



GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

G.C. n. 357

Riferimenti Archivistici: M 01 - 20080000007

VERBALE DELL'ADUNANZA DEL 28/06/2016

OGGETTO: Peg 2016. Atto di indirizzo in merito alle modalità di realizzazione degli obiettivi assegnati alla Direzione tecnica/Servizio pianificazione urbanistica e governo del territorio.

Presidente: Ing. Alessandro Ghinelli

Segretario: Dott. Diego Foderini

Prospetto delle presenze dei membri della Giunta alla trattazione dell'argomento

Cognome e nome	Carica	Presente
Alessandro Ghinelli	Sindaco	1
Gianfrancesco Gamurrini	Vicesindaco	2
Marcello Comanducci	Assessore	3
Barbara Magi	Assessore	-
Alberto Merelli	Assessore	-
Tiziana Nisini	Assessore	4
Marco Sacchetti	Assessore	5
Lucia Tanti	Assessore	6

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale del 12 luglio 2007, n. 136, è stato approvato il Piano Strutturale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 23 marzo 2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 13 luglio 2011;

Dato atto che la strumentazione urbanistica di cui ai precedenti punti è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana n. 5/1995 e successive modifiche e integrazioni e della Legge Regionale Toscana n. 1/2005, vigenti al momento di redazione degli atti;



Considerato che :

- in data 15/05/2014 è entrato in vigore il D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 144 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio;
- il testo regolamentare (NTA del RU) attualmente vigente tiene conto degli adeguamenti operati a seguito del provvedimento dirigenziale n. 1442 del 12/05/2015 con cui è stata effettuata la ricognizione dei parametri e delle definizioni introdotte dal D.P.G.R. 64/R del 11/11/2013 "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio";
- in data 27/11/2014 è entrata in vigore la Legge regionale 10/11/2014 n. 65 “Norme per il governo del territorio” che ha riunito in un testo unico le leggi afferenti all’attività urbanistica ed edilizia ed ha abrogato la Legge regionale 1/2005 sui cui principi era stato redatto il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo;
- in data 27/03/2015 con Delib. C.R n. 37, la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, divenuto efficace il 20/05/2015 a seguito della pubblicazione sul BURT dell’avviso di approvazione;
- ai sensi dell’art. 20 della Disciplina del Piano tutti gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica saranno adeguati al PIT per le parti di territorio interessate, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d’uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT;

Visto l'art. 222 della L.R. 65/2014 “Disposizioni transitorie generali” che prescrive che entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa legge, i Comuni possono adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato previo parere della conferenza di pianificazione e che sempre entro gli stessi cinque anni, il Comune debba avviare il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale;

Rilevato che dalla data del 14/07/2016, ossia decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, terminerà l'efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio, delle aree di trasformazione e delle aree strategiche di intervento che comportano un'attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stato formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune;

Precisato, inoltre, che nel caso di Aree di Trasformazione o vincoli preordinati all'esproprio originati o modificati da specifiche varianti al RU, la perdita di efficacia avverrà decorsi cinque anni dalla data di efficacia della suddetta variante;

Dato atto che nelle aree per le quali terminerà l'efficacia delle previsioni urbanistiche, si dovrà applicare la norma per le aree non pianificate, definite all'art. 105 della L.R. 65/14 (ex art. 63 della L.R. 1/05), che in linea di massima consente esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso;



GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

Visti gli obiettivi operativi indicati per la Direzione Tecnica/Servizio Pianificazione urbanistica e governo del territorio, nell'Allegato tecnico 1 Piano dettagliato degli Obiettivi 2016-2018 di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 168 del 12/04/2016, che consistono:

OBIETTIVO OPERATIVO	TITOLO
2016_OB1_PI	PROMOZIONE DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA, ENERGETICO AMBIENTALE E SISMICA
2016_OB3_PI	ESTENSIONE INCENTIVI AI TRASFERIMENTI VOLUMETRICI IN PROSSIMITA' DEI CORSI D'ACQUA
2016_OB4_PI	VARIANTE DI MANUTENZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO (SEMPLIFICAZIONE DELLE NORME TECNICHE):
2016_OB5_PI 2017_OB2_PI 2018_OB2_PI	REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO STRUTTURALE
2016_OB6_PI 2017_OB3_PI 2018_OB3_PI	REDAZIONE ED AGGIORNAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO (PIANO OPERATIVO)

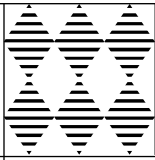
Richiamati inoltre gli obiettivi inerenti piani di settore afferenti la pianificazione:

2016_OB12_TD	SVILUPPO DEL PIANO DI AZIONE PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE (PAES)
2016_OB2_PI	AGGIORNAMENTO DEL PIANO TERRITORIALE PER LA MINIMIZZAZIONE DELL'ESPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE ALLE ONDE ELETTROMAGNETICHE
2016_OB09_IQ	PROGETTARE AZIONI DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ed in particolare quelli afferenti il settore mobilità :

2016_OB42_PI 2016_OB4_TF	REDIGERE ED AGGIORNARE IL PUMS SECONDO I NUOVI INDIRIZZI STRATEGICI ED IN BASE AI RISULTATI DEI NUOVI RILIEVI DELLA DOMANDA DI TRAFFICO E SOSTA
2016_OB1_TF	REALIZZAZIONE DI SISTEMI ICT PER LA MOBILITA'
2016_OB2_TF	RAZIONALIZZARE LA SOSTA, PROMUOVERE LA MOBILITA' CICLABILE E SOSTENIBILE

Ritenuto che il piano degli obiettivi 2016 debba essere ulteriormente specificato in ordine alle modalità da seguire per il perseguimento degli obiettivi assegnati, e ritenuto pertanto di dover adottare il presente atto in funzione specificativa e di dettaglio;



Ritenuto, in particolare, di suddividere il percorso di adeguamento della strumentazione urbanistica nelle seguenti tre fasi, al fine di consentire un graduale adeguamento, dando priorità agli interventi ritenuti strategici e funzionali ad un'azione di riqualificazione e di impulso all'economia del territorio:

FASE 1 _ PERIODO 2016 - 2018

Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di anticipazione dei contenuti del nuovo Piano Strutturale (Fase 2) e del Piano Operativo (Fase 3).

Avvio procedimenti entro 2016, approvazione entro 2018.

FASE 2 _ PERIODO 2019 - 2021

Nuovo Piano Strutturale, all'interno del quale saranno recepiti i contenuti di cui alla fase 1.

Avvio procedimento entro il novembre 2019 ed approvazione nel biennio successivo.

FASE 3 _ PERIODO 2021 - 2023

Nuovo Piano Operativo, all'interno del quale saranno recepiti i contenuti di cui alla fase 1.

Approvazione alla scadenza quinquennale delle previsioni introdotte nella prima fase.

Ritenuto di individuare i seguenti contenuti della Fase 1:

Variante al Piano Strutturale vigente di anticipazione alla stesura del nuovo Piano Strutturale (2016_OB5_PI):

- inserimento di alcuni tracciati relativi ad infrastrutture anche di livello sovracomunale in maniera da poter celermente attivare eventuali richieste di finanziamento regionali o statali;
- risoluzione di alcune situazioni puntuali a sostegno dell'economia del territorio in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole e più in generale finalizzati alla difesa del suolo e alla valorizzazione delle risorse esistenti con conseguente modifica del dimensionamento delle varie UTOE, se necessaria;

Variante al Regolamento Urbanistico di anticipazione alla stesura del nuovo Piano Operativo (2016_OB5_PI):

A) ripianificazione delle aree strategiche, delle aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata e dei vincoli preordinati all'esproprio costituenti la parte strategica del RU che perderanno efficacia il 14 luglio 2016;

B) risoluzione di temi puntuali che per la loro complessità e strategicità rivestono un rilevante interesse pubblico (compensazione volumetrica per il parcheggio scambiatore in loc. Catona, messa in sicurezza dell'aeroporto, riqualificazione e valorizzazione area Stadio, parcheggio Baldaccio, Caserma Cadorna etc.);

C) modifica alle NTA (2016_OB4_PI), con l'obiettivo di introdurre forme di semplificazione alla disciplina edilizia con specifica attenzione ai seguenti temi:

- glossario
- standard urbanistici;
- disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- parametri urbanistici e definizioni;
- trasferimenti volumetrici e incentivi (2016_OB3_PI);
- valutazione della fattibilità degli interventi;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambito urbano;
- disciplina del territorio rurale;
- norme tecniche di attuazione centro storico del capoluogo allegato E;



D) Nell'ambito della Fase 1 si procederà, inoltre, alla valutazione di richieste di variante al RU e al PS presentate, sulla base della localizzazione degli interventi all'interno del territorio urbanizzato, della valorizzazione del patrimonio territoriale in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole, della riduzione dei fattori di rischio, dell'innalzamento della qualità del costruito e della sicurezza ambientale;

Tra queste rientrano:

- richieste di modifica delle aree di trasformazione contenute nel RU vigente : alcune aree di trasformazione, ancorchè non in scadenza in quanto soggette a permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, sono da modificare sulla base della richiesta puntuale di privati o sulla base di una modifica degli obiettivi di utilizzo da parte dell'A.C.;

- richieste di nuove aree di trasformazione : sono da esaminare alcune richieste di variante al RU per l'inserimento di aree di trasformazione all'interno del tessuto urbanizzato. Si tratta di modifiche che intervengono all'interno del territorio urbanizzato e che potrebbero essere adottate/approvate ai sensi dell'art. 30 e seguenti della L.R. 65/14 (procedura semplificata).

- richieste di eliminazione di aree di trasformazione contenute nel RU vigente: in quanto gli interventi previsti sono stati conclusi, oppure i proprietari ne chiedono l'eliminazione.

Affinché l'attività istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica, sia improntata a criteri di omogeneità, garantendo uniformità di valutazione delle istanze di variante al RU, riferite ad interventi di interesse esclusivo o prevalentemente privato, le pratiche potranno essere raggruppate per tipologia con le seguenti finalità:

- verifica dello stato di fatto, correzione di errori materiali, perfezionamento ed eliminazione dei refusi;

- inserimento di nuove opere pubbliche;

- esigenze di razionalizzazione del tessuto urbanistico;

- recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;

- limitazione del nuovo consumo di suolo;

- sviluppo del rapporto pubblico/privato;

- incentivazione della ripresa del settore edilizio.

E) Nella fase 1 rientra, infine, l'approvazione del Regolamento sulla promozione della qualità' architettonica energetico ambientale e sismica (2016_OB1_PI);

Precisato che la prima fase, in considerazione della complessità e dell'eterogeneità delle tematiche connesse e nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato", potrà essere articolata in uno o più procedimenti, al fine di semplificare l'iter di formazione e approvazione degli atti urbanistici, sempre, comunque, all'interno di un quadro di riferimento generale;

Valutato opportuno assicurare la più ampia partecipazione della cittadinanza, degli ordini professionali e delle categorie economiche alla formazione degli atti urbanistici di competenza comunale, stabilendo le linee direttive di seguito indicate in funzione dell'elaborazione dei documenti propedeutici all'avvio della variante generale al regolamento urbanistico, in coerenza con i principi di cui all'articolo 1 della legge regionale 65/2014:

- attivazione di idonee procedure di collaborazione, anticipate rispetto all'attivazione del procedimento urbanistico ed all'articolazione nelle fasi di adozione-presentazione delle osservazioni-approvazione, in funzione della



garanzia di effettività delle previsioni di trasformazione territoriale. Nel quadro della logica che sottende la legge 65/2014 e la perequazione urbanistica in essa prevista, la mancata condivisione preventiva, sebbene non espressamente stabilita, comporta il rischio di previsioni unilaterali, prive di effettiva incidenza conformativa con conseguente vanificazione della stessa attività di pianificazione;

- ripianificazione delle aree di trasformazione urbana mediante acquisizione del contesto conoscitivo di riferimento, nel quadro del principio di cui al punto precedente, anche attraverso la partecipazione ed il coinvolgimento dei privati interessati in quanto proprietari di terreni posti all'interno delle aree di trasformazione di prossima scadenza: si precisa che la valenza di tali contributi sarà meramente collaborativa, al fine di garantire l'effettività delle previsioni nel quadro e nella logica dell'integrazione delle previsioni pubbliche con la volontà dei privati, ai sensi dell'articolo 100 della legge 65/2014;
- espressa previsione, negli atti di attivazione della partecipazione, della valenza meramente collaborativa ed informale, senza alcun impegno per l'amministrazione, che rimarrà così libera di compiere ogni più ampia valutazione circa l'opportunità di accoglimento delle proposte presentate;
- attivazione delle procedure di acquisizione di contributi di cui sopra da parte del dirigente della direzione tecnica, con propri atti;

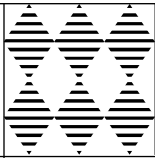
Ritenuto opportuno pertanto fissare le seguenti modalità:

- comunicare ai proprietari delle Aree di Trasformazione l'imminente perdita di efficacia delle previsioni urbanistiche delle stesse, richiedendo la presentazione di eventuali proposte in merito, con la specificazione che i contributi presentati non saranno impegnativi per l'A.C. che li valuterà all'interno degli strumenti urbanistici in corso di redazione sulla base di un preminente interesse pubblico e in accordo alle seguenti finalità:
 - recupero del patrimonio edilizio e delle infrastrutture esistenti;
 - contenimento consumo di nuovo suolo;
 - valorizzazione delle risorse esistenti;
 - incremento delle dotazioni pubbliche infrastrutturali e di servizio;
 - difesa del suolo e riduzione delle situazioni di rischio;
 - riqualificazione aree urbane degradate o dismesse;precisando che le varianti al PS saranno valutate in maniera residuale e nei limiti strettamente indispensabili al raggiungimento degli obiettivi sopra indicati;
- pubblicizzare presso la cittadinanza mediante avvisi da diffondere mediante tutti i canali informativi (internet, giornali, media) la possibilità di presentazione di contributi e manifestazioni di interesse in accordo con le finalità esposte;

Dato atto che non occorre acquisire i pareri di cui all'articolo 49 del decreto legislativo n. 267 del 18/8/2000, in quanto la presente deliberazione costituisce mero atto di indirizzo;

Con votazione unanime

DELIBERA



GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

Di dare mandato al dirigente della Direzione Tecnica /Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio di dare corso alle procedure sopra descritte con gli indirizzi espressi in narrativa;

Di assicurare la più ampia partecipazione della cittadinanza, degli ordini professionali e delle categorie economiche alla formazione degli atti urbanistici di competenza comunale;

Di stabilire le linee direttrici di seguito indicate in funzione dell'elaborazione dei documenti funzionali all'avvio della variante generale al regolamento urbanistico, in coerenza con i principi di cui all'articolo 1 della legge regionale 65/2014:

- attivazione di idonee procedure di collaborazione, anticipate rispetto all'attivazione del procedimento urbanistico ed all'articolazione nelle fasi di adozione-presentazione delle osservazioni-approvazione, in funzione della garanzia di effettività delle previsioni di trasformazione territoriale. Nel quadro della logica che sottende la legge 65/2014 e la perequazione urbanistica in essa prevista, la mancata condivisione preventiva, sebbene non espressamente stabilita, comporta il rischio di previsioni unilaterali, prive di effettiva incidenza conformativa con conseguente vanificazione della stessa attività di pianificazione;
- ripianificazione delle aree di trasformazione urbana mediante acquisizione del contesto conoscitivo di riferimento, nel quadro del principio di cui al punto precedente, anche attraverso la partecipazione ed il coinvolgimento dei privati interessati in quanto proprietari di terreni posti all'interno delle aree di trasformazione di prossima scadenza: si precisa che la valenza di tali contributi sarà meramente collaborativa, al fine di garantire l'effettività delle previsioni nel quadro e nella logica dell'integrazione delle previsioni pubbliche con la volontà dei privati, ai sensi dell'articolo 100 della legge 65/2014;
- espressa previsione, negli atti di attivazione della partecipazione, della valenza meramente collaborativa ed informale, senza alcun impegno per l'amministrazione, che rimarrà così libera di compiere ogni più ampia valutazione circa l'opportunità di accoglimento delle proposte presentate;
- attivazione delle procedure di acquisizione di contributi di cui sopra da parte del dirigente della direzione tecnica, con propri atti;

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, quarto comma, del D. Lgs. 267/2000, considerata l'urgenza di attivare le procedure amministrative finalizzate all'adozione degli atti sopra indicati.

-/ai

Il Segretario

Dott. Diego Foderini



Il Presidente

Ing. Alessandro Ghinelli