Laboratorio "non stop" in orario serale per dare la possibilità a tutti i cittadini di informarsi, confrontare le diverse opinioni, condividere le priorità.

Della partecipazione dà conto il garante della comunicazione comunale, la cui Relazione è, con la presente, proposta in allegato alla deliberazione di Consiglio comunale per l'adozione della Variante gestionale, quale atto amministrativo. A detta Relazione del garante viene allegato il Rapporto finale a cura dell'arch. Chiara Pignaris incaricata dall'Amministrazione comunale per le attività di partecipazione, che contiene la descrizione delle attività di partecipazione svolta e i loro esiti.

## **9. Certificazione**

Il sottoscritto Arch. Marco Occhipinti, in qualità di Responsabile del Procedimento della Variante gestionale al RU oggetto della presente Relazione, dichiara che:

- il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- è stata verificata la coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale ed i piani e programmi di settore di competenza comunale e sovra comunale.

Volterra, 08.04.2013

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
(Arch. Marco Occhipinti)