



Comune di Volterra settore 4

Percorso di coinvolgimento per la formazione della variante al Regolamento urbanistico del Comune di Volterra

Il Comune di Volterra ha avviato il percorso per la redazione della "variante gestionale" al Regolamento urbanistico e invita la comunità locale a prendere parte attivamente alla sua elaborazione, in modo tale da arrivare alla definizione di ipotesi di trasformazione del territorio il più possibile condivise.

Cos'è il Regolamento Urbanistico Comunale?

Il Regolamento urbanistico è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale disciplina le trasformazioni urbanistiche, edilizie e paesaggistiche del proprio territorio **nel rispetto degli obiettivi più generali del Piano strutturale**. Mediante il Regolamento urbanistico sono assegnate a ogni singola porzione di territorio, urbanizzato o rurale, fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio, norme operative e prescrizioni che consentono o limitano la possibilità di intervenire concretamente con **azioni di trasformazione**. In pratica, il Regolamento urbanistico stabilisce "dove", "quanto" e "come" si può modificare (e quindi anche costruire) il territorio.

Per alcune aree importanti o da riqualificare, il Regolamento urbanistico rimanda l'attuazione degli interventi alla redazione di **piani complessi d'intervento**, che richiedono una progettazione unitaria da parte di tutti i proprietari.

Dopo **cinque anni** queste norme decadono, quindi, diversamente dal Piano strutturale che individua linee di trasformazione di lungo periodo, il Regolamento urbanistico "disegna" quello che può essere realizzato sul territorio in un periodo relativamente breve, in linea con il programma di mandato del sindaco.

Il Regolamento urbanistico di Volterra è stato approvato dal Consiglio Comunale il 17 aprile 2009 e quindi **è ancora vigente**.

Perché è necessario fare una variante "gestionale"?

A circa due anni dall'approvazione del Regolamento urbanistico, la nuova Giunta ha rilevato la necessità di **rivedere alcune scelte urbanistiche** definite dalla precedente Amministrazione, ma soprattutto di integrare il regolamento con **scelte operative**, che rispondono a priorità così sintetizzabili:

1. una REVISIONE dei PIANI COMPLESSI d'intervento che non hanno ancora visto l'avvio. Le aree per le quali è previsto il ricorso a questo strumento sono molto estese e lo strumento non si è mostrato, nella maggior parte dei casi, adeguato alle necessità della città, rimanendo legato a programmi d'investimento che richiedono ingenti risorse private e tempi lunghi;
2. aggiungere limitati interventi di completamento residenziale per dare RISPOSTA a una DOMANDA ABITATIVA di dimensioni contenute, realizzabili per lotti e quindi più fattibili e rispondenti alle attuali condizioni sociali ed economiche;
3. incrementare gli spazi e la funzionalità del sistema della MOBILITA', dell'ACCESSIBILITA' e della SOSTA;
4. aumentare l'offerta di EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, per intercettare la

- domanda di casa che non accede al libero mercato;
5. inserire nella cartografia del Regolamento urbanistico le previsioni o gli stati di fatto relativi a POLITICHE PUBBLICHE di settore (scuola, percorsi pubblici pedonali) o a SERVIZI di UTILITA' GENERALE (distributore gas, protezione civile, ecc.).

Il Comune di Volterra, tramite un'apposita **delibera, G.C. n°82 del 15/05/2012**, ha quindi individuato la necessità di predisporre una variante al vigente Regolamento urbanistico, chiamata "gestionale" perché tesa a far funzionare meglio alcuni aspetti operativi del piano.

Cosa si vuole fare?

Gli **obiettivi** della Variante gestionale, esplicitati dall'Amministrazione Comunale nel verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 15 febbraio 2011, sono:

1. Rafforzare il raccordo e il **coordinamento** tra le politiche di settore del comune e le previsioni del Regolamento urbanistico;
2. Risolvere problemi di **mobilità e sosta** con l'adeguamento di alcune infrastrutture esistenti anche di livello sovracomunale;
3. Perseguire adeguate **"politiche per la casa"** assegnando loro un ruolo centrale nelle strategie del Regolamento urbanistico;
4. Sviluppare le **attività produttive**, anche in riferimento a scelte di area vasta condivise con i Comuni vicini;
5. Potenziare e migliorare i servizi e le **attrezzature pubbliche**, sia qualitativamente sia quantitativamente;
6. Dare adeguate risposte alla domanda di **residenza** e alle esigenze abitative della popolazione;
7. Mantenere e consolidare delle **caratteristiche** dei centri abitati;
8. Migliorare l'**accessibilità** dei centri abitati.

Quali sono le prime proposte?

Parcheggi – Gli interventi proposti riguardano alcuni parcheggi già esistenti, che saranno ove possibile ampliati, e la previsione di nuovi parcheggi:

- Nuovo parcheggio presso la Torricella, con accesso da via Carlo Cassola, per circa 35 posti auto.
- Nuovo parcheggio nei "gradoni" sotto alle mura sopra viale Trento e Trieste, per 15 posti circa, dove ora c'è una zona incolta con sterpaglie.
- Allargamento del parcheggio di Vallebona, di circa 55 posti auto, dove oggi c'è un'area sterrata.

Percorsi e aree pedonali – Sono proposti alcuni 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.
- Un nuovo percorso pedonale, sul tracciato già esistente, di collegamento tra le case popolari di via Sacco e Vanzetti e via della Penea.

Case popolari – È inserita la previsione di circa 12 nuovi appartamenti di edilizia residenziale pubblica in un'area di circa 2.100 mq che si trova di fronte alle scuole. I nuovi edifici dovranno armonizzarsi con il pendio del terreno e rispettare la distanza

da una piccola area archeologica che si trova nei pressi.

Scuola dell'infanzia – È ipotizzata la previsione un nuovo asilo in un'ampia area libera (circa 4.600 mq superficie territoriale) adiacente alle scuole, con accesso stradale da definire

Ampliamento del Cimitero – È proposto un ampliamento del cimitero di via Porta Diana, nel pianoro sottostante il parcheggio, per una superficie di circa 8.300 mq, pari alla metà dell'ampiezza attuale.

Croce Rossa - È prevista la realizzazione di un edificio che ospiterà la nuova sede della Croce Rossa, in un'area vicina al polo ospedaliero che si trova lungo la strada regionale n.68 ma con accesso da via dei Filosofi, che possa permettere la risoluzione delle criticità di collegamento pedonale lungo la sr 68

Nuove residenze – È introdotta la previsione di alcune aree di completamento residenziale, per rispondere ai bisogni d'alloggio delle nuove famiglie. Sono ipotizzate due nuove aree:

- nei pressi di piazzale Roann (zona piscina), dove si potranno realizzare max. 1.300 mq di SUL per 3 piani di altezza (circa 12 appartamenti);
- lungo via Pisana, nel tratto tra via Jacopo Guidi e via della Pettina, dove sarà possibile realizzare un condominio di circa 1.300 mq di SUL di appartamenti, con sotto negozi e parcheggi pertinenziali.

Nuova viabilità – Sarà inserita nel nuovo regolamento anche la previsione della variante alla strada regionale n. 68 tra Saline di Volterra e Campiglia, che il Ministero dei Trasporti sta predisponendo sul progetto cofinanziato da Cassa di Risparmio di Volterra e Fondazione.

Stazione di servizio – È proposto di inserire, lungo la strada regionale n. 68 poco dopo il bivio per Sant'Anastasio, una nuova stazione di servizio per GPL, dotata di distributore.

Area produttiva di Saline – È proposto un ampliamento di circa 4.000 mq dell'area produttiva del secondo lotto, nella zona accanto all'attuale Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), nel quale è ancora possibile realizzare circa 3.000 mq di fabbricati. Sarà quindi possibile ospitare a Saline circa 7.000 mq di nuovi edifici produttivi.

Come possono partecipare i cittadini?

La legge regionale prevede che la partecipazione dei cittadini alle scelte importanti che riguardano il proprio territorio possa avvenire in due diversi momenti:

1. **Nella fase preliminare**, prima che i tecnici elaborino la proposta definitiva da inviare al Consiglio Comunale per la procedura di adozione.
2. **Nella fase delle "osservazioni"**, dopo che la proposta è stata adottata dal Consiglio Comunale e pubblicata all'Albo Pretorio, nel periodo che precede l'approvazione definitiva.

Nella prima fase l'Amministrazione comunale non deve rispondere puntualmente alle proposte, ma garantire che sia messo a punto un **percorso di coinvolgimento** che permetta a tutti i cittadini interessati di partecipare e tenga conto dei contributi, al fine di arricchire la proposta elaborata dai tecnici, e la sua valutazione, con le conoscenze di chi vive più direttamente il territorio. I risultati di questa fase saranno riassunti in una relazione.

Nella seconda fase ogni singolo cittadino può prendere visione di tutti i documenti elaborati dai tecnici e inviare al Sindaco - entro il termine di 45 giorni - delle **osservazioni firmate** che saranno protocollate e, in una fase successiva, analizzate. Tali proposte potranno essere raccolte o respinte, ma l'Amministrazione dovrà rispondere formalmente a ognuna di esse, motivando la sua decisione.

Il percorso di coinvolgimento

Il percorso di coinvolgimento per la Variante gestionale al Regolamento urbanistico del Comune di Volterra è stato affidato alla società Cantieri Animati e prevede i seguenti appuntamenti:

- **mercoledì 13 giugno, ore 17:00-19.00 – Laboratorio itinerante: prima camminata** (percorsi pedonali, aree verdi e parcheggio della Torricella) con ritrovo davanti alla sede della Croce Rossa in Viale Francesco Ferrucci.
- **sabato 16 giugno, ore 15:00-17.00 - Laboratorio itinerante: seconda camminata** (parcheggio delle mura, nuovo asilo e case popolari) con ritrovo al parcheggio su Viale Trento e Trieste, sotto le mura subito accanto alla porta S. Felice.
- **lunedì 2 luglio, dalle ore 21:00 e fino alle 24:00 - Laboratorio serale** presso la saletta del Giudice Conciliatore (piano terra di Palazzo dei Priori), per conoscere tutte le proposte per la Variante al Regolamento urbanistico e portare commenti e suggerimenti.

Per richieste di chiarimenti e informazioni sul percorso di coinvolgimento dei cittadini:
e-mail R.U.P. m.occhipinti@comune.volterra.pi.it