



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Servizio Pianificazione Urbanistica
e Governo del Territorio

Verso la Nuova Pianificazione della città



Esame dei contributi presentati dal 1/7/2016 al 30/6/2017

Relazione tecnica

ID: ALL_A_CONTRIBUTI

VOL.

Allegato A

Settembre 2017

Comune di Arezzo

Sindaco

Ing. Alessandro Ghinelli

COMUNE DI AREZZO

**DIREZIONE TECNICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
E GOVERNO DEL TERRITORIO**

RELAZIONE TECNICA

**ESAME DEI CONTRIBUTI
"VERSO LA NUOVA PIANIFICAZIONE DELLA CITTA'"**

Il Responsabile del Procedimento
Direttore
Ing. Alessandro Farnè

Con atto di Indirizzo D.G.C. n. 357 del 28/06/2016 che ha dettato le modalità di realizzazione degli obiettivi assegnati alla Direzione tecnica/servizio pianificazione urbanistica e governo del territorio, l' A.C. ha avviato il percorso di revisione degli strumenti urbanistici comunali tenuto conto che dalla data del 14/07/2016, ossia decorsi cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005, è terminata l'efficacia delle previsioni delle aree di trasformazione e delle aree strategiche di intervento non convenzionate.

L'Amministrazione, valutato opportuno assicurare la più ampia partecipazione della cittadinanza, degli ordini professionali e delle categorie economiche, ha attivato forme di partecipazione anche mediante la possibilità di fornire contributi conoscitivi per la Nuova Pianificazione della Città.

Tali contributi sono pervenuti in forma cartacea, via e-mail o online tramite la mappa dei contributi visualizzabile pubblicamente, nell'ottica della massima trasparenza.

I contenuti di tali istanze sono relativi sia agli strumenti urbanistici (Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico) sia più in generale agli spazi collettivi ossia aree e luoghi della città di cui i cittadini, in qualità di fruitori, sono i massimi conoscitori.

In attuazione pertanto dell'atto di indirizzo sopra richiamato (DGC 357 del 28/06/2016), risultano agli atti i seguenti contributi :

n. 479	CONTRIBUTI CARTACEI - MAIL
n. 345	CONTRIBUTI WEB (MAPPA DEI CONTRIBUTI)
n. 51	PRATICHE URBANISTICHE
n. 875	TOTALE CONTRIBUTI

Tutti i contributi presentati dal 1/07/2017 in poi sono stati catalogati e sintetizzati in un unico database (elenco_contributi_cartaceo_web) dove sono indicate le seguenti informazioni :

- protocollo/nominativo/località/individuazione
- catastale/famiglia/sintesi e note istruttorie/acronimo istruttore/tema.

Mentre i contributi inviati in forma cartacea sono stati sintetizzati dal singolo istruttore, i contributi inviati via web (contraddistinti da n. progressivo e W) sono stati inseriti direttamente dai proponenti.

Tutti i contributi (anche quelli arrivati in forma cartacea) sono stati cartografati nella mappa dei contributi in modo che sia possibile determinare un quadro complessivo di tutte le proposte pervenute.

A questo elenco sono stati aggiunte le pratiche urbanistiche (contraddistinte da n. progressivo e P) che sono state presentate e che non sono state portate in adozione in Consiglio Comunale, in modo da completare il quadro delle proposte da parte dei privati nei riguardi della nuova strumentazione urbanistica comunale.

In via preliminare si evidenzia che mentre i contributi presentati in via cartacea (al protocollo o per mail) sono per la maggior parte attinenti le tematiche urbanistiche, quelli inviati via web sono principalmente rivolti alla segnalazione di problematiche legate al traffico, alle opere pubbliche, alla manutenzione e decoro degli spazi collettivi.

Tutti i contributi sono stati catalogati all'interno della seguente suddivisione in sei gruppi che racchiudono al loro interno diversi temi secondo questo schema riepilogativo :

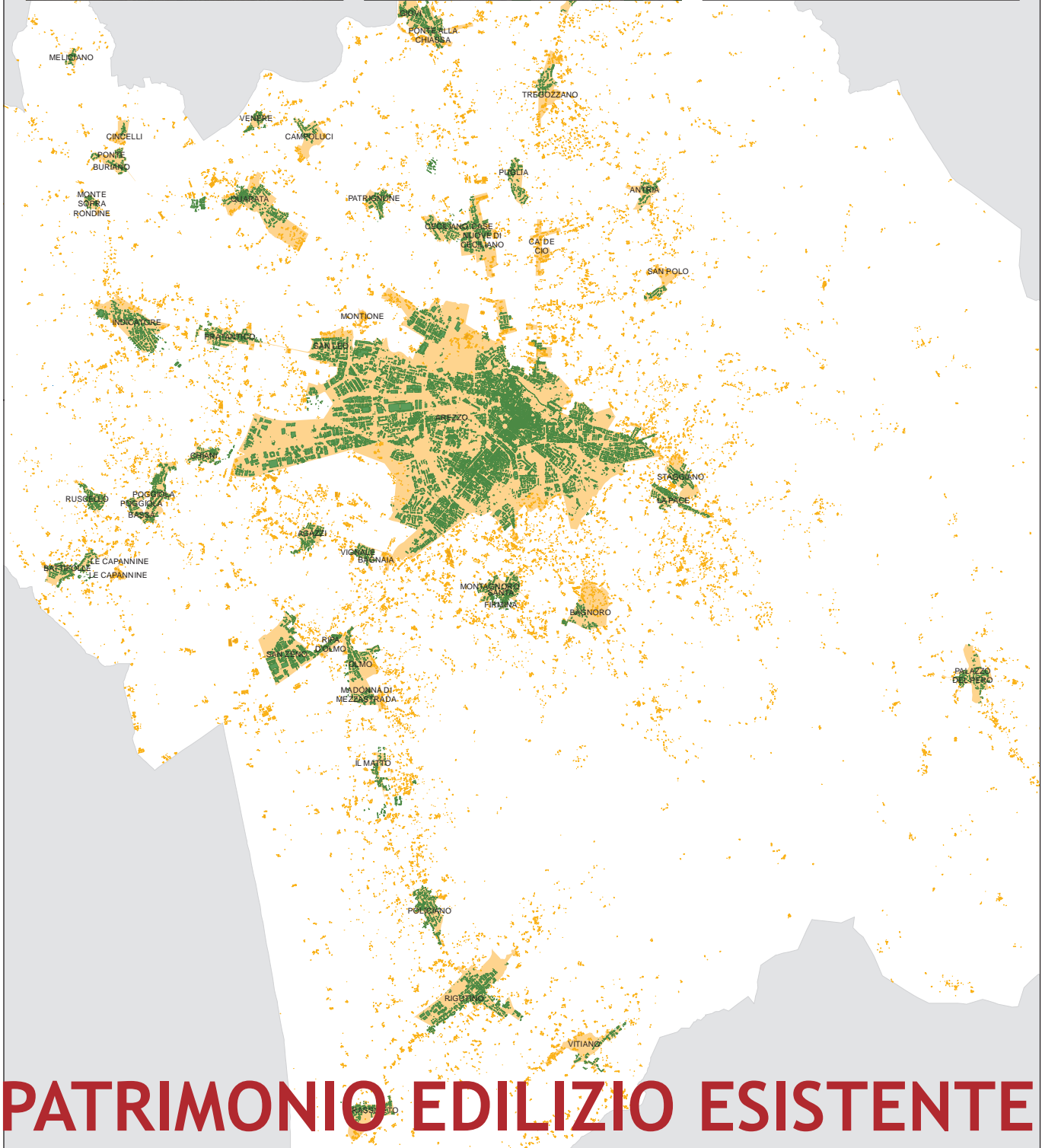
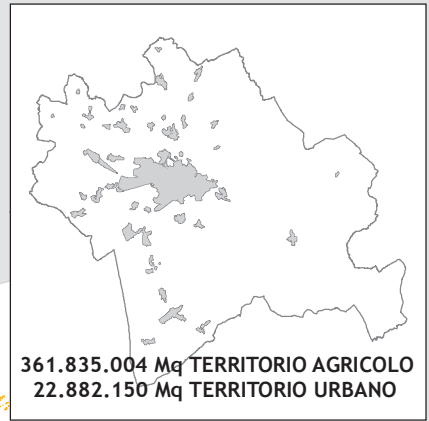
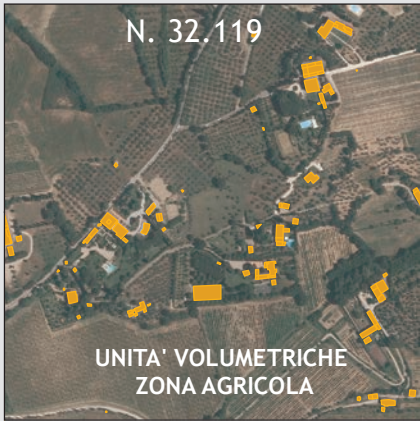
NUMERO GRUPPO	GRUPPO	TEMA	SIGLA RIF.	NUMERO	TOTALE
0	NORME (NORM n. 27)	NORME TECNICHE REGOLAMENTO URBANISTICO	NTA	27	27
1	RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (RPEE)	RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	PEE	74	122
		SCHEDA EDIFICI DI PREGIO	SCH	36	
		CENTRO STORICO	CST	12	
2	ATTIVITA' PRODUTTIVE (APRO)	ATTIVITA' PRODUTTIVE/SERVIZI	APR	45	87
		AZIENDE AGRICOLE	AAG	6	
		COMMERCIALE IN ZONA AGRICOLA	CAG	2	
		COMMERCIALE TC2	MSV	11	
		AREA CAMPER	CAM	9	
		SERVIZI	SER	7	
		TURISTICO RICETTIVE	TUR	3	
COMMERCIALI TC3	GSV	4			
3	AREE DI TRASFORMAZIONE (ATRA)	AREE DI TRASFORMAZIONE ESISTENTI	ATE	83	285
		NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE NEL TERRITORIO URBANIZZATO O ADIACENTE	NAT	63	
		NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE IN CONTRASTO	ATC	139	
4	GENERALE (GENE)	SCHEMI DIRETTORI/AREE STRATEGICHE	ASI	47	95
		TEMI PARTICOLARI	TPA	16	
		PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO	PTU	8	
		VINCOLI CIMITERIALI	VIC	5	
		ESPROPRI	ESP	19	
5	ALTRA PROCEDURA (ALTR)	CULTURA	CUL	1	259
		DECORO	DEC	13	
		OPERE PUBBLICHE	OPP	75	
		TEMPO LIBERO	TLI	1	
		TRAFFICO	TRA	136	
		VERDE PUBBLICO	VER	33	
TOTALE CONTRIBUTI					875

Il totale dei CONTRIBUTI presentati ad oggi (settembre 2017) risulta pari a n. 875.

In via preliminare sono stati esaminati i contributi (n. 27) afferenti le NTA (gruppo 0) che sono stati valutati all'interno della variante di manutenzione alle NTA del RU adottata con D.C.C. n.4 del 23/01/2017 e con DCC 96 del 8/06/2017 di esame delle osservazioni. Tali contributi riguardano in maniera prevalente la normativa sulle zone agricole con particolare riguardo all'art. 70 (ossia gli interventi sul patrimonio edilizio esistente condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole). In ogni caso molti degli argomenti trattati dai contributi sono stati esaminati nella variante di manutenzione alle NTA del RU avente l'obiettivo di una semplificazione della disciplina urbanistica senza comportare in ogni caso uno stravolgimento dell'attuale assetto normativo.

I contributi (pari a n. 589) afferenti al gruppo n. 1 "Recupero del patrimonio edilizio esistente" (n. 122), n. 2 "Attività produttive e servizi" (n. 87), n. 3 "Aree di trasformazione" (n. 285), n. 4 "Questioni di carattere generale" (n. 95), sono stati singolarmente esaminati sulla base delle seguenti determinazioni ed in coerenza con gli obiettivi già espressi nel sopra citato atto di indirizzo della Giunta che risultano in sintesi :

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



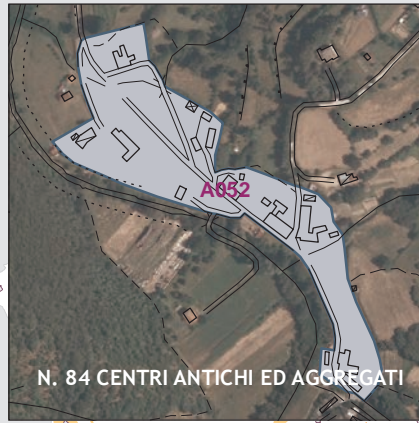
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il gruppo n. 1 afferente il “Recupero del patrimonio edilizio esistente” (n. 122) riguarda:

TEMA	SINTESI CONTENUTI/CONTRODEDUZIONE	NUM.
<p>RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (PEE)</p>	<p>Si tratta di contributi di carattere puntuale inerenti il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. L'esame di questo consistente gruppo è condotto nell'ottica di perseguire un obiettivo primario dell'azione amministrativa, in coerenza con la legge regionale e con il PIT, ossia quello di agevolare e promuovere ogni forma di recupero.</p> <p>Superata la fase di espansione e di crescita della città che ha caratterizzato i decenni precedenti, con la crisi che il nostro paese sta attraversando e con il calo demografico che questa comporta, si apre una nuova stagione legata prevalentemente a scelte strategiche legate al recupero e al rilancio occupazionale.</p> <p>Relativamente al patrimonio edilizio tali scelte saranno necessariamente volte al recupero e alla rigenerazione urbana, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, senza disattendere la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio come tessuto connettivo del sistema territoriale, la riqualificazione anche energetica e sismica degli edifici ed in particolare delle periferie.</p> <p>Dall'esame di questo gruppo di contributi sono emerse le seguenti tematiche di carattere puntuale:</p> <p>a) modifica della categoria di intervento, della tipologia insediativa, della destinazione esclusiva o della zona omogenea;</p> <p>b) proposte di recupero di immobili di particolari dimensioni o valore;</p> <p>c) alcuni contributi riguardano aree di proprietà pubblica per le quali si chiede l'acquisizione previa variante al RU di trasformazione da Vpg, Mp o "relitti stradali". Per questa tipologia di richiesta sono da effettuare ulteriori verifiche per evitare la riduzione di aree a standard.</p> <p>Qualora si tratti di aree marginali verrà valutata la modifica ai fini di una migliore razionalizzazione e gestione del patrimonio comunale;</p> <p>d) aggiornamenti cartografici;</p> <p>e) interventi sul patrimonio edilizio in zona agricola per i quali si ritiene opportuno fare riferimento alla vigente normativa e alle disposizioni ivi contenute.</p>	<p>74</p>



N. 834 EDIFICI SPECIALISTICI,
VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO



N. 84 CENTRI ANTICHI ED AGGREGATI



N. 600 EDIFICI DI ANTICO IMPIANTO



SCHEDE EDIFICI DI PREGIO

**SCHEDE EDIFICI DI
PREGIO
(SCH)**

Il presente tema raccoglie le richieste di modifica delle Schede degli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" e dei "Centri Antichi ed aggregati". Con i nuovi strumenti urbanistici verrà aggiornato il quadro conoscitivo rappresentato dalle schede di rilievo. I contributi attualmente presentati sono riconducibili alle seguenti tematiche :

- modifica degli interventi ammessi dalla schedatura degli edifici di pregio con previsione di interventi meno conservativi ossia fino alla sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. La proposta progettuale deve essere realizzata attraverso i nuovi strumenti urbanistici al fine di non compromettere la coerenza delle valutazioni effettuate su tutto il patrimonio edilizio di pregio schedato. Occorre effettuare un'attenta riflessione metodologica d'equilibrio tra la salvaguardia degli edifici, delle loro pertinenze e delle possibili categorie di intervento;

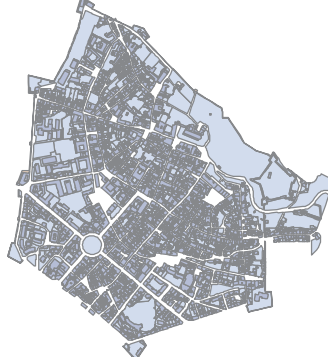
- modifica perimetro o eliminazione della scheda di rilievo. Per questa tipologia di proposta, salvo eventuali dimostrate esigenze, si ritiene di mantenere la schedatura attuale.

Da tener presente inoltre che la variante di manutenzione alle NTA ed in particolare la modifica all'art. 74, potrebbe risolvere in linea generale alcune delle richieste effettuate tenuto conto che sono ampliati gli interventi ammissibili sugli edifici, non costituenti invariante, fino alla ristrutturazione edilizia ed è introdotto lo strumento del progetto unitario convenzionato (PUC) in luogo del Piano di Recupero per specifiche fattispecie con conseguente semplificazione della procedura amministrativa.

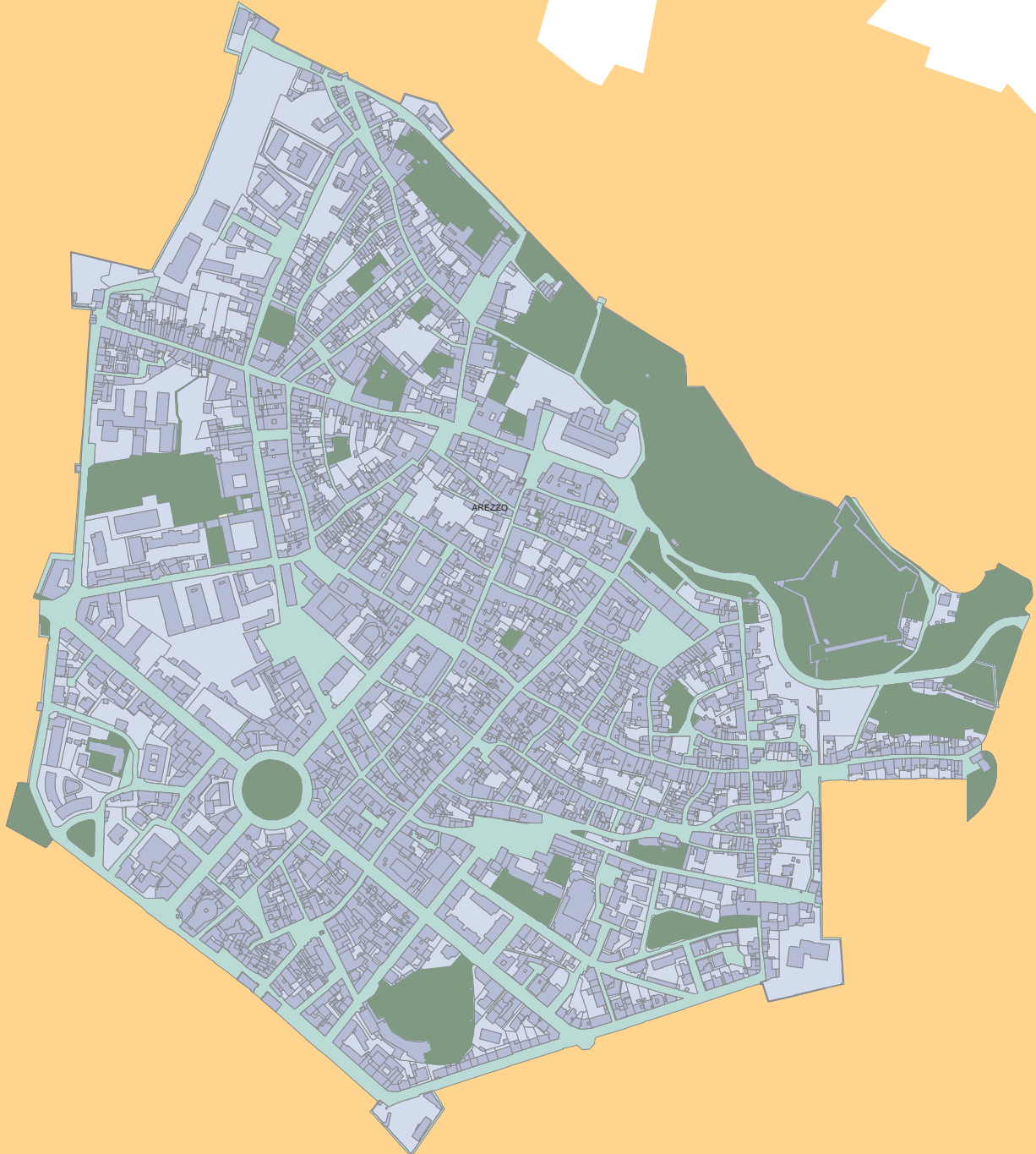
36



n. 1.363 UNITA' EDILIZIE



n. 6.900 UNITA' FUNZIONALI



CENTRO STORICO

**CENTRO
STORICO
(CST)**

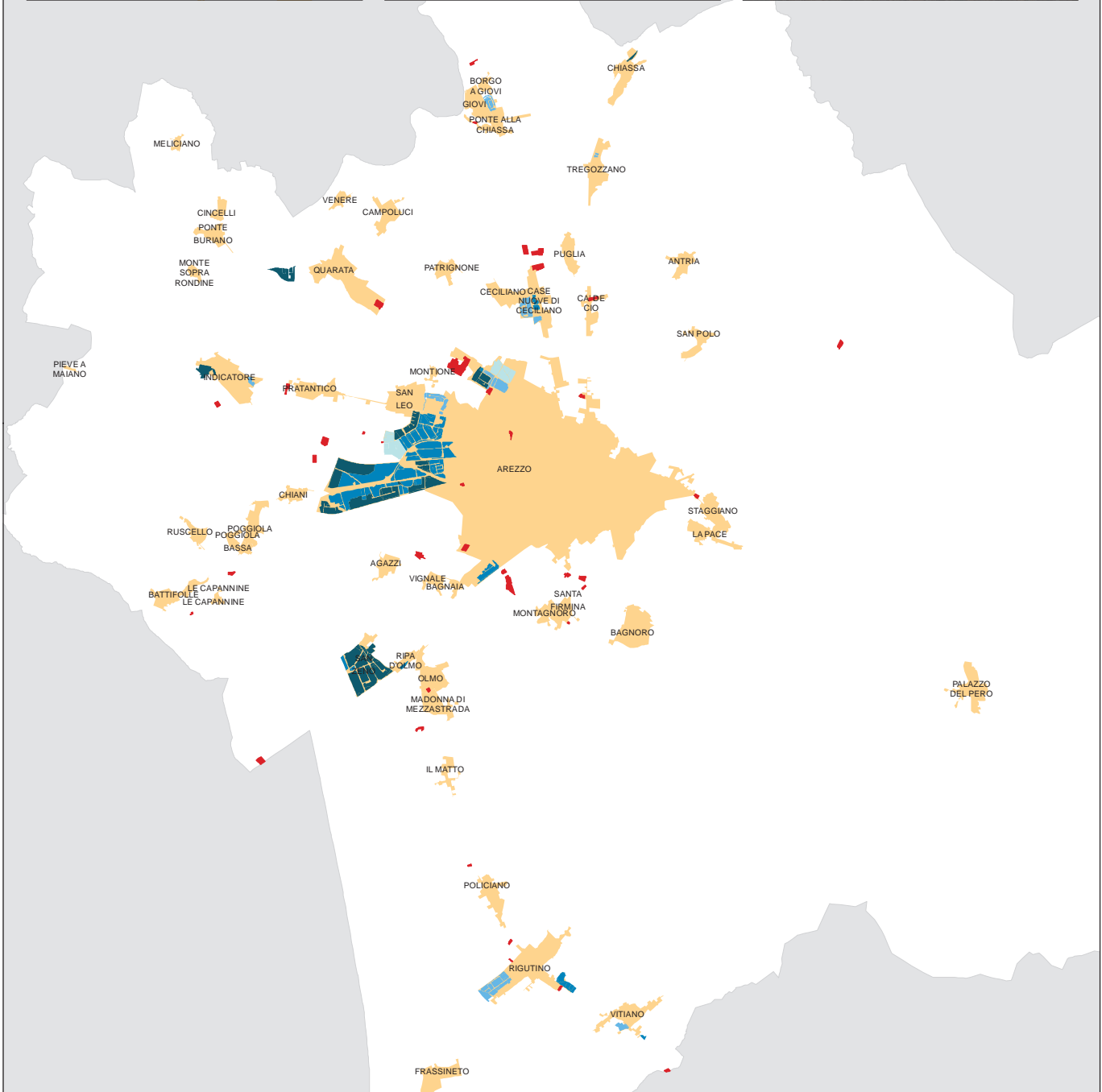
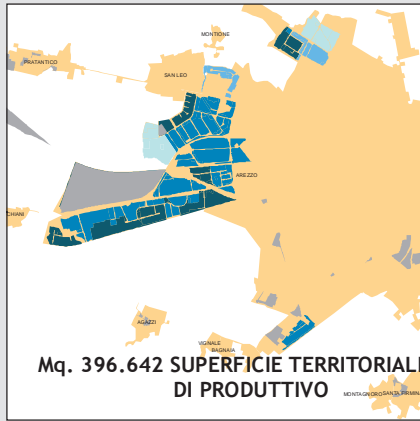
I contributi raccolti in questo tema riguardano istanze relative al centro storico:

- temi puntuali relativi a singole schede di rilievo (recuperi con ampliamento volumetrico per uso commerciale, turistico ricettivo)

- modifica alle NTA del centro storico (divieto di installazione di impianti fotovoltaici, realizzazione delle terrazze a tasca, coperture in legno in sede di adeguamento sismico, modifica del Regolamento Edilizio per le canne fumarie etc).

Le modifiche afferenti alle NTA sono state inserite all'interno della variante di manutenzione alle NTA.

12



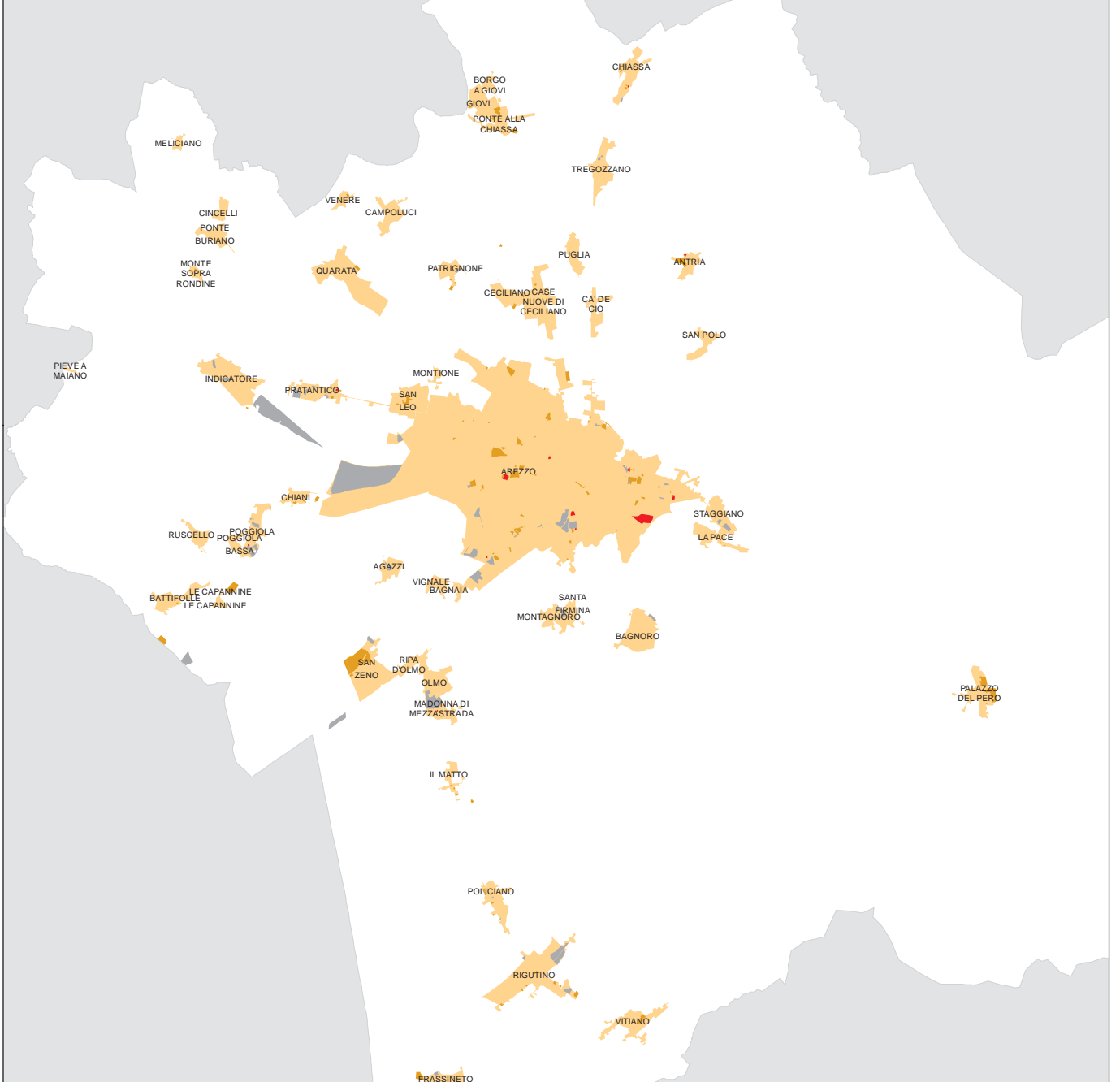
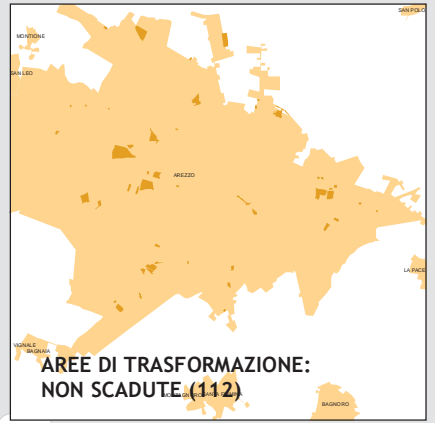
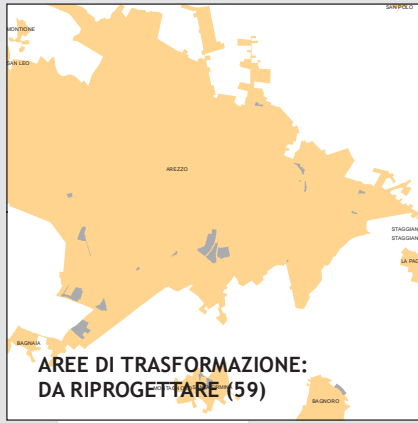
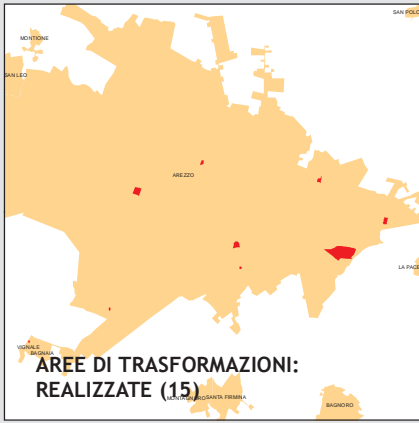
ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il gruppo n. 2 afferente le “Attività produttive e servizi” (n. 87) riguarda :

<p>ATTIVITA' PRODUTTIVE/ SERVIZI (APR)</p>	<p>Data la situazione di eccezionale difficoltà dei settori produttivi, i contributi riguardanti le attività produttive esistenti sono stati esaminati con l'obiettivo di garantire ed incentivare nel territorio comunale la permanenza delle attività produttive, ovvero il loro ordinato sviluppo.</p> <p>In questo gruppo sono raccolte alcune proposte per l'inserimento di nuove aree di trasformazione di tipo produttivo all'interno del tessuto urbanizzato o proposte per il riconoscimento di attività esistenti anche fuori dell'ambito urbanizzato.</p> <p>Al fine di incentivare la permanenza delle attività produttive esistenti è stata ipotizzata una modifica dell'articolato delle attuali NTA del RU per consentire il mantenimento e l'ampliamento delle attività produttive esistenti in zona agricola.</p>	<p>45</p>
<p>AZIENDE AGRICOLE (AAG)</p>	<p>I contributi di questo gruppo riguardano tematiche legate alle aziende agricole. In coerenza con la normativa regionale è obiettivo dell'A.C. assegnare un ruolo significativo all'attività agricola riconosciuta come attività economico-produttiva pur nel rispetto e valorizzazione dell'ambiente rurale e del paesaggio. Il ripristino del mosaico ambientale tipico del paesaggio rurale toscano sarà uno dei principi fondanti dei nuovi strumenti urbanistici.</p>	<p>6</p>
<p>COMMERCIALE IN ZONA AGRICOLA (CAG)</p>	<p>I contributi afferenti questo tema sono volti all'individuazione di aree commerciali in zona agricola.</p> <p>Da valutare la permanenza di attività economiche già esistenti sul territorio sostenendone, se pur a tempi determinati, la continuità senza aggravii di delocalizzazioni o di nuova edificazione.</p>	<p>2</p>

<p>COMMERCIALE TC2 (MSV)</p>	<p>I contributi afferenti questo tema sono volti all'individuazione di medie strutture di vendita prevalentemente su edifici esistenti.</p> <p>La norma vigente impone l'individuazione dell'articolazione Tc2 media struttura di vendita negli strumenti urbanistici.</p> <p>L'esame di questi contributi è condotto sulla base delle seguenti determinazioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sono consentite nuove occupazioni di suolo per destinazioni commerciali; - è privilegiato il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione degli assetti insediativi e infrastrutturali esistenti in coerenza con i disposti della L.R. 65/14; <p>A tale fine si ipotizza un articolato delle NTA del PO per la riconversione nei tessuti P1, P2, P3 di edifici esistenti in medie strutture di vendita, fatto salvo il reperimento delle quantità di standard (verde e parcheggi) previste dalla normativa vigente.</p>	<p>11</p>
<p>AREA CAMPER (CAM)</p>	<p>I contributi afferenti questo tema riguardano le proposte da parte dei privati sia per l'individuazione di aree di sosta attrezzate per camper (assimilabili ad attività turistico ricettive), sia aree di parcheggi per camper (intesi come aree di rimessaggio).</p> <p>Il tema risulta di grande interesse in quanto allo stato attuale nel territorio comunale non esistono infrastrutture che assolvono a tale esigenza.</p> <p>La maggior parte di tali contributi sono localizzati all'esterno del territorio urbanizzato e pertanto potranno essere esaminati nella fase di redazione degli strumenti urbanistici e in sede di conferenza di co-pianificazione.</p> <p>In alternativa alle proposte effettuate dai privati potrebbe essere individuata una o più aree di proprietà comunale da utilizzare allo scopo.</p>	<p>9</p>
<p>SERVIZI (SER)</p>	<p>I contributi afferenti questo tema sono volti all'individuazione di servizi e attrezzature di vario tipo sia come nuova edificazione sia in ampliamento delle attività esistenti prevalentemente con strutture di tipo assistenziale/sanitario, centro di aggregazione a carattere religioso, nuova caserma della polizia stradale.</p>	<p>7</p>

<p>TURISTICO RICETTIVE (TUR)</p>	<p>I contributi afferenti questo tema sono volti al potenziamento di attività di tipo turistico ricettivo. In generale trattasi di strutture esistenti in zona agricola che chiedono la possibilità di un ampliamento dell'esistente oltre i limiti già consentiti dalla normativa sulle zone agricole.</p> <p>Dal momento che la maggior parte di tali contributi sono localizzati all'esterno del territorio urbanizzato, gli stessi potranno essere esaminati nella fase di redazione degli strumenti urbanistici e in sede di conferenza di co-pianificazione.</p>	<p>3</p>
<p>COMMERCIALI TC3 (GSV)</p>	<p>Il presente tema raccoglie i contributi afferenti la grande struttura di vendita, come tale da assoggettare alla conferenza di co-pianificazione ai sensi dell'art. 26 della L.R. 65/2014. Il tema in quanto richiede una valutazione complessiva, è da rinviare alla fase di redazione dei nuovi strumenti urbanistici.</p> <p>Sono in ogni caso da considerare i contributi che propongono la riconversione di immobili esistenti di consistenti dimensioni o l'individuazione di nuove aree commerciali con grande struttura di vendita (a fronte di strutture precarie esistenti o addirittura terreno ad uso agricolo).</p>	<p>4</p>



- AT NON SCADUTE
- AT DA MODIFICARE
- AT REALIZZATE

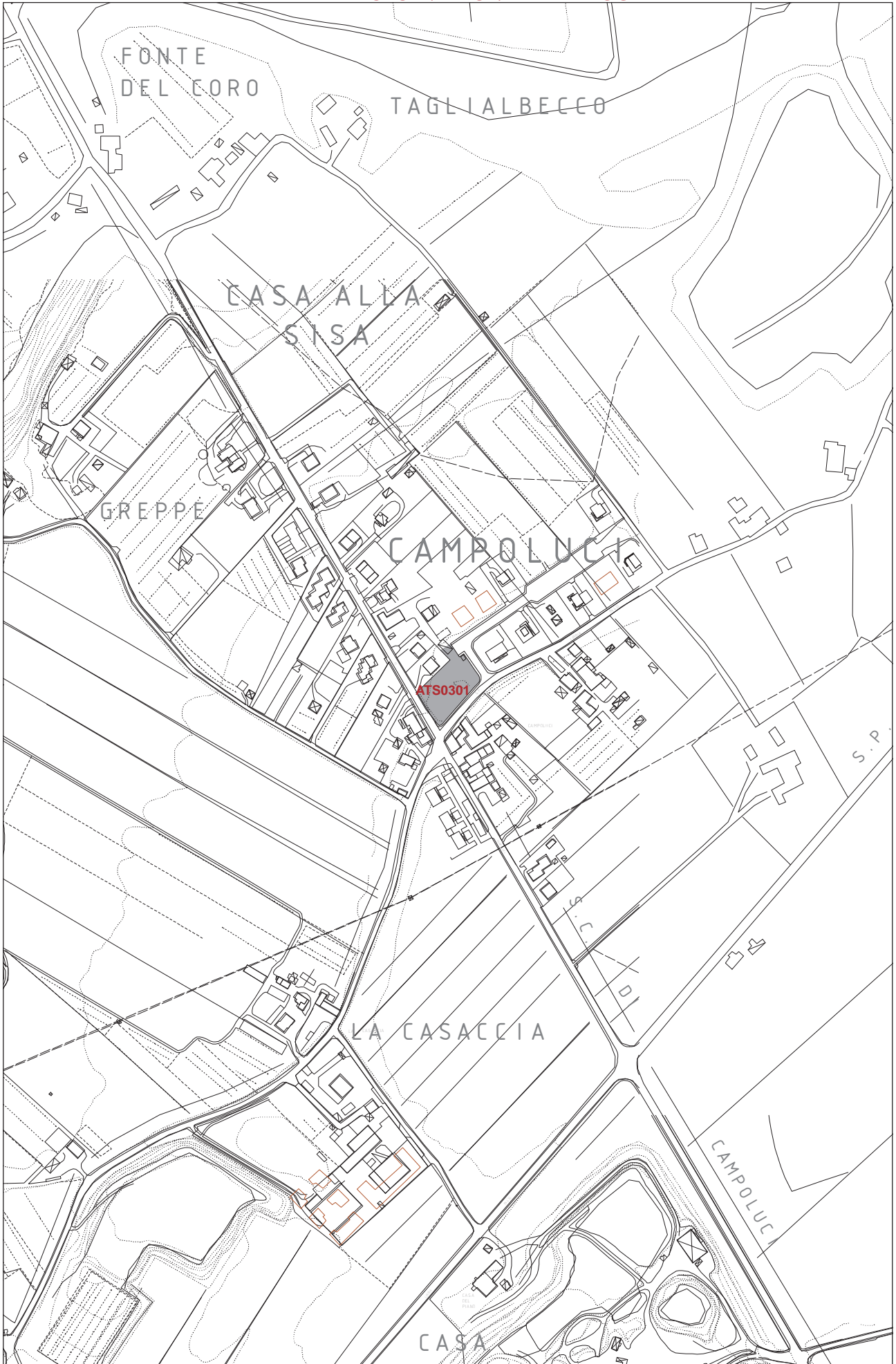
AREE DI TRASFORMAZIONE

Il gruppo n. 3 afferente le “Aree di trasformazione” (n. 285) riguarda :

<p>AREE DI TRASFORMAZIONE ESISTENTI (ATE)</p>	<p>I contributi afferenti questo tema sono stati in parte sollecitati dall'A.C. mediante una comunicazione diretta ai proprietari delle aree di trasformazione che avevano perso efficacia con la decadenza del RU dalla data del 14/07/2016, ossia decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Regolamento Urbanistico. Pertanto in tale gruppo sono raccolte le proposte sia delle aree soggette a piano attuativo e che hanno perso efficacia al 14/07/16, sia le aree di trasformazione che, ancorché non in scadenza perché soggette a permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato, sono da modificare sulla base delle richieste puntuali da parte dei privati o sulla base di una modifica degli obiettivi di utilizzo da parte dell' A.C..</p> <p>All'interno di qualche contributo talvolta è allegato un piano di utilizzo, in ogni caso questo gruppo consentirà all' A.C. di lavorare al disegno della città in maniera condivisa e partecipata da parte dei cittadini, recependo le proposte presentate anche se solo in via collaborativa ed informale.</p> <p>Alcuni contributi promossi dai privati richiedono infine l'eliminazione di aree di trasformazione contenute nel RU vigente in quanto gli interventi previsti sono stati conclusi, oppure i proprietari ne chiedono l'eliminazione non sussistendo più l'interesse all'edificazione.</p> <p>Considerato che dalla data del 14/07/2016, ossia cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico (23/03/2011), è terminata l'efficacia dei :</p> <ul style="list-style-type: none">- vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione di opere pubbliche,- aree di trasformazione,- aree strategiche di intervento con Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata senza che sia stata stipulata la convenzione; <p>E' necessaria una ripianificazione di quelle aree che hanno perso l'edificabilità, attraverso una progettazione unitaria e coordinata.</p> <p>L'A.C. deve anzitutto confermare le previsioni edificatorie della aree di trasformazione per le quali è stata sottoscritta una convenzione entro il termine del 13/07/2016 o anche successivamente nel caso di permessi di costruire convenzionati o nel caso di varianti sopravvenute.</p>	<p>83</p>
--	--	-----------

<p>NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE NEL TERRITORIO URBANIZZATO O ADIACENTE (NAT)</p>	<p>All'interno di questo gruppo sono raccolte le richieste di variante al RU per l'inserimento di aree di trasformazione di tipo residenziale all'interno del tessuto urbanizzato (R1, R2, R3, R4). 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). In questo gruppo inoltre sono comprese richieste di aree di trasformazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato ma in contiguità con esso in posizione di margine. In considerazione di tale posizione le stesse si ritengono esaminabili nella fase di disegno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.</p>	<p>63</p>
<p>NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE IN CONTRASTO (ATC)</p>	<p>Le numerose richieste di nuova area di trasformazione residenziale in territorio extraurbano sono in contrasto con la normativa regionale che vieta tutte le trasformazioni di suolo non edificato a fini insediativi ed infrastrutturali e con il PIT che tutela il territorio regionale e contrasta il consumo di nuovo suolo agricolo e pertanto non potranno essere prese in considerazione.</p>	<p>139</p>

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



PAT 04 08 PATRIGNONE

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 05 05 LA CHIASSA SUPERIORE

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



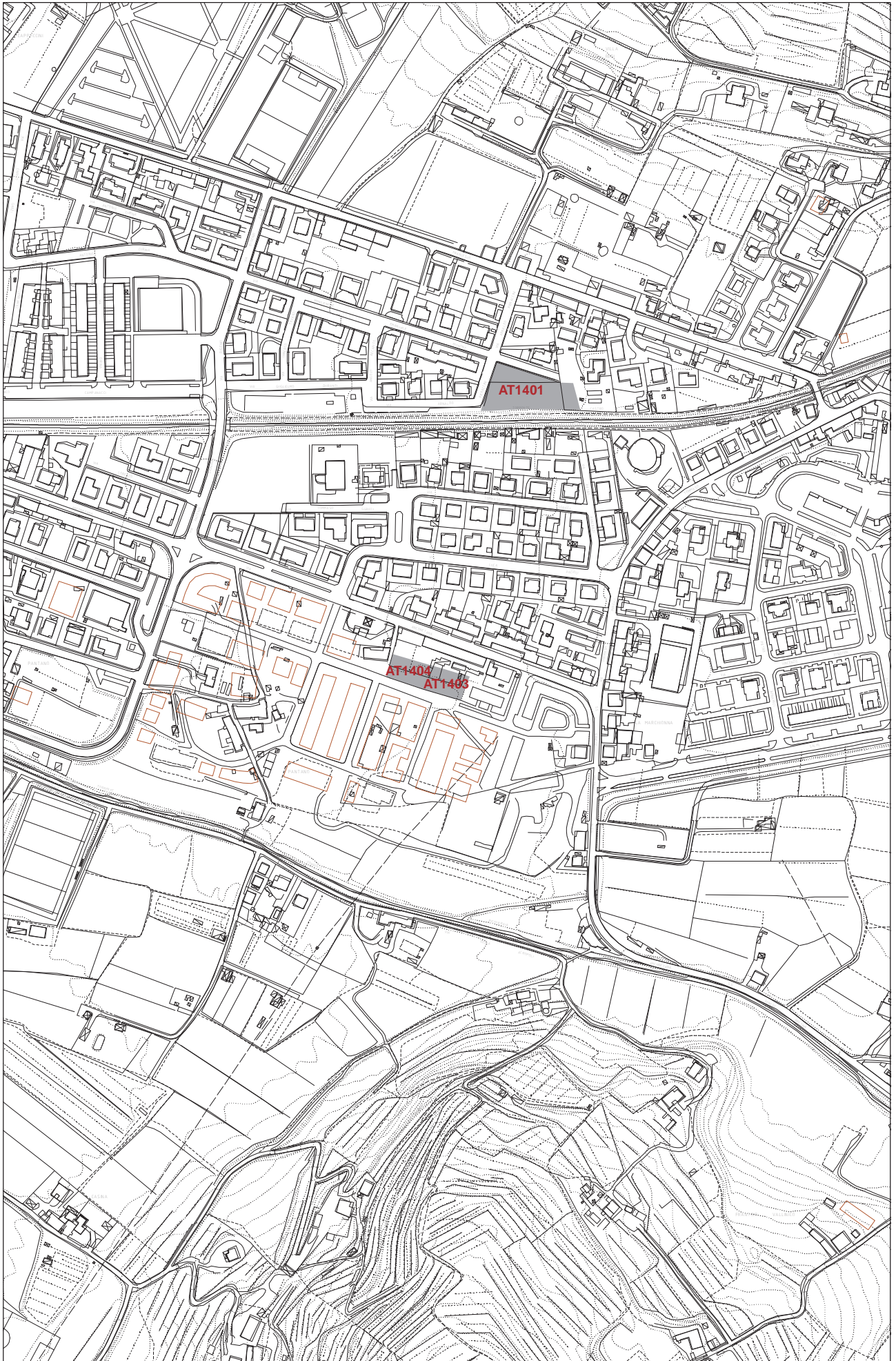
AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE

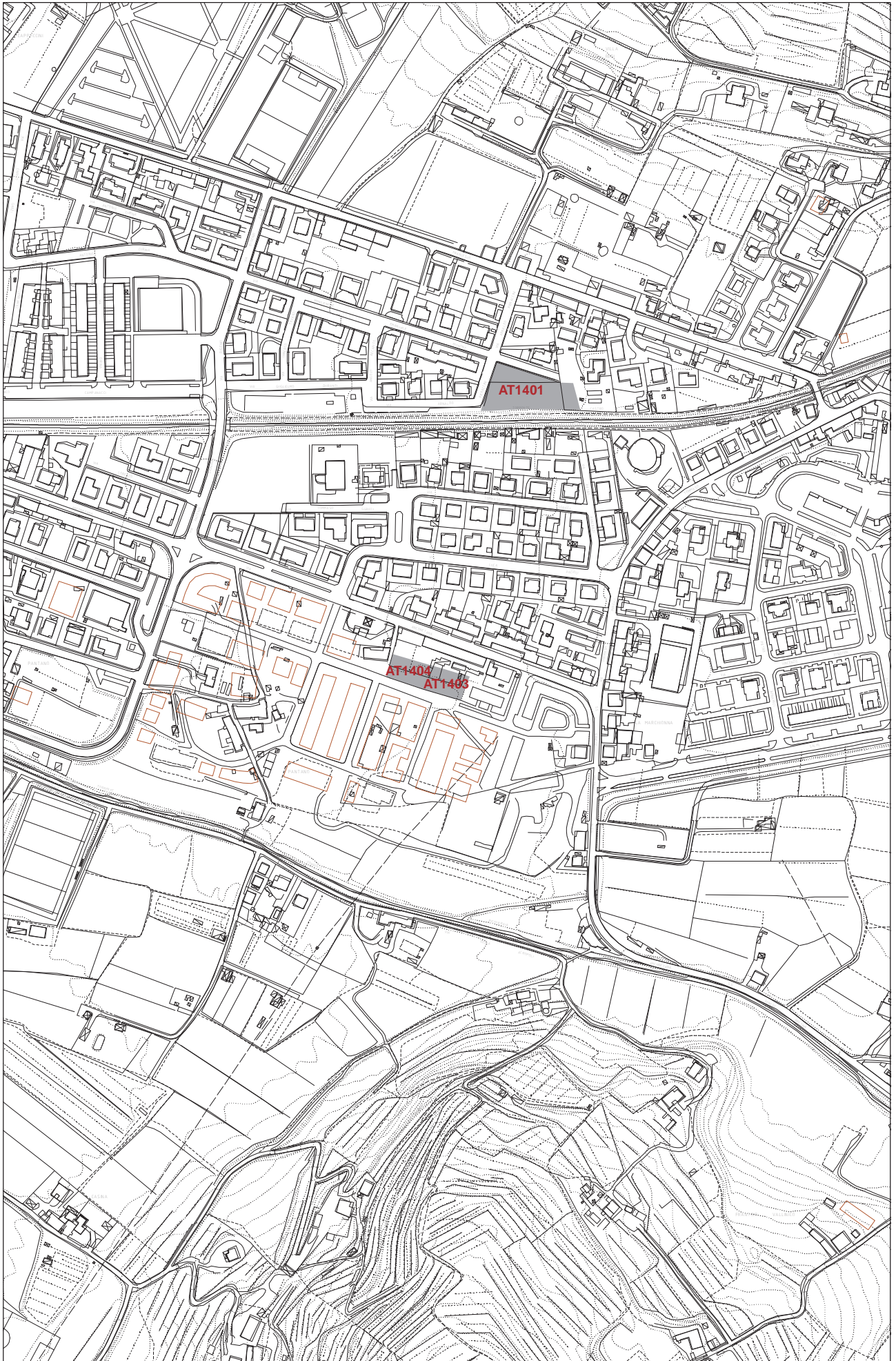


AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



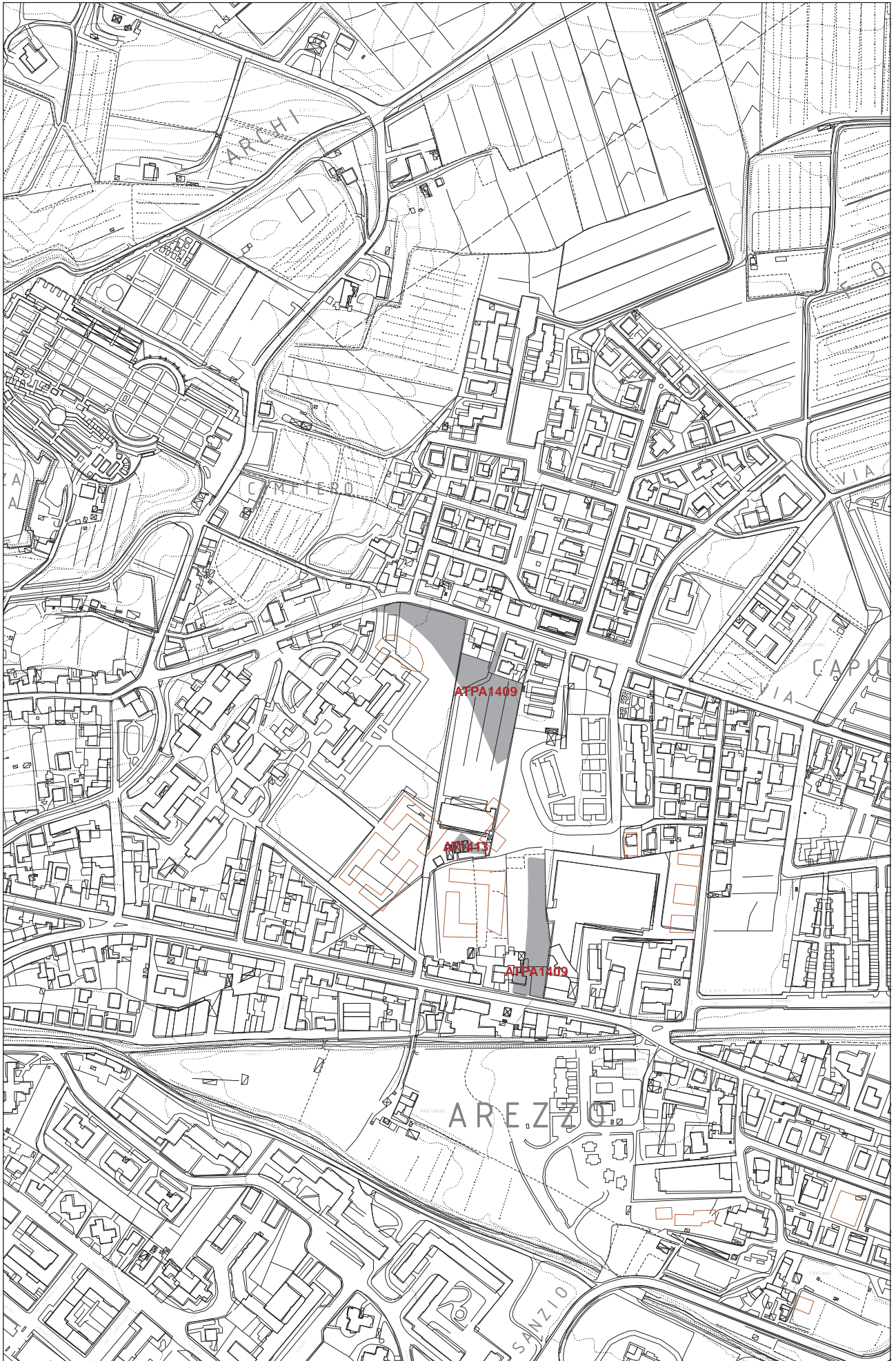
AT 14 03 PANTANO

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE

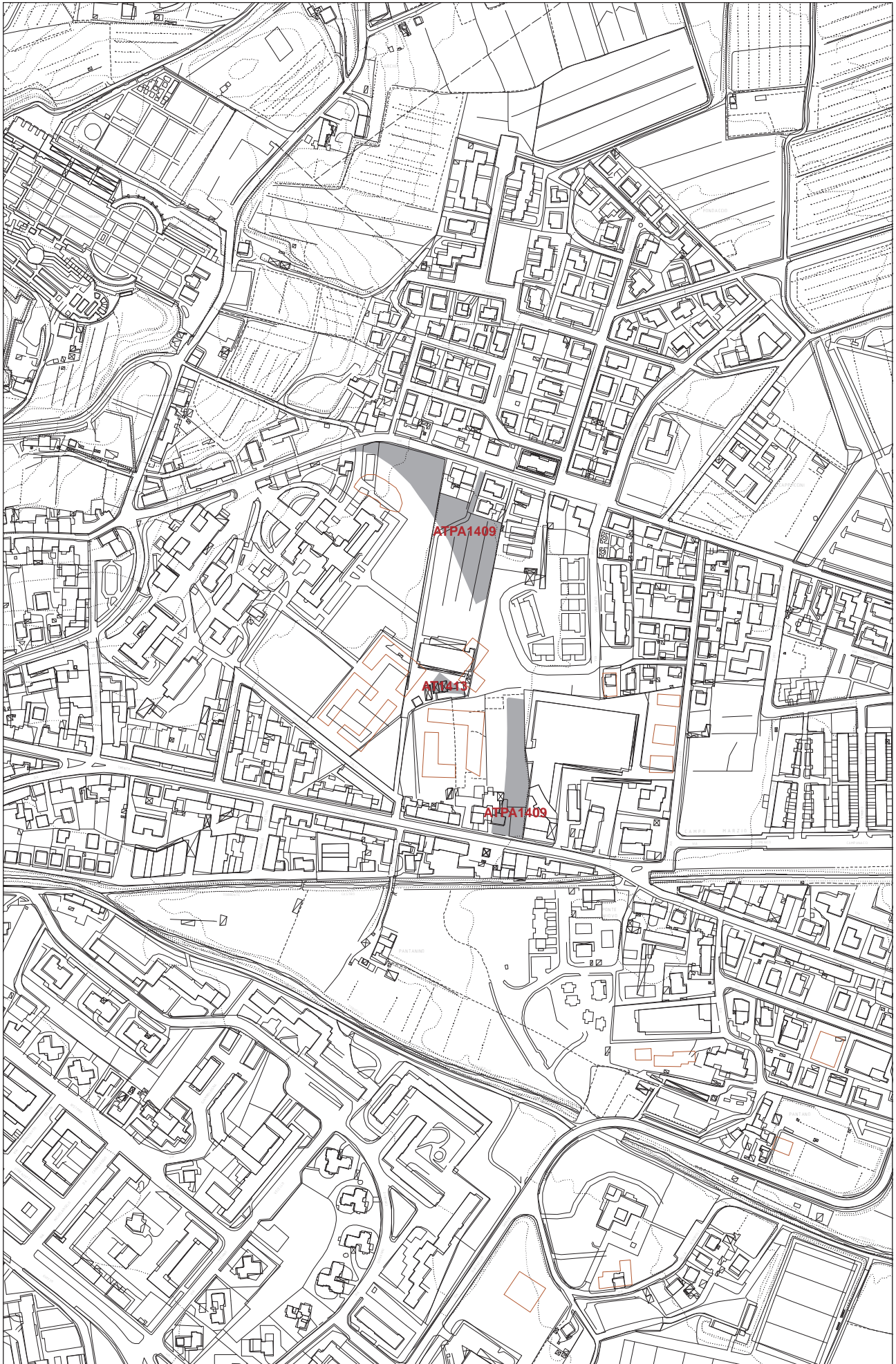


AT 14 04 PANTANO

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE

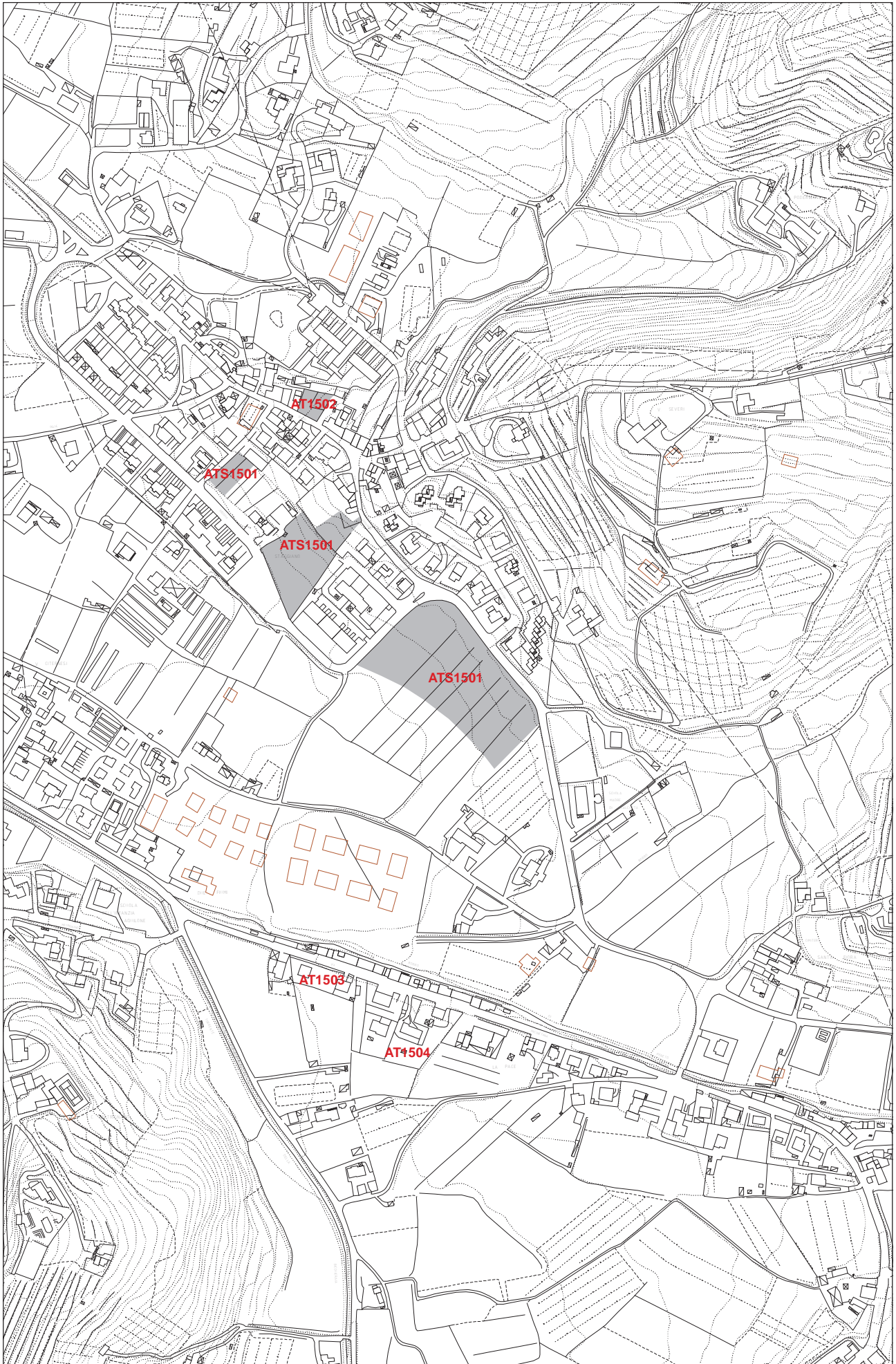


AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 14 13 VIA FULVIO CROCE

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE

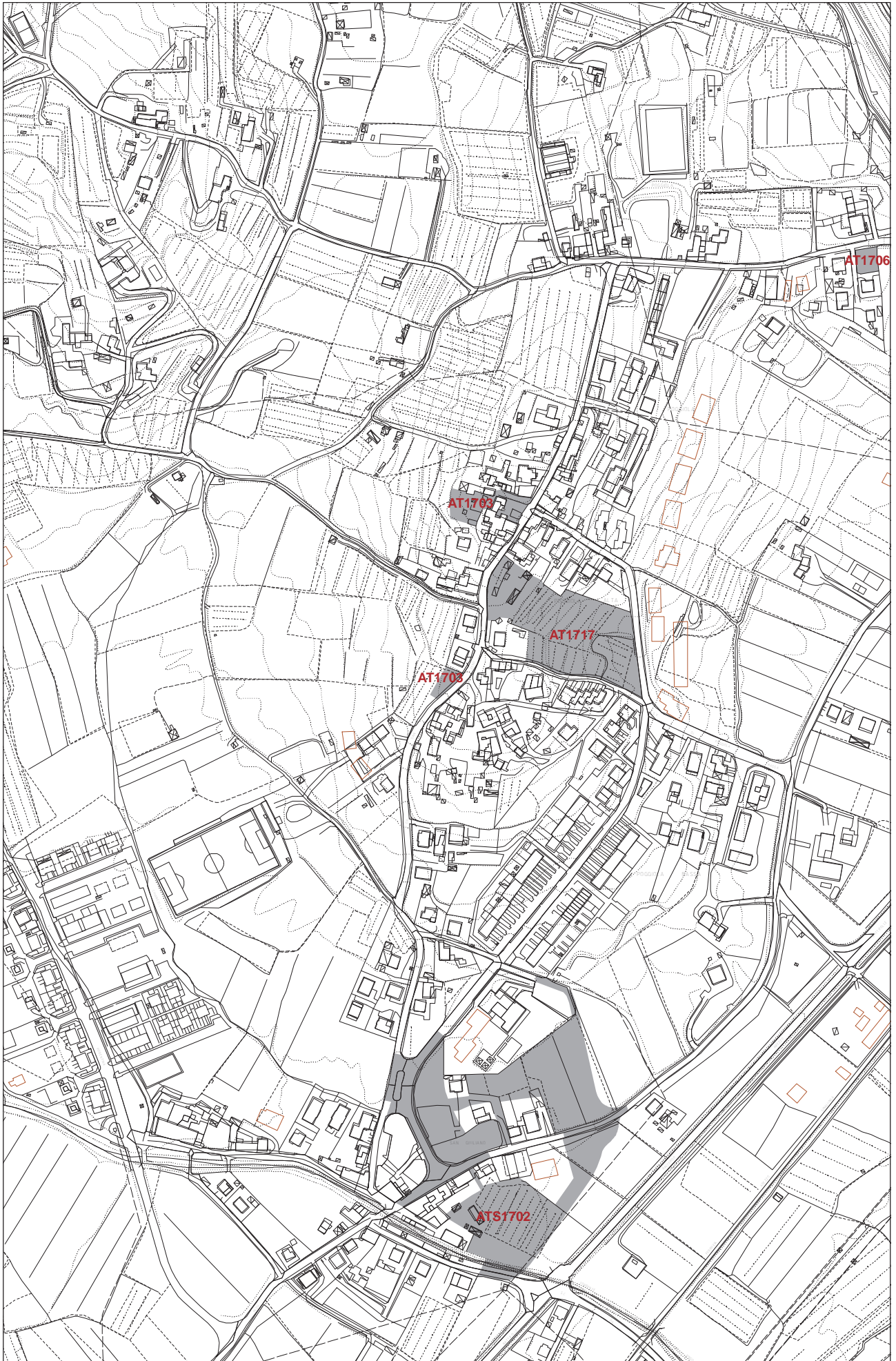


AT 15 02 VIA F. SEVERI

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE

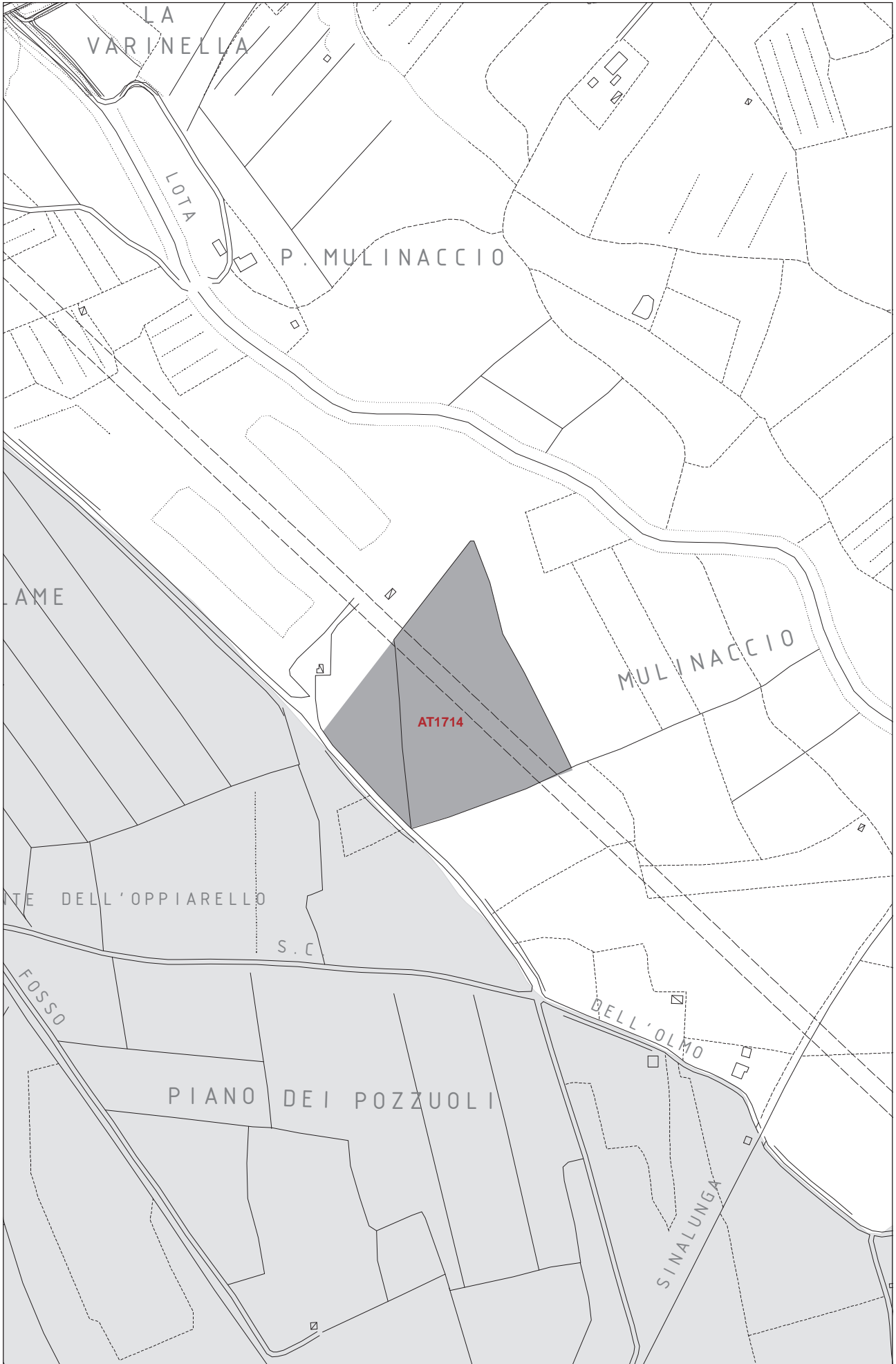


AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 17 03 POGGIOLA

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE

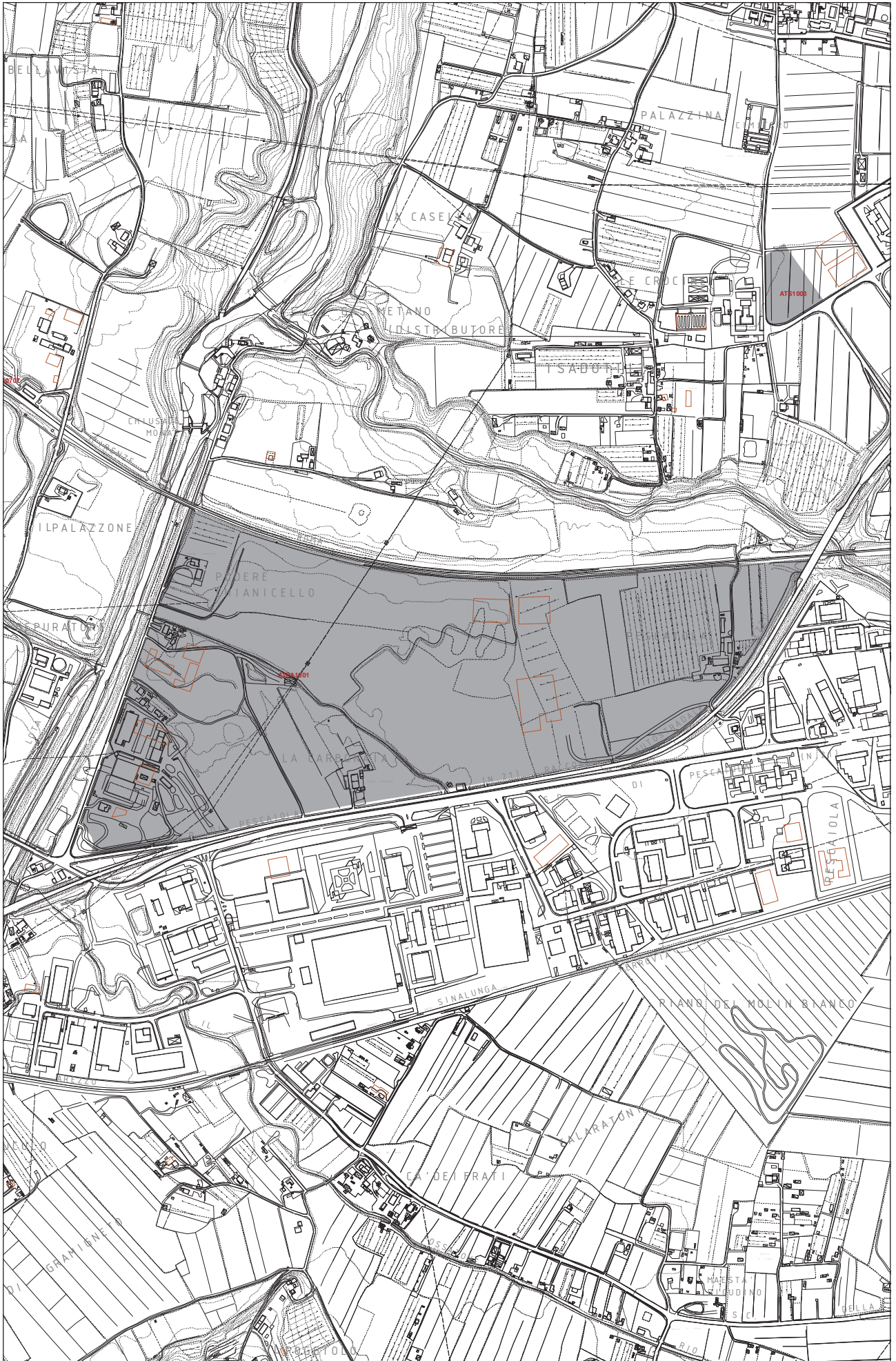


AT 17 14 MOLINACCIO

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



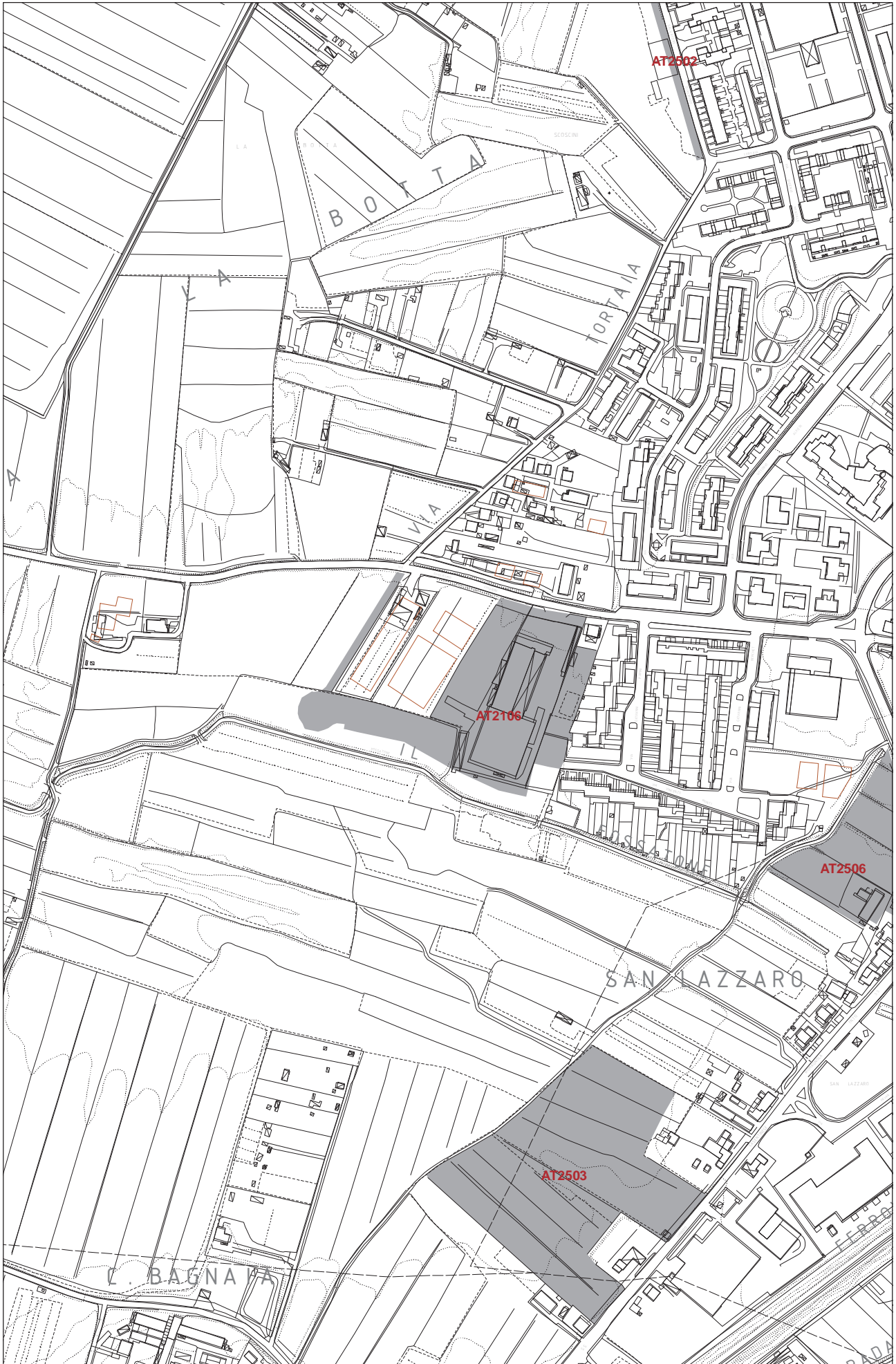
AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



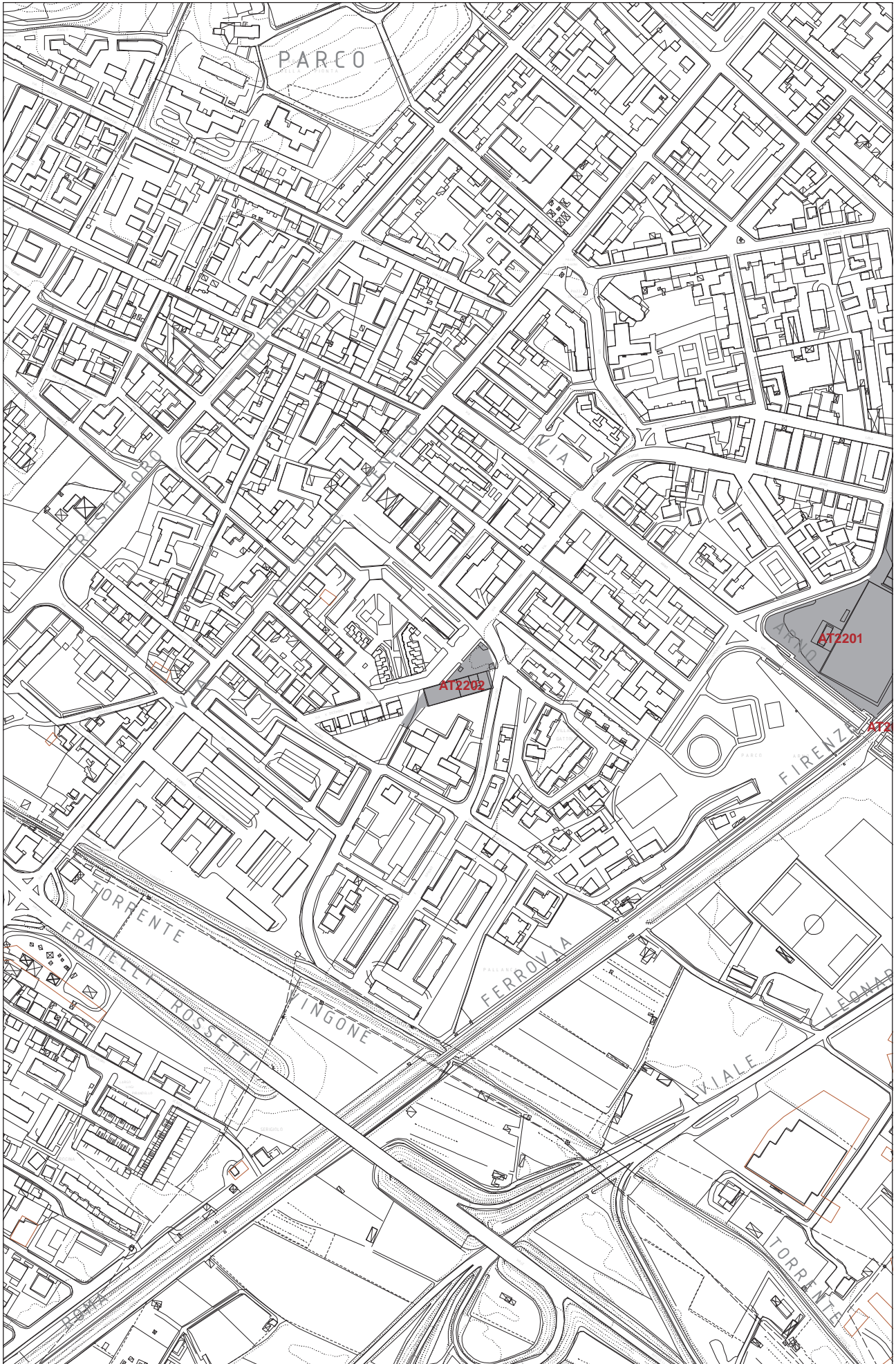
AT 21 06 VIA CHIARINI

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



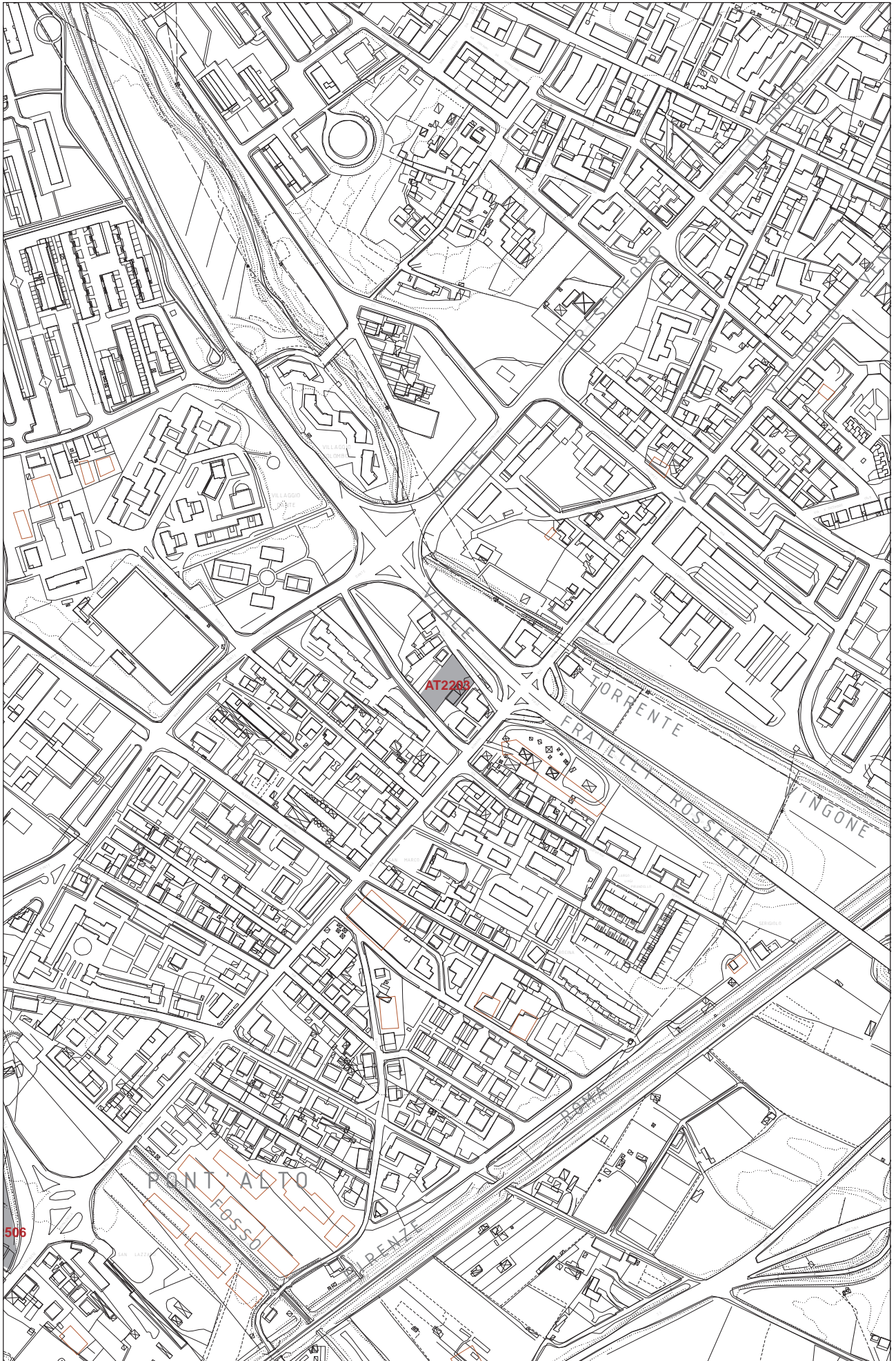
AT 22 01 AREA MANUTENZIONE

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



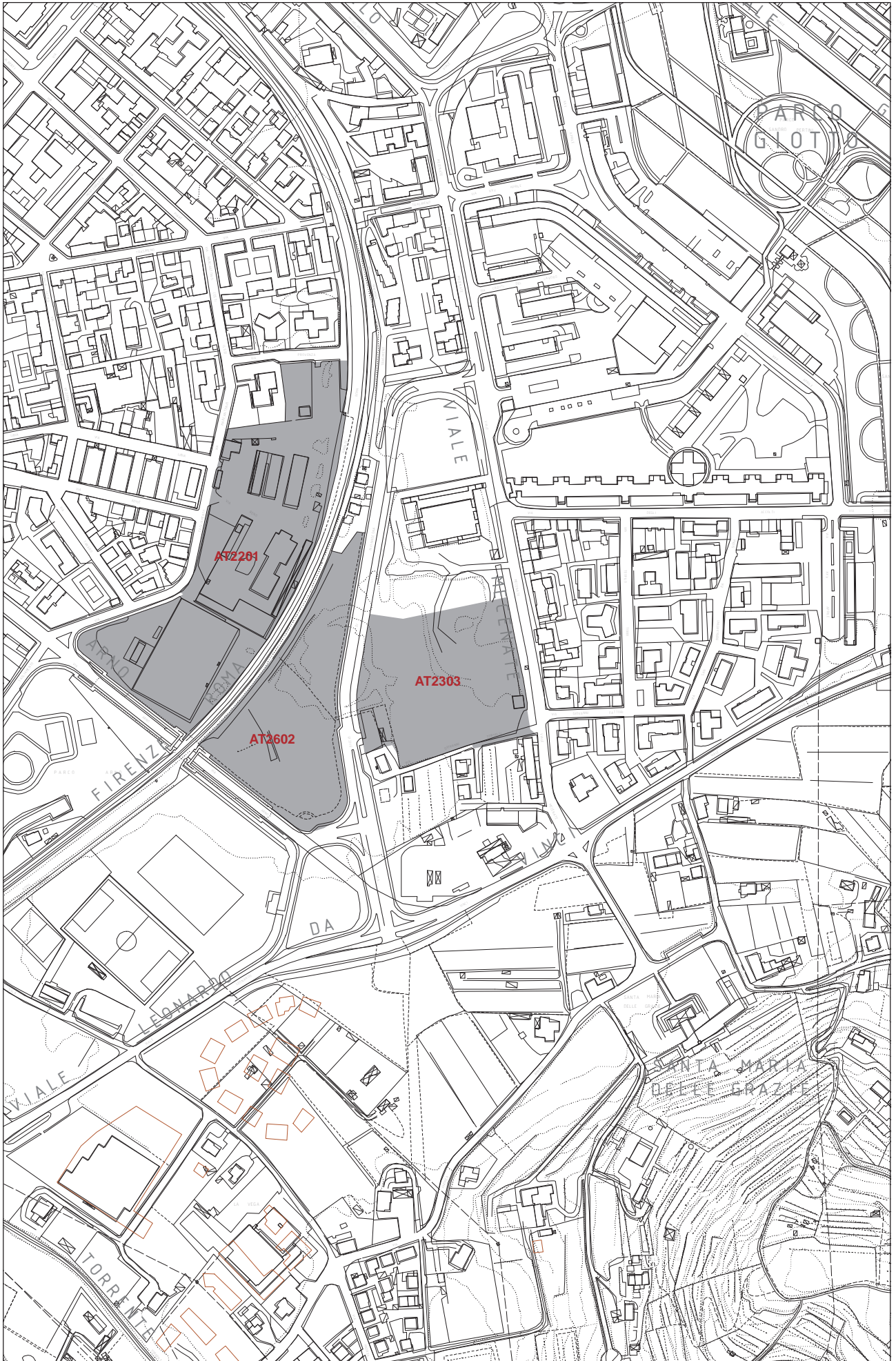
AT 22 02 VIA LARGO II GIUGNO

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



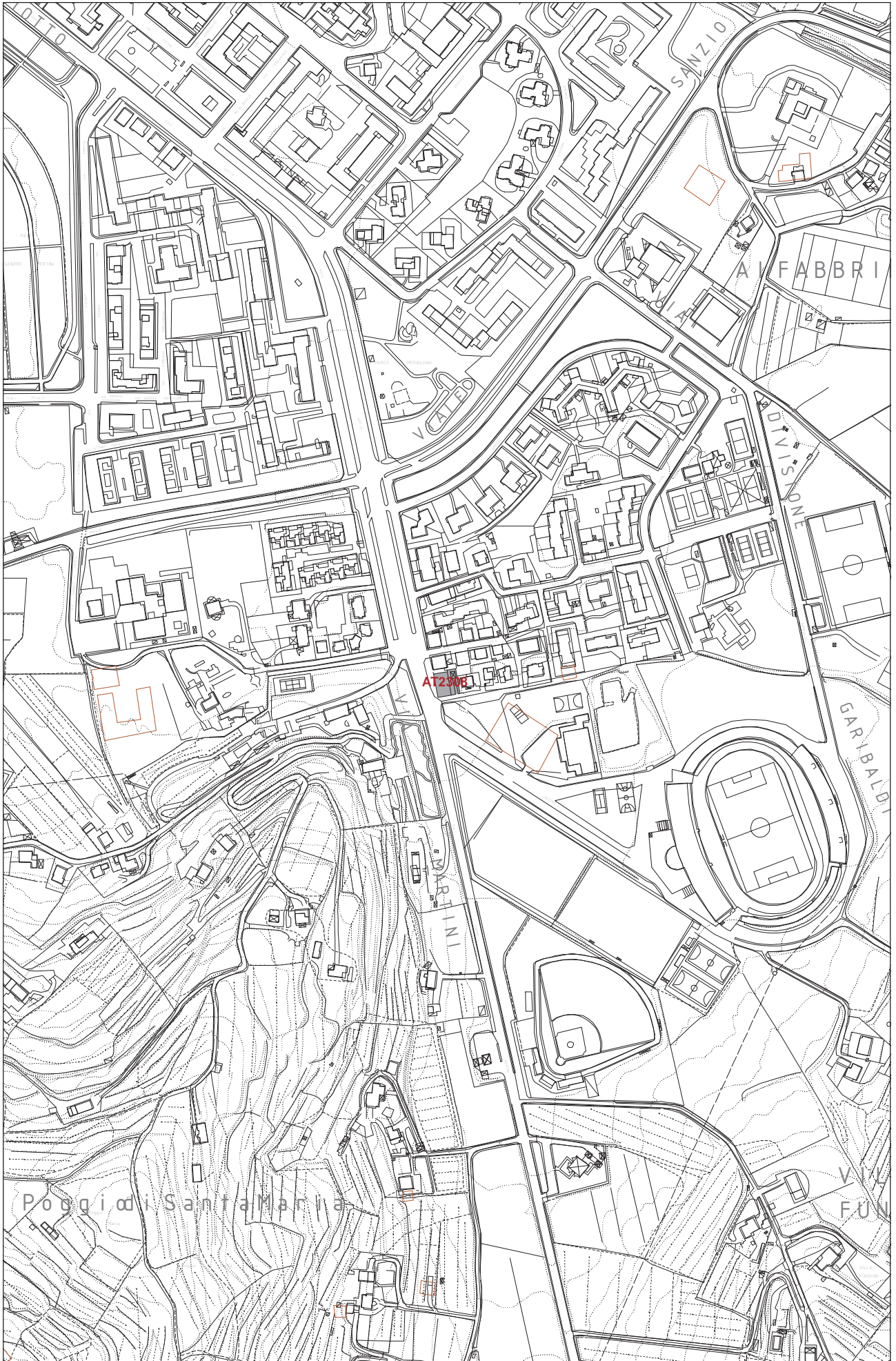
AT 22 03 VIA ADIGRAT

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 23 03 VIA MECENATE

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE

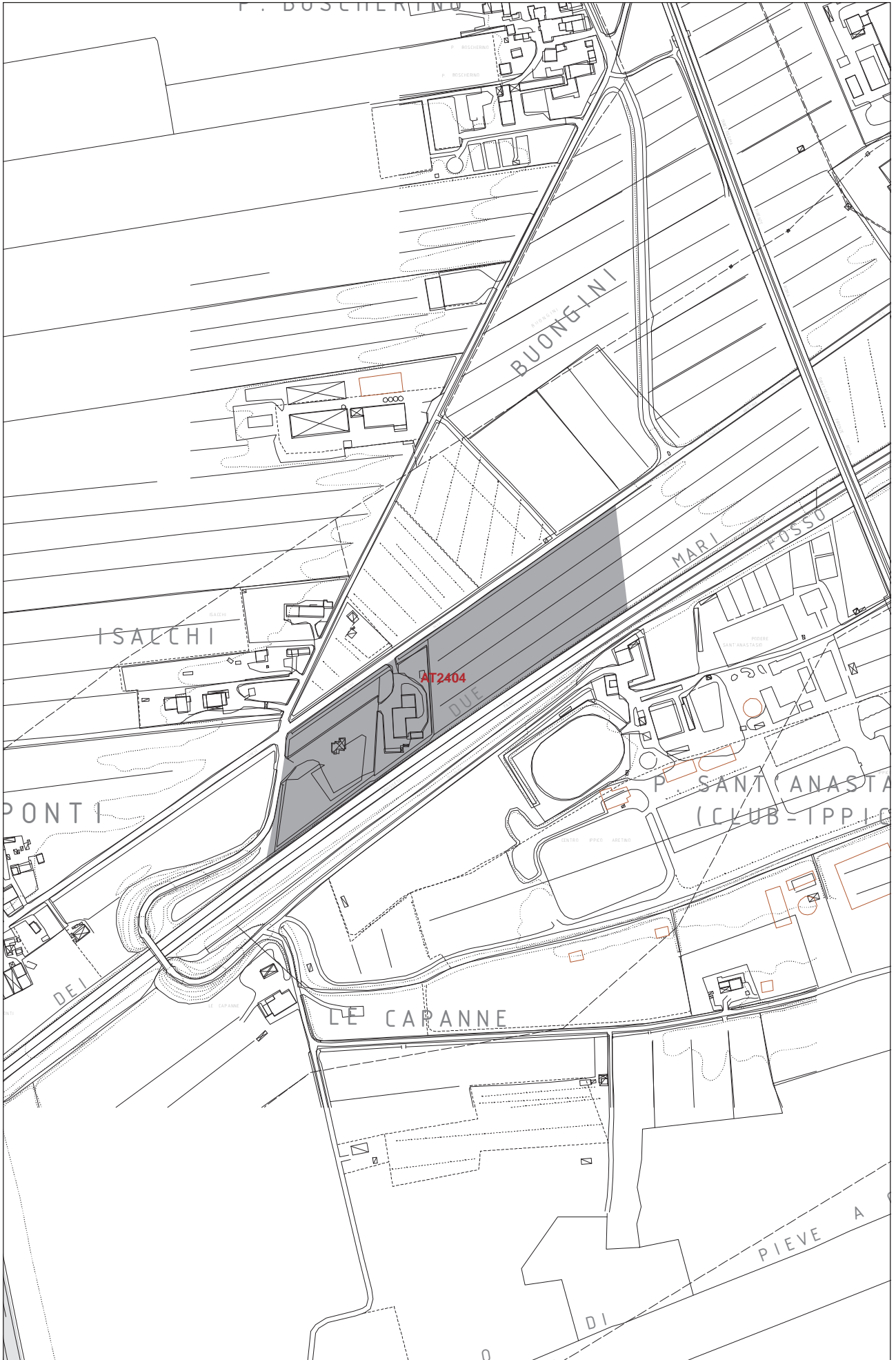


AT 23 08 VIA LEGA

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 24 04 SAN ZENO

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 25 02 TORTAIA

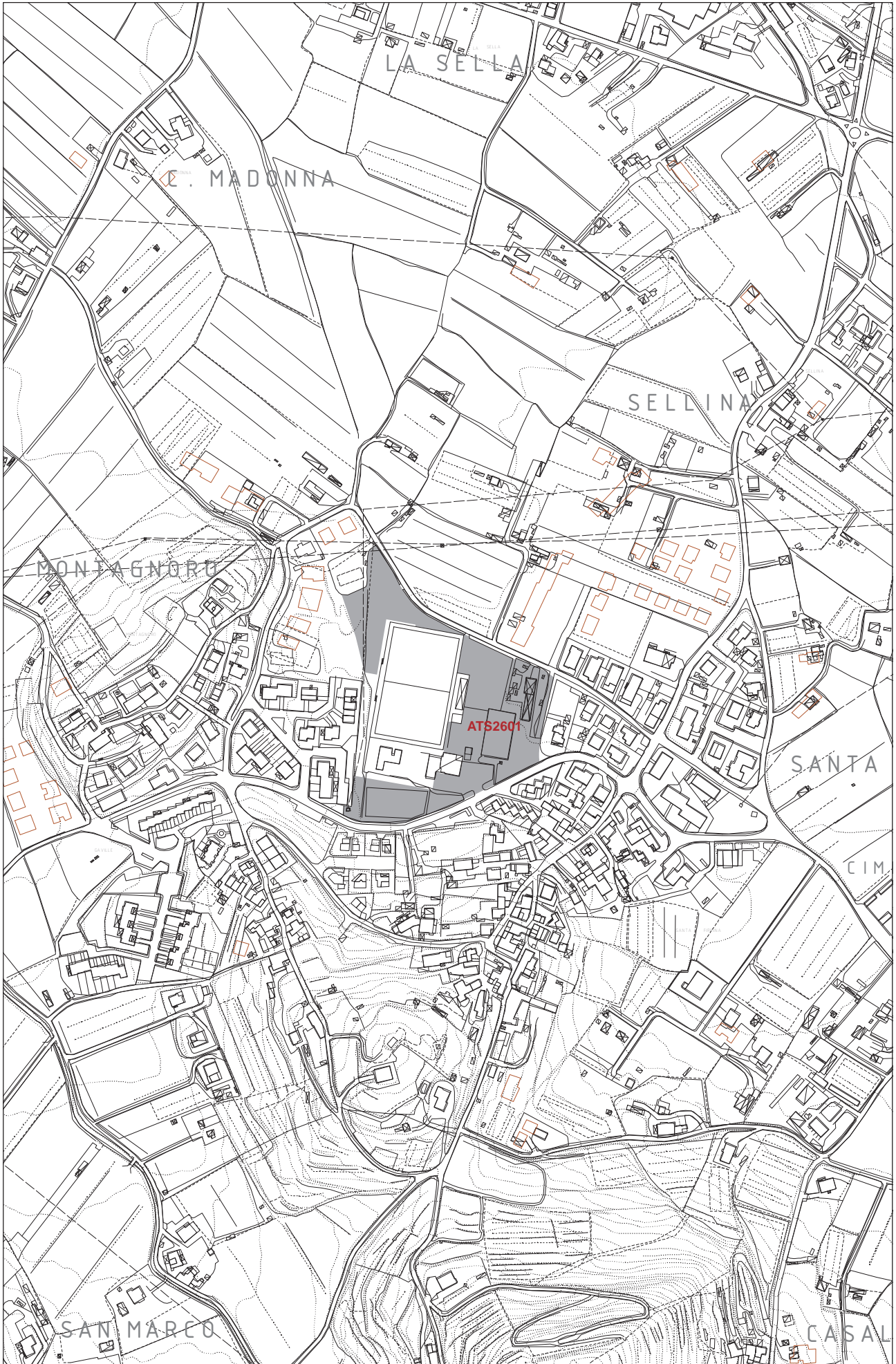
AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



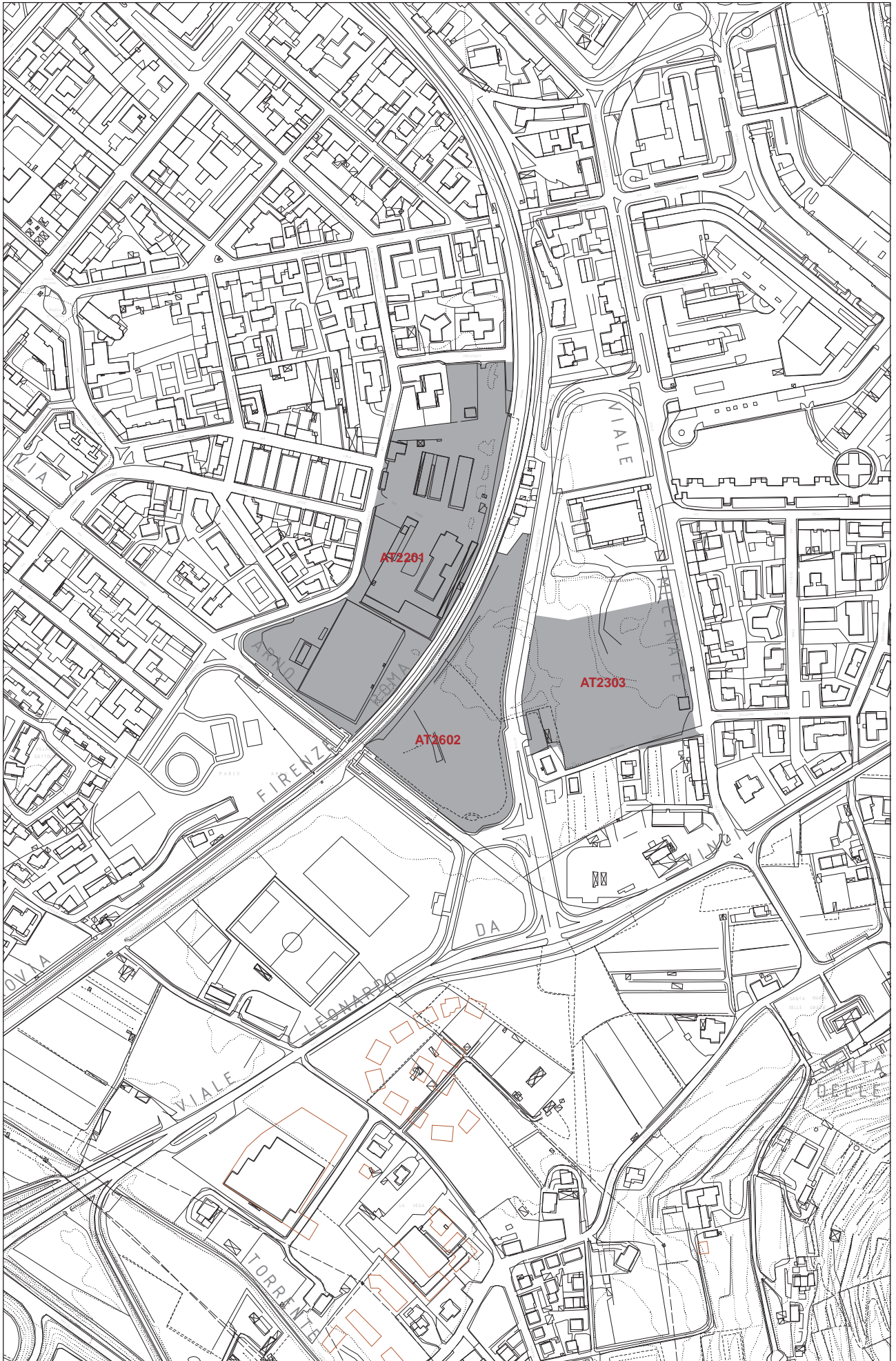
AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 26 02 SPETTACOLI VIAGGIANTI

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



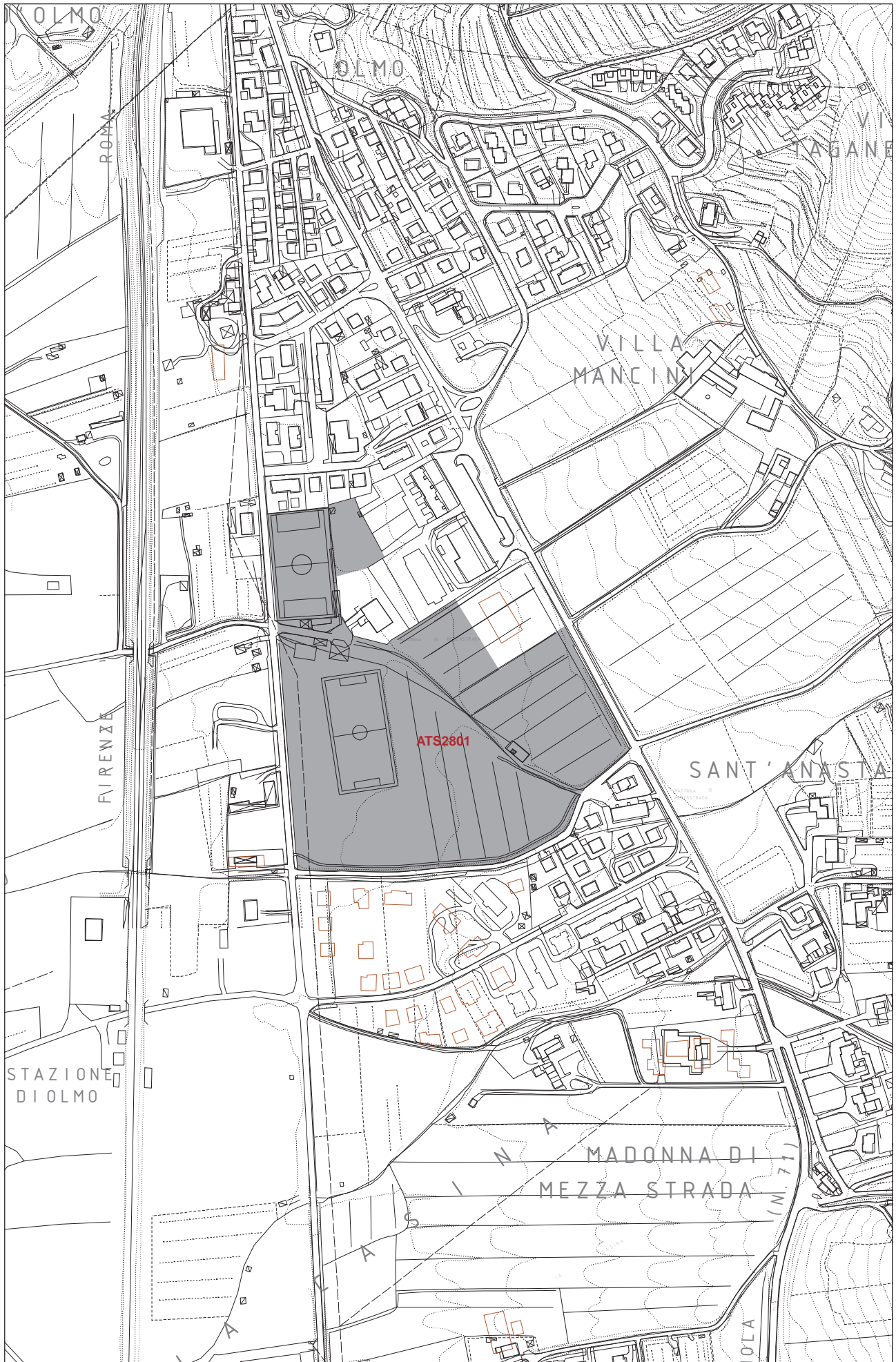
AT 27 02 FRASSINETO

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 27 04 FRASSINETO

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 29 03 RIGUTINO

AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



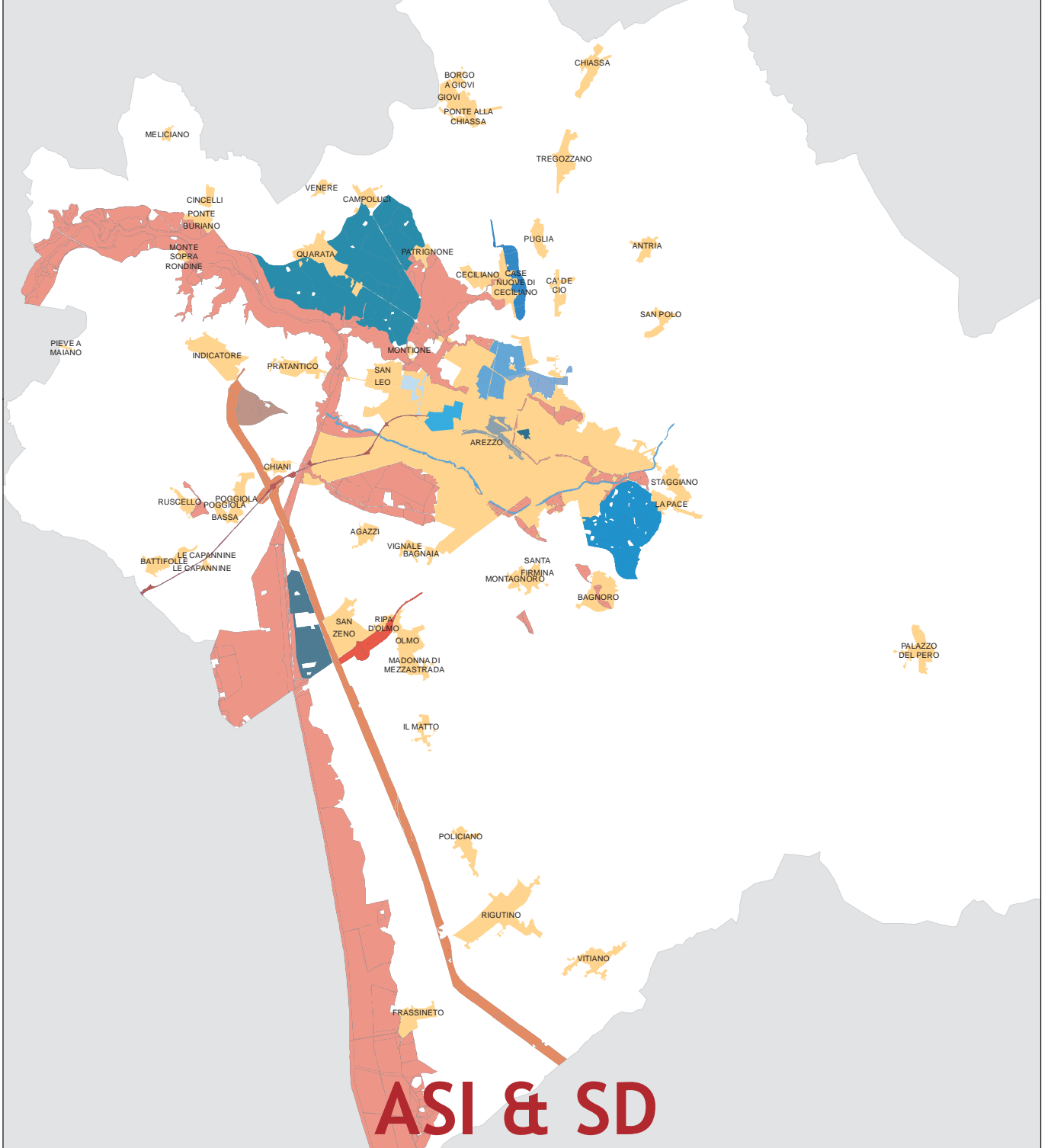
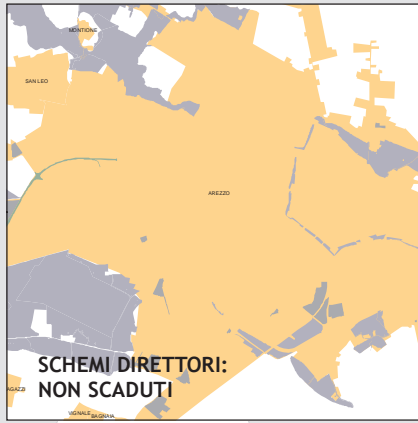
AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AREE DI TRASFORMAZIONE DA RIPROGETTARE



AT 31 01 MONTONCELLO



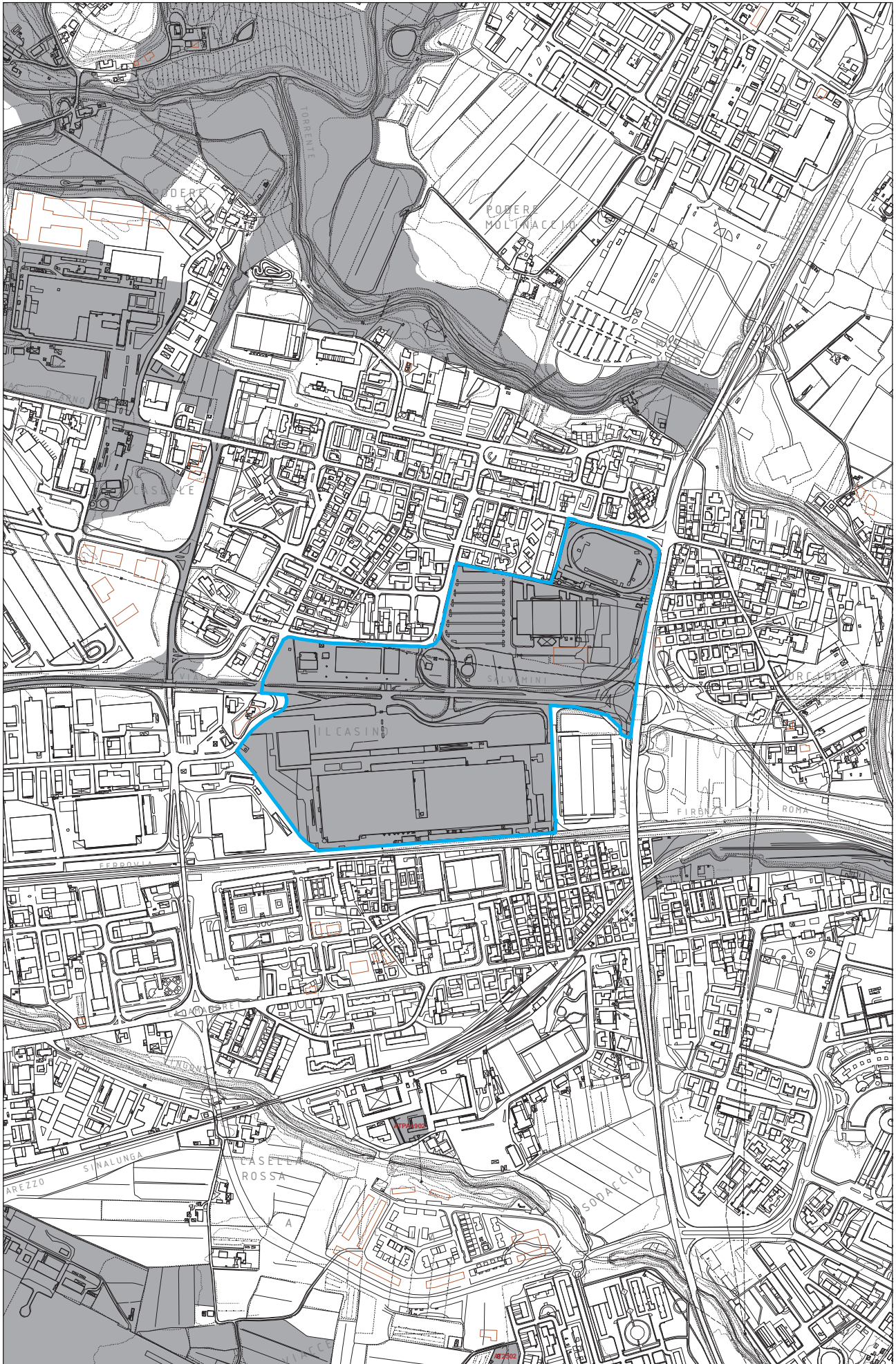
Il gruppo n. 4 afferente le “Questioni di tipo generale” (n. 95), da rinviare alla fase di redazione dei nuovi strumenti urbanistici, riguarda :

<p style="text-align: center;">SCHEMI DIRETTORI/AREE STRATEGICHE (ASI)</p>	<p>Il presente tema raccoglie numerosi contributi afferenti le aree strategiche e gli schemi direttori con l'obiettivo di suggerire all' A.C. alcune strategie per la loro attuazione. In un gran numero di contributi è richiesto lo scorporo per attuare un intervento edificatorio diretto. Il presente tema è per la maggior parte da rinviare alla fase di redazione dei nuovi strumenti urbanistici, fatto salvo alcune anticipazioni, prevalentemente legate al recupero del patrimonio edilizio esistente, che si ritiene di dover operare in funzione dell'opportunità che rappresentano per lo sviluppo urbanistico della città.</p>	<p style="text-align: center;">47</p>
<p style="text-align: center;">TEMI PARTICOLARI (TPA)</p>	<p>In questo gruppo sono compresi alcuni temi di particolare complessità e rilevanza, tali da richiedere una valutazione più generale quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Snellimento delle procedure ed incentivi in caso di recupero con finalità antisismiche e di innalzamento della qualità del costruito; - Infrastrutture : si richiede l'ampliamento della rete ciclabile esistente; - Studi idraulici : il presente sotto gruppo raccoglie le richieste di ridefinizione della pericolosità idraulica in funzione degli studi e dei lavori effettuati nell'ambito delle casse di espansione. Fino ad oggi la progettazione delle casse di espansione non ha comportato la modifica delle classi di pericolosità idraulica previste nel Piano Strutturale né tanto meno ha costituito variante allo strumento urbanistico vigente. <p>Quindi per la modifica della classificazione del vincolo è necessario lo studio idraulico di tutta l'asta fluviale interessata e sulla base dei risultati ottenuti, la successiva variante dello strumento urbanistico di adeguamento della pericolosità.</p> <p>La problematica verrà esaminata in fase di redazione dei nuovi strumenti urbanistici.</p>	<p style="text-align: center;">16</p>
<p style="text-align: center;">PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO (PTU)</p>	<p>Il presente tema strettamente collegato al precedente ASI/SD, contiene alcune richieste da esaminare nella fase di disegno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Risulta pertanto una problematica da rinviare alla fase di redazione dei nuovi strumenti urbanistici. In alcuni dei contributi presentati che richiedono la modifica del perimetro del territorio urbanizzato, si evidenziano da subito contrasti normativi.</p>	<p style="text-align: center;">8</p>

<p style="text-align: center;">VINCOLI CIMITERIALI (VIC)</p>	<p>I contributi inseriti nel presente tema riguardano :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il rinnovo e la modifica dei vincoli espropriativi di aree soggette a vincolo cimiteriale di alcuni cimiteri comunali. Il contributo è proposto dalla società Multiservizi che gestisce i cimiteri comunali; - proposta per la realizzazione di un cimitero degli animali di affezione; - richieste di riduzione dei vincoli cimiteriali (Cincelli, San Leo, etc) attinenti ad un interesse principalmente privato (edificazione sull'area di proprietà). Tali proposte non risultano in linea con l'attuale orientamento giurisprudenziale mancando un reale interesse pubblico in grado di giustificare la riduzione del vincolo cimiteriale (sentenza del TAR del Lazio del luglio 2013 e Consiglio di Stato del luglio 2015) in cui è sostenuto in sintesi che solo un interesse pubblico può giustificare la riduzione del vincolo cimiteriale. 	<p style="text-align: center;">5</p>
<p style="text-align: center;">ESPROPRI (ESP)</p>	<p>I contributi inseriti nel presente tema riguardano il rinnovo e la modifica dei vincoli espropriativi di aree soggette alla realizzazione di opere pubbliche.</p>	<p style="text-align: center;">19</p>

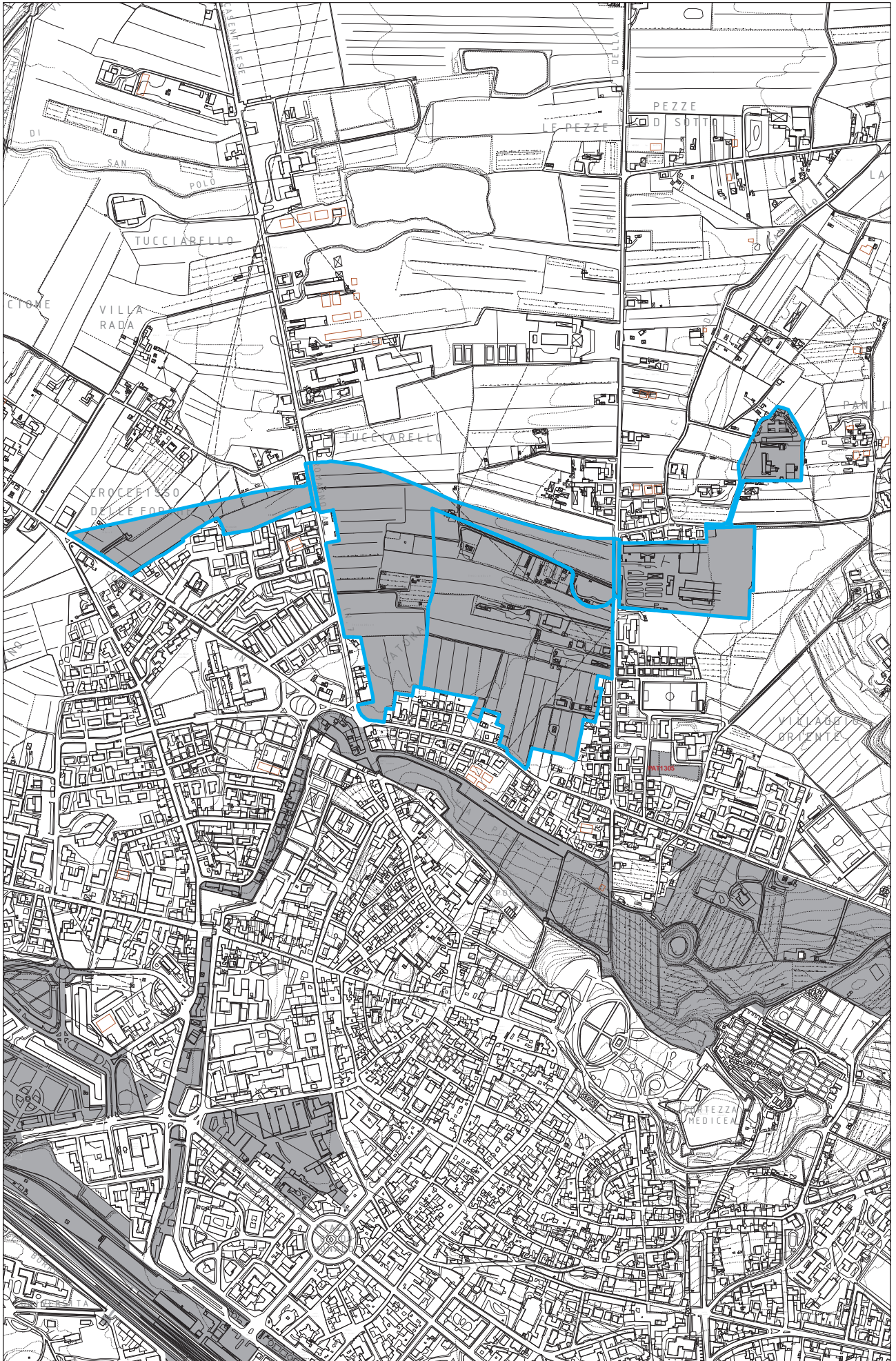
I contributi del gruppo n. 5, in quanto afferenti ad “Altra procedura” (n. 259), sono stati inviati ai rispettivi Servizi di competenza (opere pubbliche, traffico, decoro, cultura e tempo libero, verde pubblico) per una valutazione nel merito.

AREE STRATEGICHE DA RIPROGETTARE

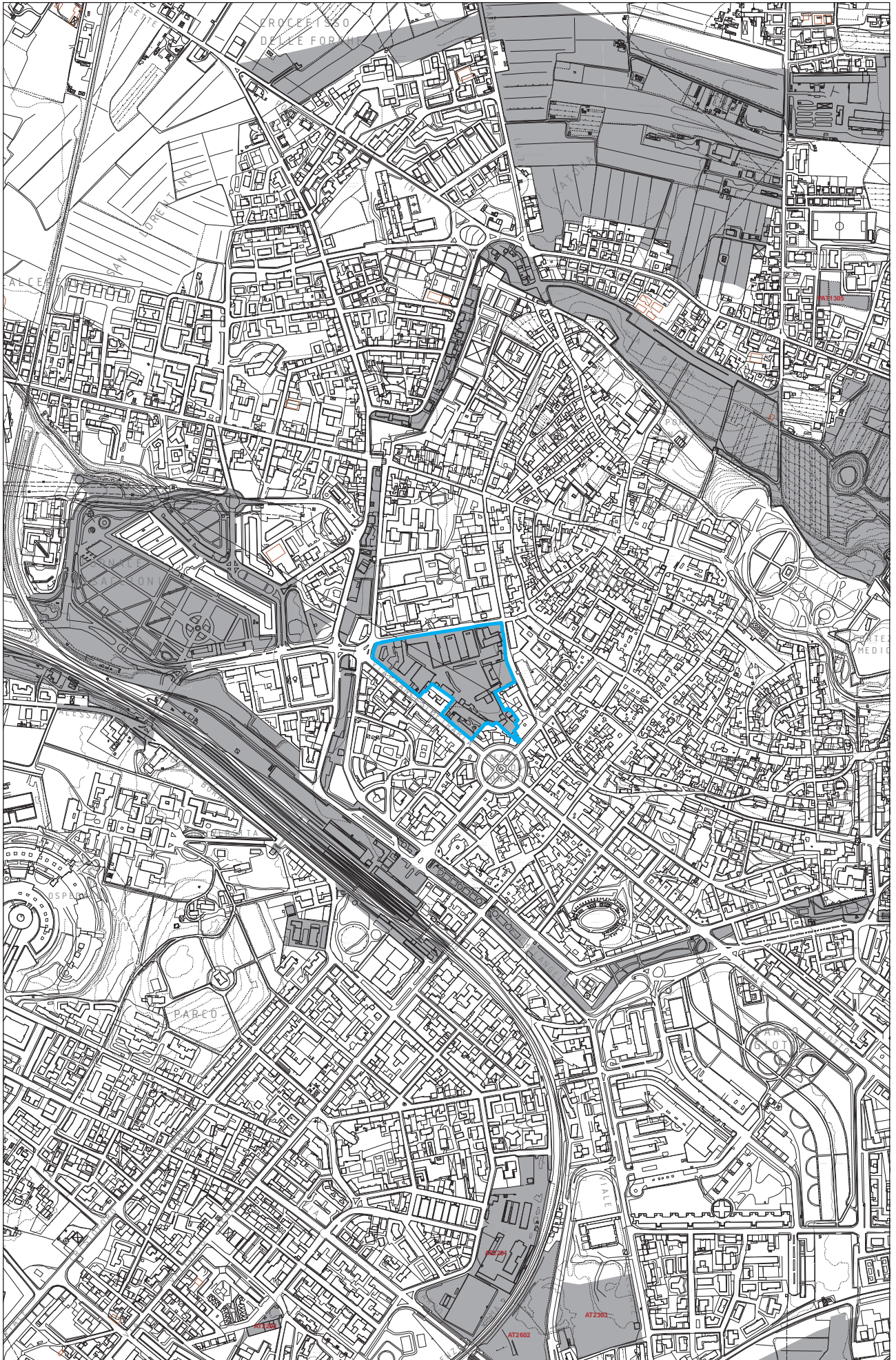


ASI 3.3 CITTADELLA DEGLI AFFARI

AREE STRATEGICHE DA RIPROGETTARE

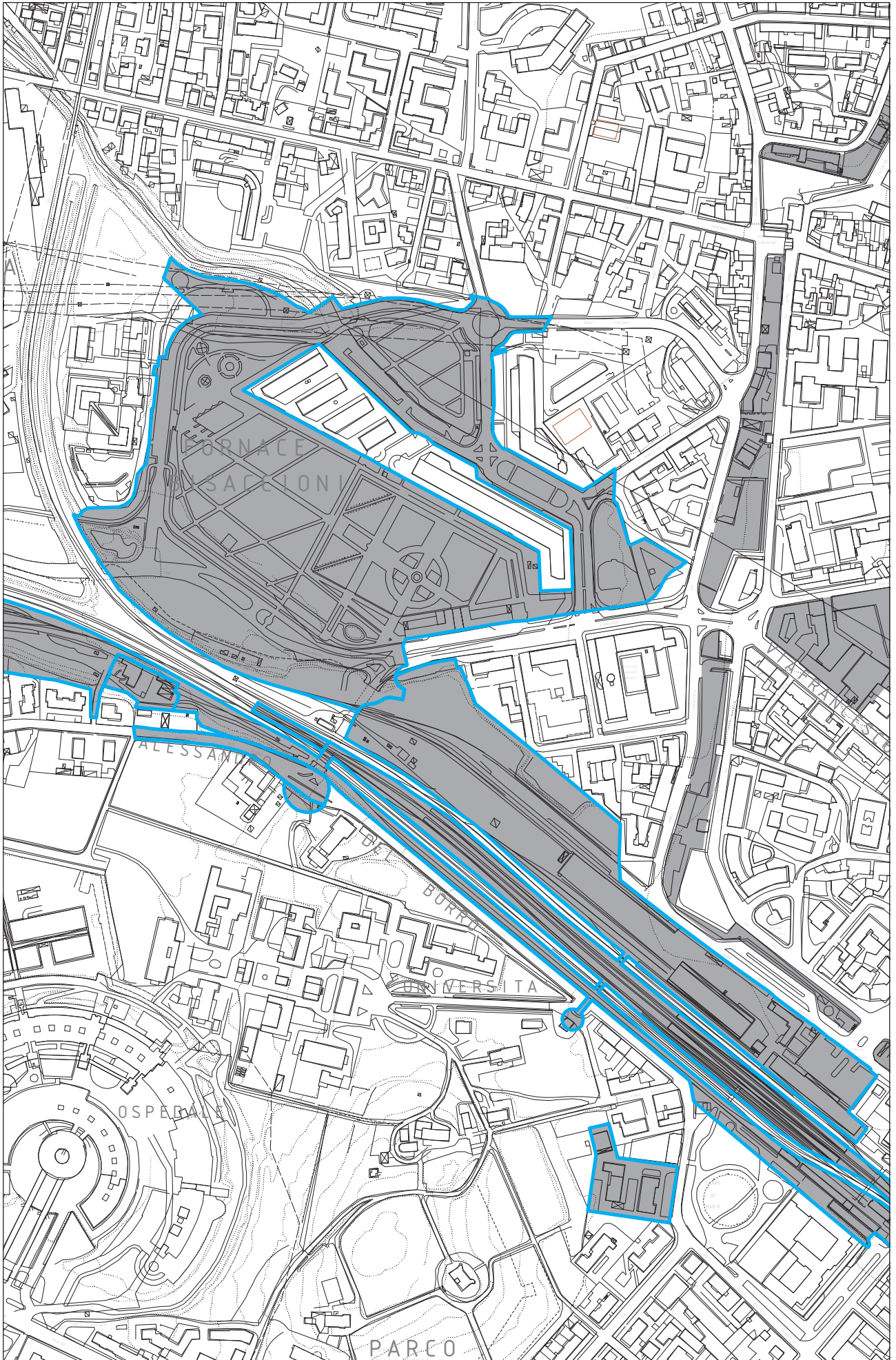


AREE STRATEGICHE DA RIPROGETTARE



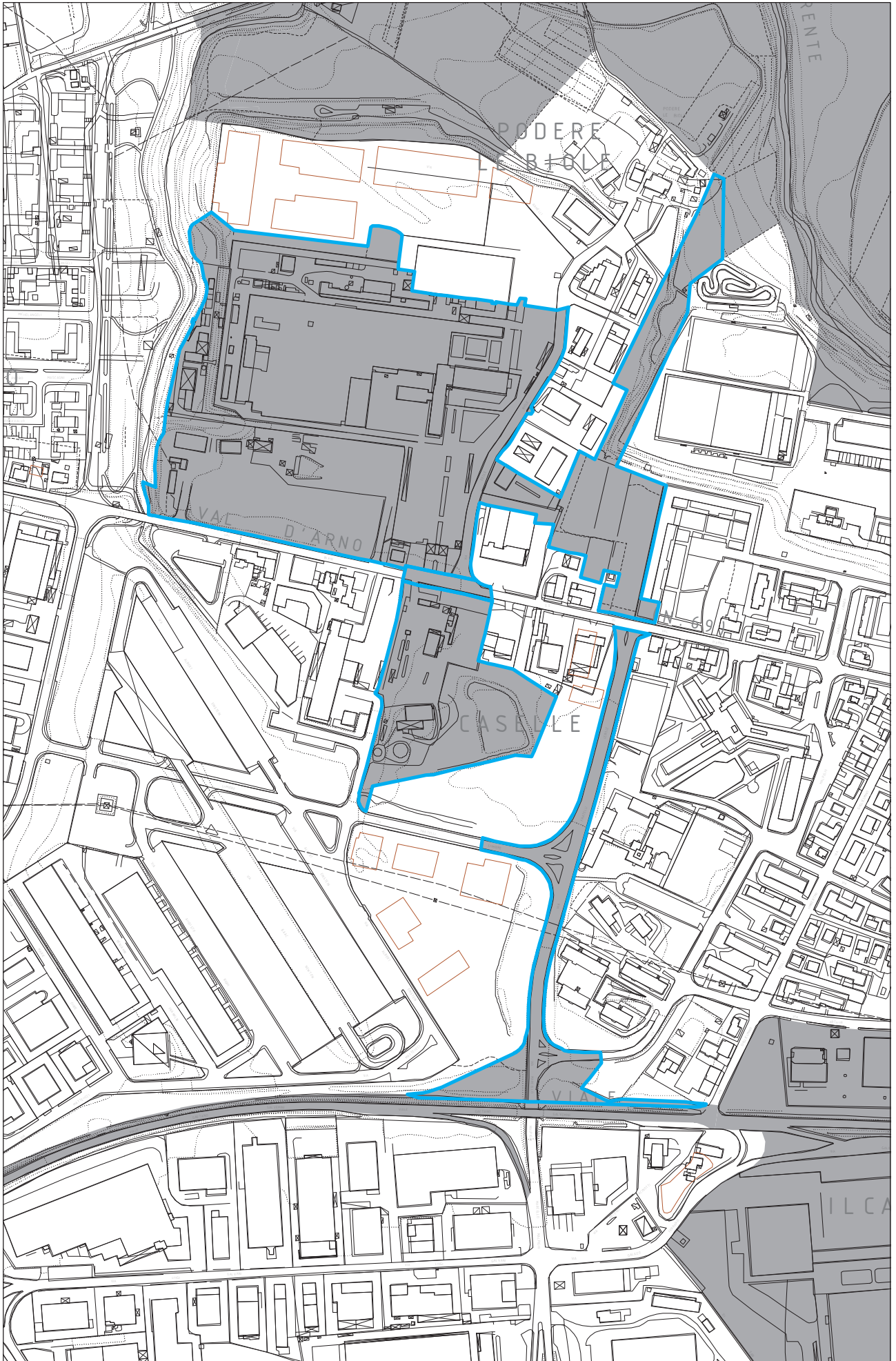
ASI 3.8 AREA EX CASERME

AREE STRATEGICHE DA RIPROGETTARE

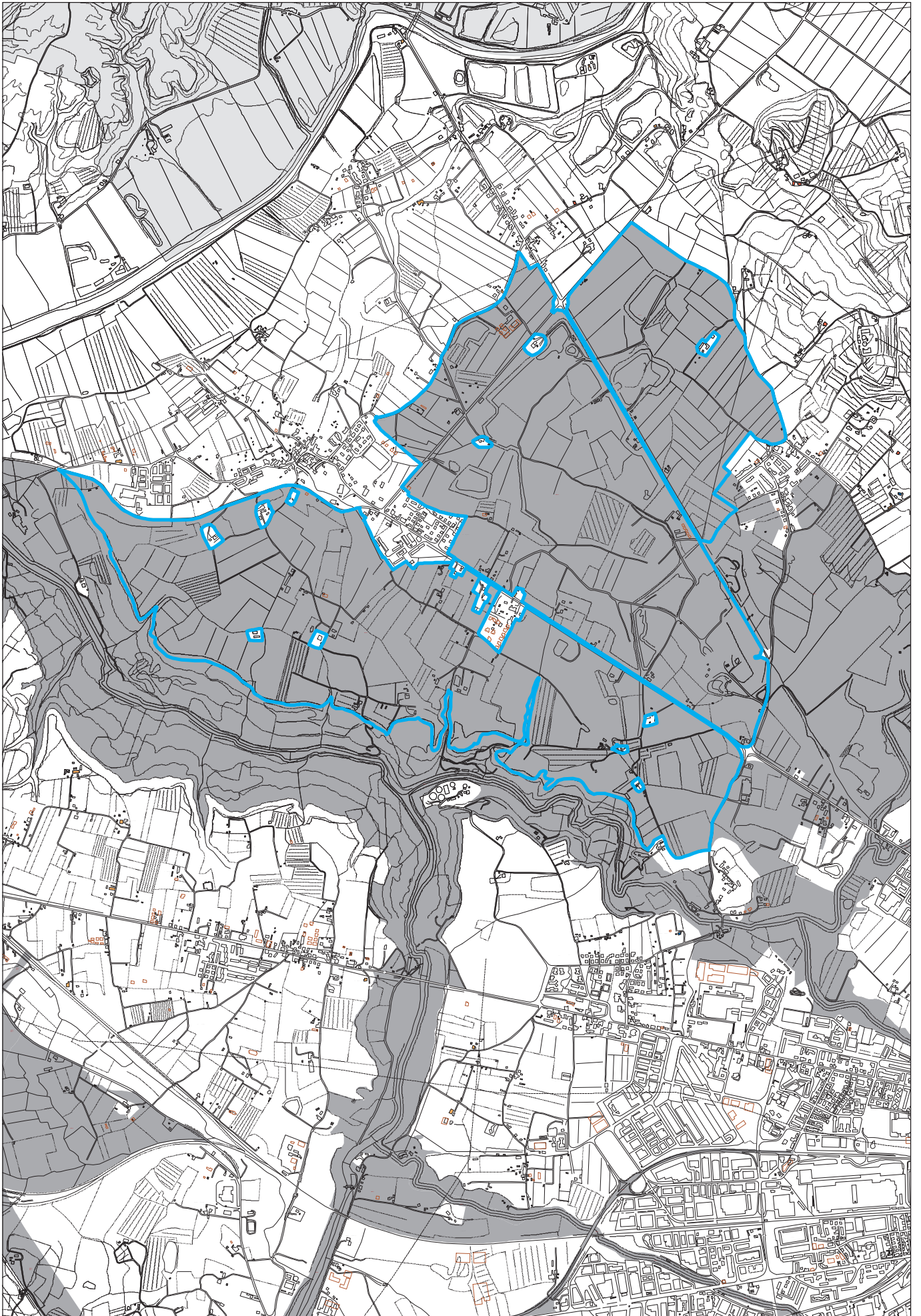


ASI 3.9 EX SCALO MERCI

AREE STRATEGICHE DA RIPROGETTARE



AREE STRATEGICHE DA RIPROGETTARE



ASI 4.7 TRIANGOLO DELLE CAVE

CONCLUSIONI

I contenuti riscontrati nell'esame dei contributi presentati dai cittadini costituiscono di fatto un quadro conoscitivo delle esigenze, aspettative della società aretina. La consistente mole delle proposte presentate testimonia il livello di attenzione e la partecipazione che la società tutta dimostra nei confronti delle scelte di tipo urbanistico. Spetta all'Amministrazione coordinare e mettere a sistema tali legittime esigenze con quelle altrettanto pressanti di sviluppo economico, di tutela del patrimonio ambientale, storico e architettonico rappresentati dal PIT e dai dettami contenuti nella L.R. 64/15.

L'alto numero di richieste che richiedono l'edificazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato dimostra inoltre che la città non ha ancora compreso la nuova stagione culturale che si è aperta a livello generale (sia nazionale che regionale). Pertanto impegno prioritario degli strumenti urbanistici è attualmente quello di governare le trasformazioni secondo una prospettiva orientata al riuso, al recupero, all'innovazione tecnologica, al contenimento energetico con particolare impegno nella riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, alla sostenibilità ambientale, alla compatibilità paesaggistica.

L'attuale strumentazione urbanistica comunale è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana n. 5/1995 e della Legge Regionale Toscana n. 1/2005,

vigenti al momento della redazione degli atti urbanistici comunali, ossia il Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 12 luglio 2007, n. 136 ed il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 marzo 2011, n. 43 efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 13 luglio 2011.

Occorre procedere all'aggiornamento di tale strumentazione rispetto ad un quadro normativo regionale completamente mutato perché dotato di disposizioni fortemente innovative quali la nuova legge regionale urbanistica n. 65/2014 ed il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico con particolare riguardo all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato e al patrimonio territoriale comunale.

La citata normativa regionale inoltre impone quale termine inderogabile di scadenza il 27/11/2019 (ovvero entro 5 anni dall'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014) per l'avvio del procedimento per la formazione del piano strutturale. Nella fase di redazione degli strumenti di pianificazione urbanistica dovranno essere aggiornati inoltre sia gli studi idraulici e geologici sia le valutazioni ambientali strategiche.

In virtù dell'approssimarsi della scadenza inderogabile del 27/11/2019 non appare opportuno attivare procedimenti urbanistici non inseriti in un quadro organico e coerente, dal momento che sono già trascorsi tre dei cinque anni previsti dalla legge e in considerazione della complessa istruttoria ai fini della conformità tecnica nei riguardi degli aspetti urbanistici, paesaggistici, ambientali, geologici, idraulici etc. e che prevedono notevoli tempi tecnici per la formazione degli atti.

Le proposte presentate dai cittadini con i contributi pertanto saranno opportunamente valutate ed eventualmente inserite all'interno dei nuovi strumenti urbanistici, in coerenza con un quadro generale di riferimento. Non si reputa opportuno procedere a singoli procedimenti di variante, sganciati da una valutazione complessiva delle esigenze manifestate e non inserite in un quadro organico e coerente, preferendo dedicarsi nell'attuale fase storica, alla redazione di un piano urbanistico generale, idoneo a una ponderazione globale delle istanze urbanistiche espresse dal territorio.

In data 11/07/2017 con atto di Giunta n. 384 l'Amministrazione ha specificato il crono programma dell'attività di aggiornamento degli strumenti urbanistici con particolare riferimento alla variante al piano strutturale e al nuovo piano operativo.

Il lavoro attualmente da svolgere riguardo al quadro conoscitivo del piano strutturale è sicuramente inferiore rispetto a quello che era stato effettuato nel 2003 durante la formazione del piano vigente, redatto in totale conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed approvato tramite conferenza dei servizi tra le strutture tecniche della Regione, Provincia e Comune (art. 36 comma 9 della L.R. 5/95) . Tale quadro conoscitivo già molto dettagliato, è oggi approfondito e incrementato sia da ulteriori elementi conoscitivi contenuti nel Piano di Indirizzo Territoriale recentemente approvato con valenza di piano paesaggistico sia dai contributi presentati dai cittadini oggetto della presente elaborazione. Pertanto il lavoro di conformazione degli strumenti urbanistici rispetto ai piani sovraordinati e alla vigente normativa non potrà che essere semplificato, vista la mole degli elementi di quadro conoscitivo già in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda i contributi afferenti gli aspetti infrastrutturali e legati alla mobilità gli stessi saranno affrontati e risolti in sede di aggiornamento e stesura definitiva del "Piano Urbano della Mobilità Sostenibile" in corso di redazione.

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio
Comune di Arezzo