



COMUNE DI AREZZO

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

Verso la Nuova Pianificazione della città

Linee Guida

della variante al Piano Strutturale
e al **nuovo** Piano Operativo

ID:

ALL_B_LGUIDA

VOL.

Allegato B

Settembre 2017

Comune di Arezzo

Sindaco

Ing. Alessandro Ghinelli

- Partecipazione e mappa dei contributi
- Stato di attuazione del PS e RU e prime riflessioni critiche
- Contenuto della variante al piano strutturale e del nuovo piano operativo

Introduzione

- Quadro conoscitivo
- Statuto del territorio
- Strategia dello sviluppo sostenibile: dimensionamento, aree di trasformazione e aree strategiche
- Consumo di nuovo suolo
- Riuso e recupero dei luoghi e del patrimonio edilizio esistente
- Innalzamento della qualità urbana, decoro, efficienza e resilienza
- Flessibilità

Obiettivi generali

A. Città ed insediamenti urbani

- Sviluppo equilibrato dell'economia turistica
- Recupero e sviluppo delle attività produttive
- Recupero della residenza

Obiettivi specifici

B. Territorio rurale

- Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio
- Tutela e incremento degli ecosistemi naturali e dell'economia agricola

C. Mobilità e infrastrutture

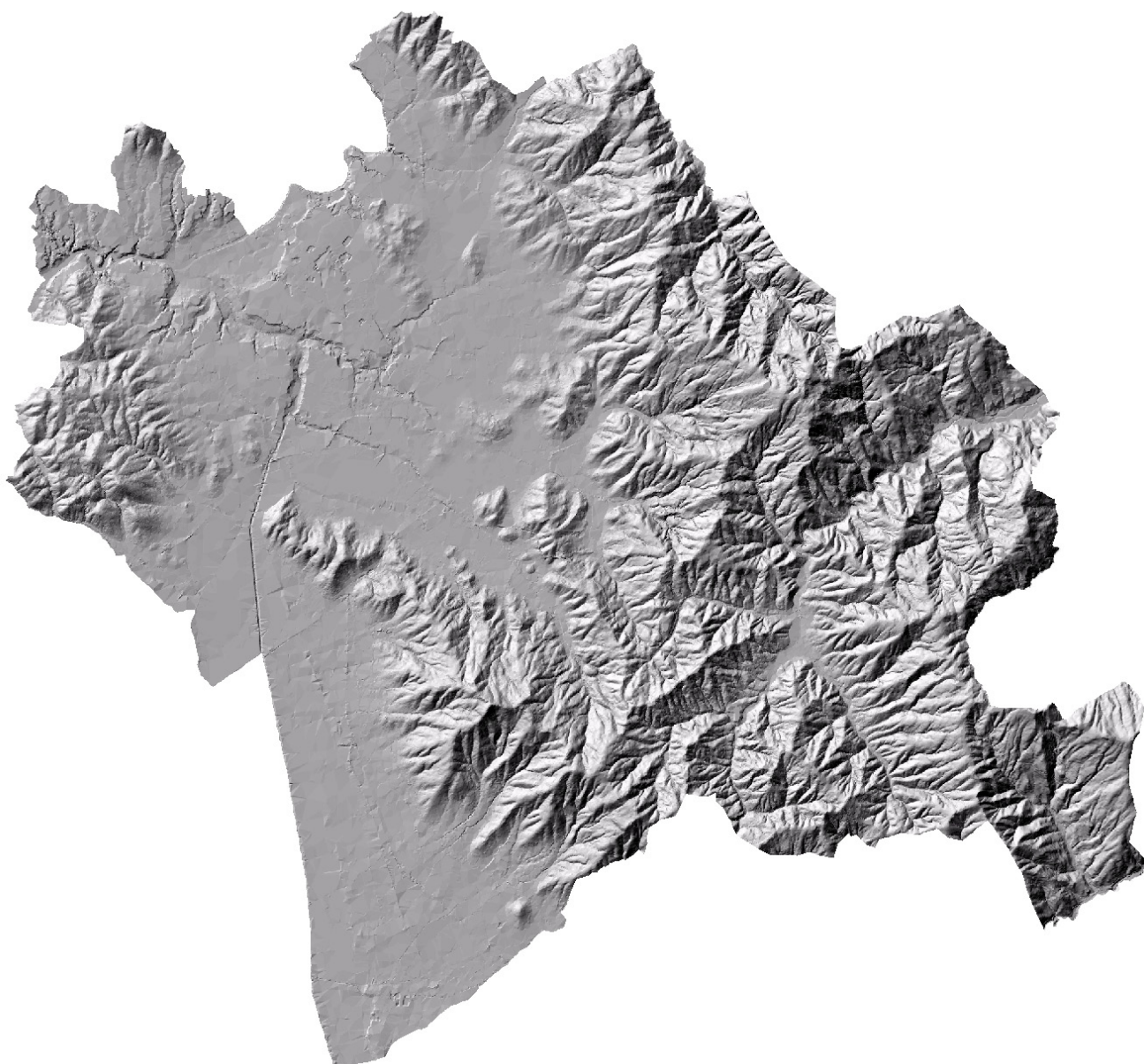
- Coordinamento con il PUMS
- Potenziamento dei collegamenti infrastrutturali
- Migliorare ed implementare la viabilità ciclo pedonale

Introduzione

Il presente documento, redatto coerentemente con le linee programmatiche di mandato approvate dal Consiglio Comunale nel Documento Unico di Programmazione (DUP 2017-2020) basato su cinque aree strategiche

1. La Città Affidabile
2. La Città Scigno
3. La Città Innovativa
4. La Città Attrattiva
5. La Città Coesa

esprime alcuni indirizzi ed una visione strategica per la formazione della Variante al Piano Strutturale e Nuovo Piano Operativo per la Città di Arezzo.





Atteso che la partecipazione è a tutti gli effetti uno strumento operativo per effettuare le scelte attraverso un ampio coinvolgimento delle forze sociali, economiche, culturali ed ambientali cittadine in modo che le scelte amministrative possano avvalersi del contributo effettivo, delle competenze e dei saperi della città e insieme farsi carico della complessità delle esigenze e degli interessi per armonizzarli nella prospettiva dello sviluppo e del perseguimento del bene comune.

Partecipazione e mappa dei contributi

Considerato inoltre che la partecipazione dei cittadini e più in generale degli stake-holders nelle scelte urbanistiche di trasformazione della città è indispensabile per giungere a soluzioni condivise ed in grado di individuare, portare avanti e sviluppare politiche di sostenibilità in cui trovino equilibrio gli interessi sociali, ambientali ed economici.

L'Amministrazione, per i motivi sopra esposti oltre che per il fatto che partecipazione significa anche essere sollecitati "prima" che le scelte siano fatte e non a posteriori, ha effettuato un primo momento di ascolto delle esigenze dei cittadini attraverso la mappa dei contributi.

I contenuti riscontrati nell'esame dei contributi presentati dai cittadini, come evidenziati nell'"Allegato A ESAME CONTRIBUTI", costituiscono di fatto un'implementazione del quadro conoscitivo già in possesso dell'Amministrazione Comunale e consentono una valutazione preliminare alla fase di pianificazione delle esigenze ed aspettative espresse dalla società aretina. Spetta quindi all'Amministrazione coordinare e mettere a sistema tali legittime esigenze private con quelle altrettanto pressanti di sviluppo economico e di tutela del patrimonio ambientale, storico e architettonico disposto dal Piano di Indirizzo Territoriale e dai dettami contenuti nella nuova legge regionale n. 65/2014.

Stato di attuazione del PS e RU e prime riflessioni critiche

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 di 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.

Infatti dalla data del 14/07/2016, ossia cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, è terminata l'efficacia dei :

□ vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione di opere pubbliche

□ aree di trasformazione e aree strategiche di intervento soggette a piano urbanistico attuativo di iniziativa privata senza che sia stata stipulata la convenzione.

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, 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.

Eventuali richieste di variante agli strumenti urbanistici generali che dovessero essere presentate successivamente alla delibera contenente il presente atto di indirizzo, saranno considerate quali mero contributo alla redazione della nuova strumentazione urbanistica con le seguenti eccezioni per le quali si procederà ad una valutazione specifica:

- richieste provenienti da Enti e soggetti pubblici e privati caratterizzate da interesse pubblico prevalente;

- deroghe di cui all'art. 97 della L.R. 65/14;

- concrete e documentate proposte di soggetti che intendono intervenire in ambito produttivo di beni e servizi, con particolare riguardo ad immobili dismessi o in disuso dove si prevedono operazioni di riconversione e recupero, ai fini di un incentivo alla ripresa economica della città anche con la creazione di nuovi posti di lavoro.

- concrete e documentate proposte di soggetti che intendono intervenire in ambito residenziale, con particolare riguardo ad aree ed immobili dismessi o in disuso dove si prevedono operazioni di riconversione e recupero, ai fini di soddisfare esigenze concrete utili ad incentivare la ripresa economica;

Tutto ciò premesso l'amministrazione comunale intende pertanto procedere entro breve termine alla redazione della variante al piano strutturale e del nuovo piano operativo, entrambi adeguati al Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di Piano Paesaggistico ed alla legge Regionale n. 65/2014 secondo il seguente cronoprogramma (sulla base di quanto approvato con DGC n. 384 del 11/07/2017) :

ATTIVITA'	TERMINE DI SCADENZA
Approvazione di atto di indirizzo politico-amministrativo da parte del Consiglio Comunale contenente anche un documento di elaborazione dei contributi presentati dai cittadini	entro il 30/09/2017
Avvio della procedura di evidenza pubblica per l'affidamento dell'incarico professionale esterno per la redazione della variante al piano strutturale e del nuovo piano operativo (comprensivo di indagini geologico-idrauliche ed ambientali)	entro il 15/10/2017
Affidamento dell'incarico professionale per la redazione della variante al piano strutturale e del nuovo piano operativo	entro il 28/02/2018
Avvio del procedimento della variante al piano strutturale e del nuovo piano operativo	entro il 31/05/2018
Adozione della variante al piano strutturale e del nuovo piano operativo	entro il 31/05/2019
Approvazione della variante al piano strutturale e del nuovo piano operativo	entro la fine programmata del mandato amministrativo e comunque entro il 1/03/2020

Contenuto della variante al Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo

Secondo la vigente normativa regionale il piano strutturale è uno strumento strategico che individua da un lato lo statuto del territorio, tra cui è compreso il patrimonio territoriale comunale ed il perimetro del territorio urbanizzato, e dall'altro la strategia del recupero e dello sviluppo, con particolare attenzione che questo sia sostenibile.

Il piano operativo, in conformità al piano strutturale, disciplina invece l'attività urbanistica ed edilizia sia per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, sia la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La nuova strumentazione urbanistica dovrà essere conformata al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico e conterrà pertanto procedure semplificate con certezza delle previsioni, soprattutto per i beni sottoposti a tutela paesaggistica a salvaguardia del patrimonio storico culturale e paesistico del nostro territorio.

Obiettivi generali e specifici

Questa Amministrazione si trova pertanto nella condizione di ridisegnare il futuro della città con equilibrio, progettando per l'intera collettività rispondendo ai bisogni dei cittadini.

La situazione economica e sociale della realtà aretina odierna risulta profondamente modificata rispetto a quella in cui si era formato il piano strutturale vigente.

In particolare occorre valutare l'inserimento di previsioni utili a favorire lo sviluppo economico, con particolare riferimento al sistema delle attività economiche, in modo da soddisfare i bisogni del presente senza compromettere la possibilità alle generazioni future di soddisfare i propri. Garantendo sempre la sostenibilità degli interventi, intesa come il soddisfacimento dell'inclusione sociale, dell'ottimizzazione dell'uso delle risorse economiche e della qualità ambientale come schematizzato nella figura seguente.

In concreto si avverte la necessità di rinnovare, integrare e modificare gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, già espressi nel Piano Strutturale vigente, principalmente attraverso il recupero e la riqualificazione fisica, ambientale e socio-economica dell'esistente, tenendo presenti gli obiettivi di qualità e le direttive contenuti nella scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale, integrati dai seguenti obiettivi generali.

Obiettivi generali



1.

Quadro conoscitivo

Per quanto riguarda il quadro conoscitivo, quanto contenuto nel piano strutturale è da confermare ed integrare sia attraverso i contenuti del Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico sia con le segnalazioni effettuate dai cittadini con la mappa dei contributi.

Nella fase di redazione degli strumenti di pianificazione urbanistica saranno aggiornati sia gli studi idraulici e geologici sia le valutazioni ambientali strategiche.

2.

Statuto del territorio

Per quanto riguarda lo statuto del territorio che comprende il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti, la perimetrazione del territorio urbanizzato e la perimetrazione dei centri e nuclei storici, si ritiene opportuna in particolare una rilettura degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nell'ottica di favorirne un generale incremento della sua resilienza.

3.

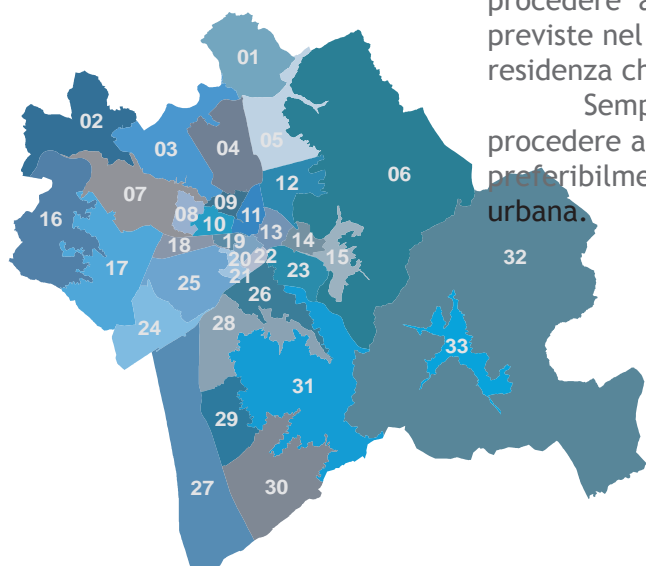
Strategia dello sviluppo sostenibile

Dimensionamento

E' necessario che il dimensionamento contenuto all'interno della nuova strumentazione urbanistica tenga conto di indicatori demografici, sociali ed economici rispecchianti le effettive dinamiche in corso (calo demografico, stagnazione produttiva, de-materializzazione dei cicli produttivi etc.) e sia calibrato anche sulla base di una possibile evoluzione di tali dinamiche con la finalità di perseguire una strategia di sviluppo sostenibile. Occorre in sintesi effettuare una verifica del dimensionamento ovvero delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana articolate per i vari ambiti in cui risulta realmente suddiviso il territorio comunale con possibile accorpamento e riduzione del numero attuale delle UTOE.

In termini generali si ritiene che la nuova strumentazione urbanistica debba riguardare una "crescita zero" in termini di dimensionamento complessivo ritenendo tuttavia necessario procedere ad una redistribuzione delle quantità complessive previste nel piano strutturale vigente sia per quanto riguarda la residenza che per la produzione.

Sempre in linea generale non si ritiene opportuno procedere a consumo di nuovo suolo, mentre si ritiene di dover preferibilmente operare attraverso il recupero e la rigenerazione urbana.

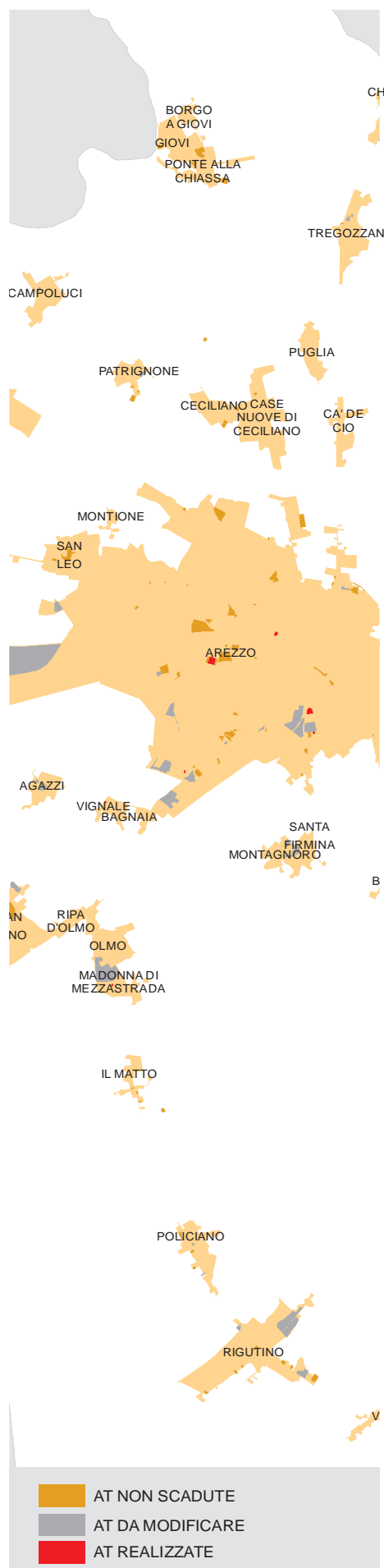


dimensionamento residenziale PS / RU

	A	B	C	D	E	F	G	H
	S.U.L. PS	S.U.L. PRE RU	S.U.L. RU D.C.C. n. 43 23/03/2011	TOTALE ATTUAZIONE PS	DISPONIBILITA' RESIDUA RU	VARIANTI AL RU	DIMENSIONAMENTO _PAT	RESIDUO DIMENSIONAMENTO
				B+C	A-D			E-(F+G)
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
GIOVI	4.233	1.100	200	1.300	2.933	0	280	2.653
PONTE BURIANO	1.433	433	0	433	1.000	0	0	1.000
QUARATA	22.300	2.940	4.630	7.570	14.729	-3.000	210	17.519
CECILIANO	53.333	4.616	2.750	7.366	42.042	0	300	41.742
PUGLIA	7.167	3.554	2.500	6.054	1.113	0	0	1.113
S. FABIANO	8.818	2.974	2.910	5.884	2.934	0	0	2.934
INDICATORE	22.500	19.509	1.220	20.729	1.771	450	890	431
S. LEO	1.500	0	1.500	1.500	0	0	0	0
GAVARDELLO	1.500	755	250	1.005	495	0	0	495
PRATACCI	32.871	3.450	800	4.250	28.624	0	0	28.624
FIorentina	10.000	1.440	7.450	8.890	1.110	-5.550	460	6.200
CATONA	0	194	0	194	-194	0	0	-194
CENTRO	0	1.219	0	1.219	-1.219	0	0	-1.219
CAPPUCCINI	39.750	33.303	5.750	39.053	4.672	2.100	0	2.572
STAGGIANO	3.223	1.577	1.600	3.177	50	0	0	50
PIEVE A MAIANO	0	0	0	0	0	0	0	0
BATTIFOLLE	31.040	19.713	8.310	28.023	3.019	-17	450	2.586
CALAMANDREI	0	500	0	500	-500	0	0	-500
PESCAIOLA	10.000	7.367	0	7.367	2.633	1.698	0	935
SAN DONATO	18.330	0	1.400	1.400	16.934	0	160	16.774
TORTAIA	13.300	16.092	0	16.092	-2.788	0	0	-2.788
SAIONE	23.330	9.905	8.950	18.855	4.479	0	0	4.479
STADIO	1.833	563	1.272	1.835	0	0	0	0
SAN ZENO	4.130	7.367	0	7.367	-3.234	0	0	-3.234
AGAZZI	11.330	1.018	2.050	3.068	8.315	3.000	0	5.315
SANTA FIRMINA	24.200	11.547	200	11.747	12.503	600	0	11.903
FRASSINETO	11.670	3.574	2.310	5.884	4.915	0	0	4.915
OLMO	14.920	2.558	7.500	10.058	4.809	0	0	4.809
POLICIANO	4.000	1.539	870	2.409	1.591	130	340	1.121
RIGUTINO	30.500	10.683	3.375	14.058	16.509	549	0	15.960
LIGNANO	2.170	2.000	0	2.000	167	0	0	167
POTI	767	0	0	0	767	0	0	767
PALAZZO DEL PERO	7.330	4.899	450	5.349	1.965	0	0	1.965
							3.090	
	417.478	176.389	68.247	244.636	172.144			169.094
		42,25%	16,35%	58,60%	41,23%			

dimensionamento produttivo PS / RU

	A	B	C	D	E	F	G
	S.C. PS	S.C. PRE RU	S.C. RU D.C.C. n.43 23/03/2011	TOTALE ATTUAZIONE PS	DISPONIBILITA' RESIDUA RU	DIMENSIONAMENTO PAT	RESIDUO DIMENSIONAMENTO
				B+C	A-D		E-F
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
GIOVI	6.700	0	600	600	6.100	0	6.100
PONTE BURIANO	0	0	0	0	0	0	0
QUARATA	18.555	1.500	0	1.500	17.055	0	17.055
CECILIANO	26.350	0	0	0	26.350	0	26.350
PUGLIA	9.200	546	0	546	8.654	0	8.654
S. FABIANO	0	0	0	0	0	0	0
INDICATORE	20.000	6.716	0	6.716	13.284	0	13.284
S. LEO	55.380	0	0	0	55.380	0	55.380
GAVARDELLO	60.500	2.984	0	2.984	57.516	0	57.516
PRATACCI	132.500	8.331	5.610	13.941	118.559	0	118.559
FIorentina	0	7.027	0	7.027	-7.027	0	-7.027
CATONA	0	0	0	0	0	0	0
CENTRO	0	0	0	0	0	0	0
CAPPUCCINI	0	0	0	0	0	0	0
STAGGIANO	0	0	0	0	0	0	0
PIEVE A MAIANO	0	0	0	0	0	0	0
BATTIFOLLE	0	0	0	0	0	0	0
CALAMANDREI	362.000	5.002	0	5.002	356.998	0	356.998
PESCAIOLA	0	0	0	0	0	0	0
SAN DONATO	0	0	0	0	0	0	0
TORTAIA	0	6.590	0	6.590	-6.590	0	-6.590
SAIONE	0	0	0	0	0	0	0
STADIO	0	0	0	0	0	0	0
SAN ZENO	53.000	15.000	37.980	52.980	20	0	20
AGAZZI	11.250	0	0	0	11.250	0	11.250
SANTA FIRMINA	0	8.083	0	8.083	-8.083	0	-8.083
FRASSINETO	0	0	0	0	0	0	0
OLMO	0	0	0	0	0	0	0
POLICIANO	0	0	0	0	0	0	0
RIGUTINO	68.000	5.904	0	5.904	62.096	2.700	59.396
LIGNANO	0	0	0	0	0	0	0
POTI	0	0	0	0	0	0	0
PALAZZO DEL PERO	0	0	0	0	0	0	0
						2.700	
	823.435	67.683	44.190	111.873			708.862
		8,22%	5,37%	13,59%			



Aree di trasformazione

Considerato che dalla data del 14/07/2016, ossia cinque anni dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, è terminata l'efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione di opere pubbliche, delle aree di trasformazione, delle aree strategiche di intervento con Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata senza che sia stata stipulata la convenzione, risulta necessaria una ripianificazione.

Sulla base anche dei contributi pervenuti da parte dei cittadini si procederà ad un'analisi quali-quantitativa delle singole aree di trasformazione che dovrà condurre alla nuova progettazione delle stesse.

Gli oneri perequativi nelle aree di trasformazione saranno rimodulati in funzione delle condizioni economiche locali e del contesto urbano di riferimento con l'obiettivo di garantire una concreta realizzabilità degli interventi.

Aree Strategiche di Intervento

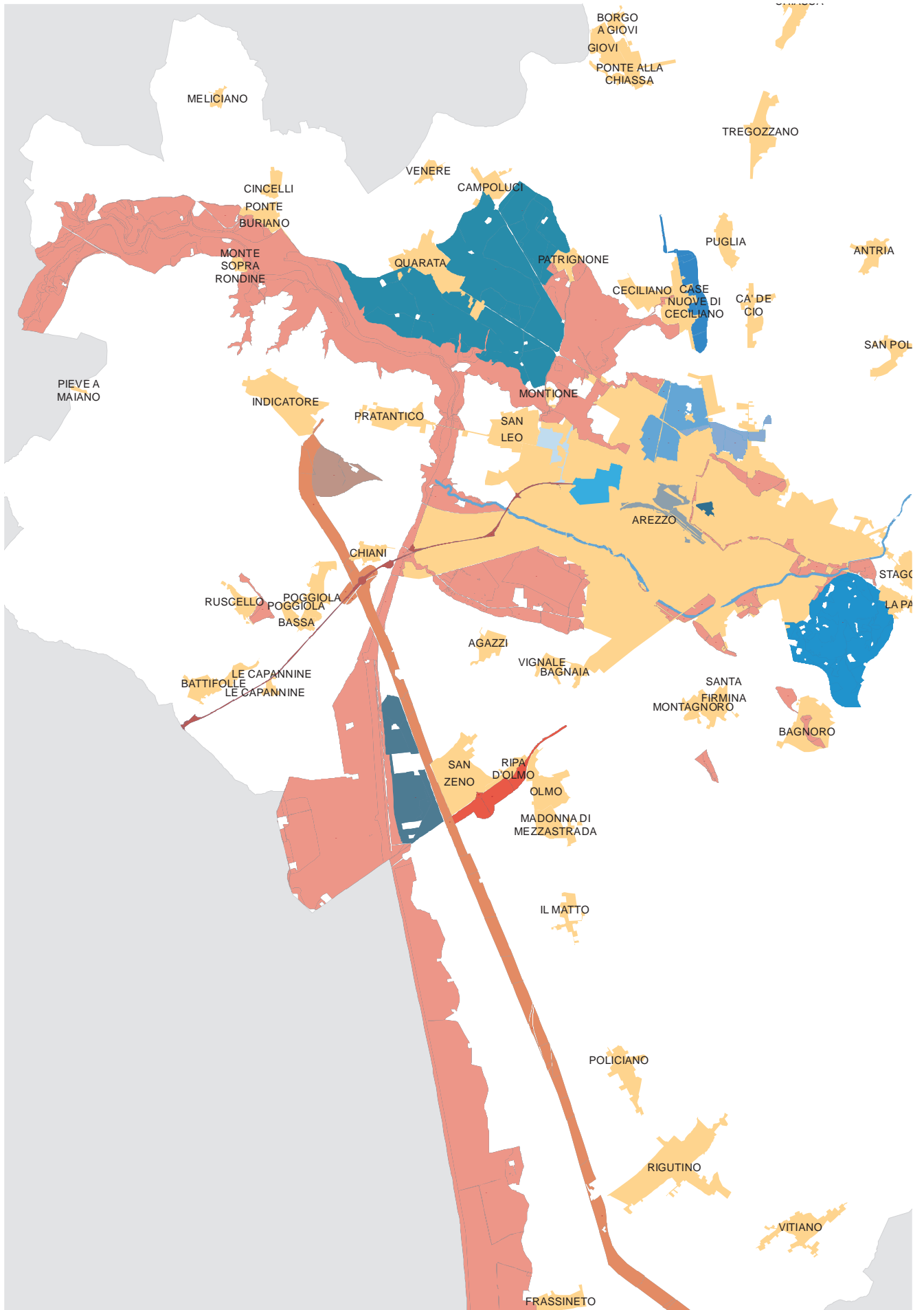
Superata la fase di espansione e di crescita della città, l'Amministrazione Comunale nel ripianificare queste aree, si pone l'obiettivo principale del recupero del patrimonio edilizio esistente e secondariamente la conclusione di interventi già in essere attraverso la ricucitura con il tessuto periurbano della città, in funzione dell'opportunità che questo rappresenta per lo sviluppo urbanistico della città.

Pertanto saranno esaminate proposte strategiche riguardanti le seguenti aree:

- ASI 3.3 Lebole
- ASI 3.7 la Catona
- ASI 3.9 Ex Scalo Merci
- ASI 3.8 Cadorna
- ASI 3.10 Uno Aerre
- ASI 4.7 Triangolo delle cave

Vista l'attuale congiuntura economica e le prospettive di crescita di medio termine è ipotizzabile la realizzazione per fasi successive di tali aree, fatta salva l'individuazione di una progettazione unitaria dell'intervento all'interno della quale siano stabiliti alcuni elementi nodali di valenza strategica e di interesse pubblico.

Anche nel caso delle aree strategiche gli oneri perequativi saranno rimodulati in funzione delle condizioni economiche locali e del contesto urbano di riferimento con l'obiettivo di garantire una concreta realizzabilità degli interventi.



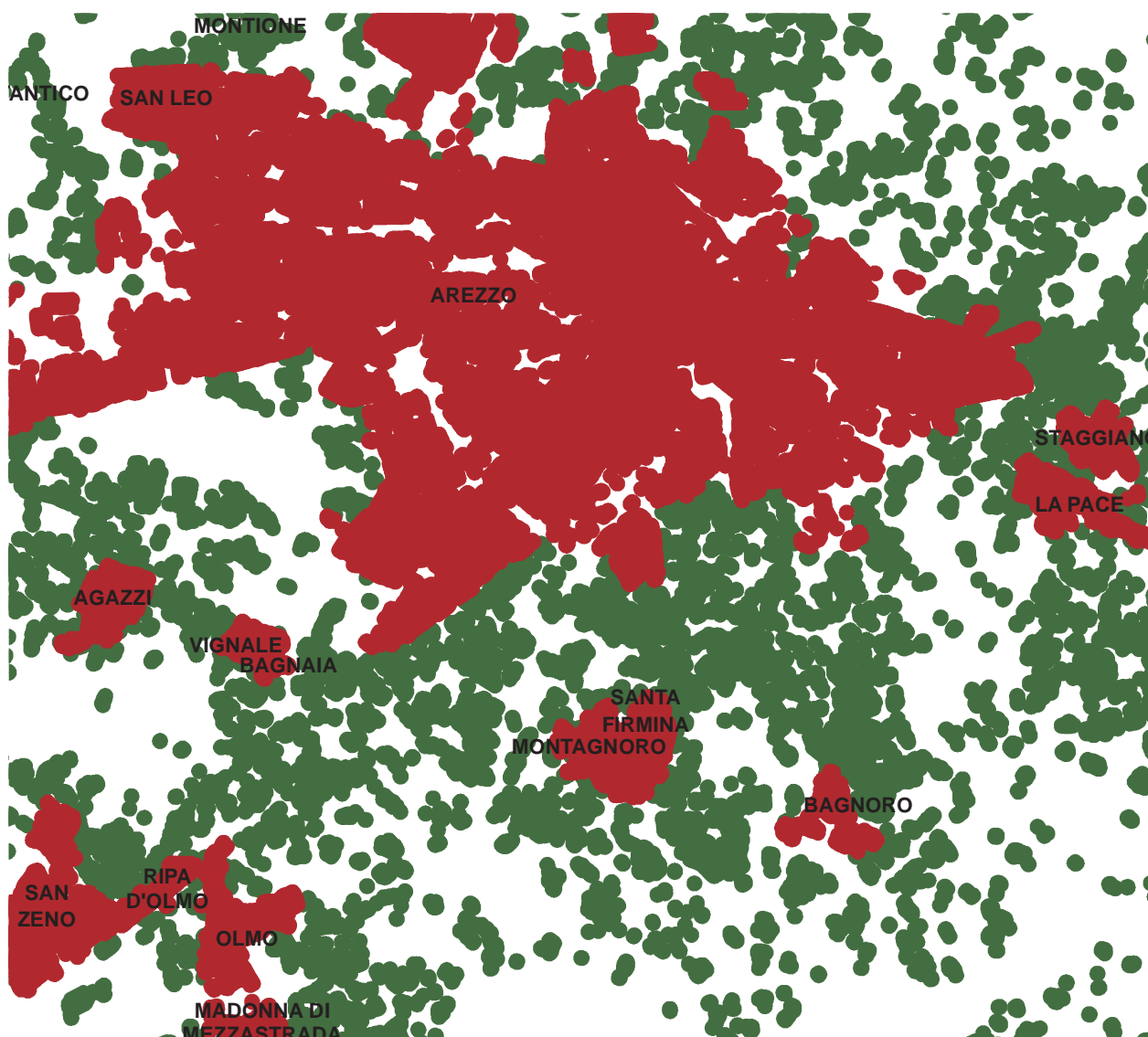
4.

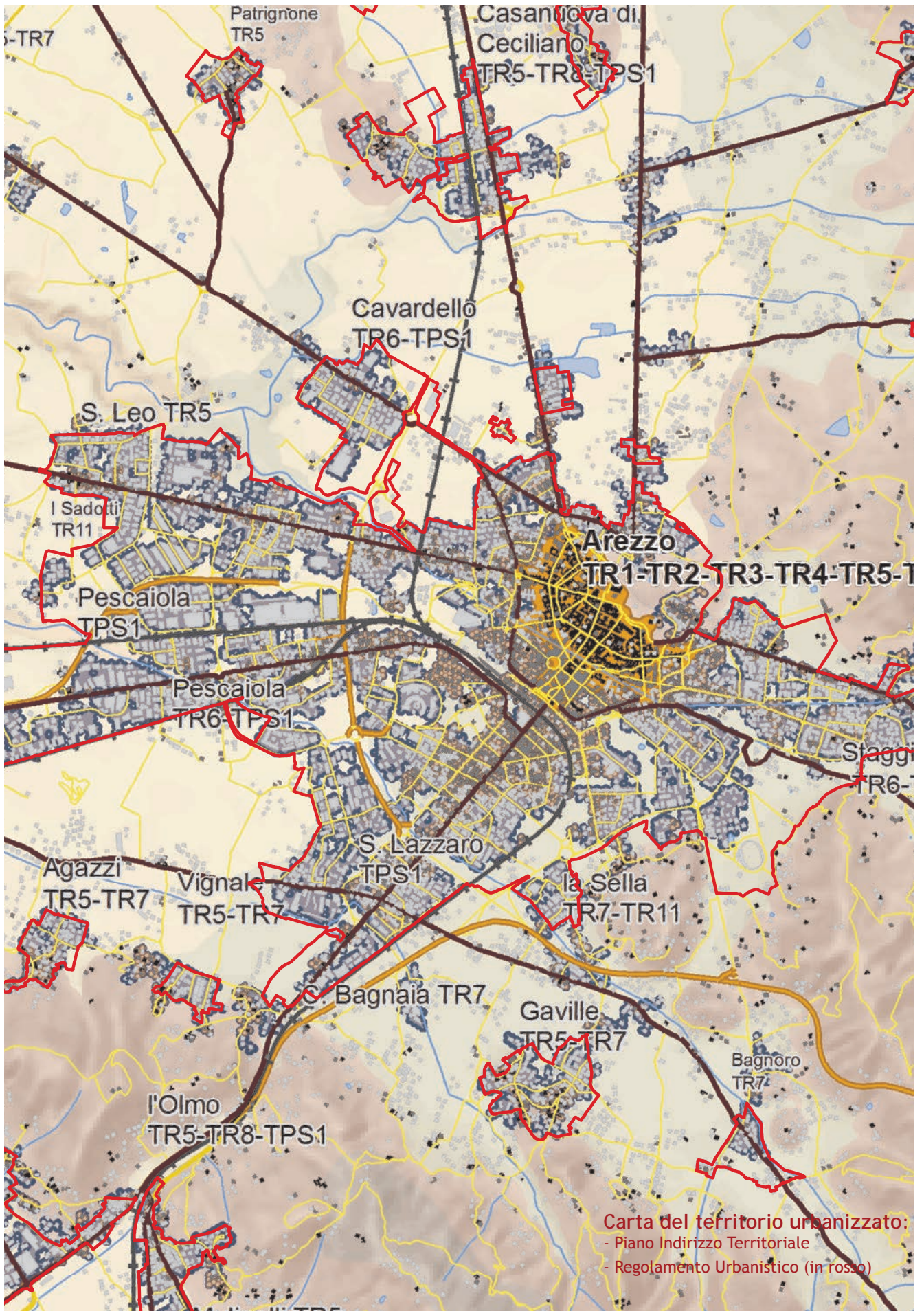
Consumo di nuovo suolo

In coerenza con il dimensionamento e con la nuova normativa regionale che prevede che : *“Nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti”*, occorre limitare il consumo di nuovo suolo non edificato ed evitare la dispersione funzionale ed insediativa del costruito, incentivando il riuso. In tal modo si evita il consumo di risorse non rinnovabili, l’incremento della domanda di mobilità ed il conseguente innalzamento dei costi collettivi. E’ volontà dell’Amministrazione inoltre limitare la nuova edificazione solo ai casi in cui la stessa sia finalizzata alla ricucitura del tessuto urbano esistente ed al miglioramento degli assetti insediativi esistenti ed al completamento della rete infrastrutturale.

In tale ottica dovrà essere tracciato il perimetro del territorio urbanizzato secondo la nuova legge regionale e secondo le indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale.

Unità volumetriche:
n. 32. 119 in zona agricola (verde)
n. 31.423 in zone urbane (rosso)





Carta del territorio urbanizzato:
- Piano Indirizzo Territoriale
- Regolamento Urbanistico (in rosso)

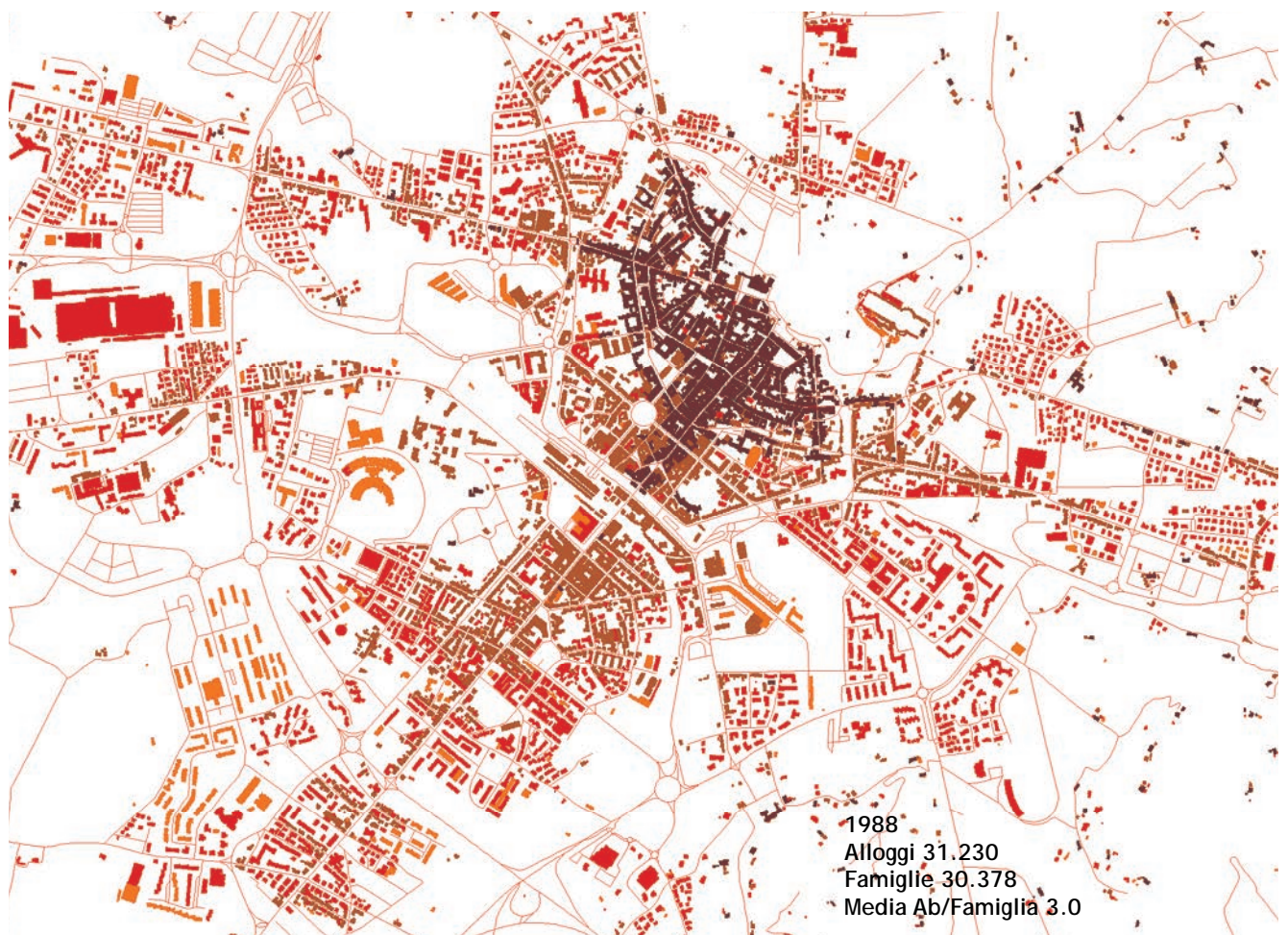
5.

Riuso e recupero dei luoghi e del patrimonio edilizio esistente

Superata la fase di espansione e di crescita della città che ha caratterizzato i decenni precedenti (a tale proposito le cartografie allegate risultano particolarmente efficaci nel descrivere la crescita della città e la sua espansione centrifuga), con la crisi che il nostro paese sta attraversando e con il calo demografico in atto, si apre una nuova stagione pianificatoria che gioco forza dovrà essere prevalentemente indirizzata verso scelte strategiche volte alla rigenerazione urbana ed alla riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare riguardo agli interventi di riqualificazione energetica e sismica degli edifici.

Tutto ciò senza disattendere la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio come tessuto connettivo del sistema territoriale.





ALLOGGI	34.804
FAMIGLIE	31.924
MEDIA AB/FAMIGLIA	2.9



1996

6.

Innalzamento della qualità urbana, decoro, efficienza e resilienza



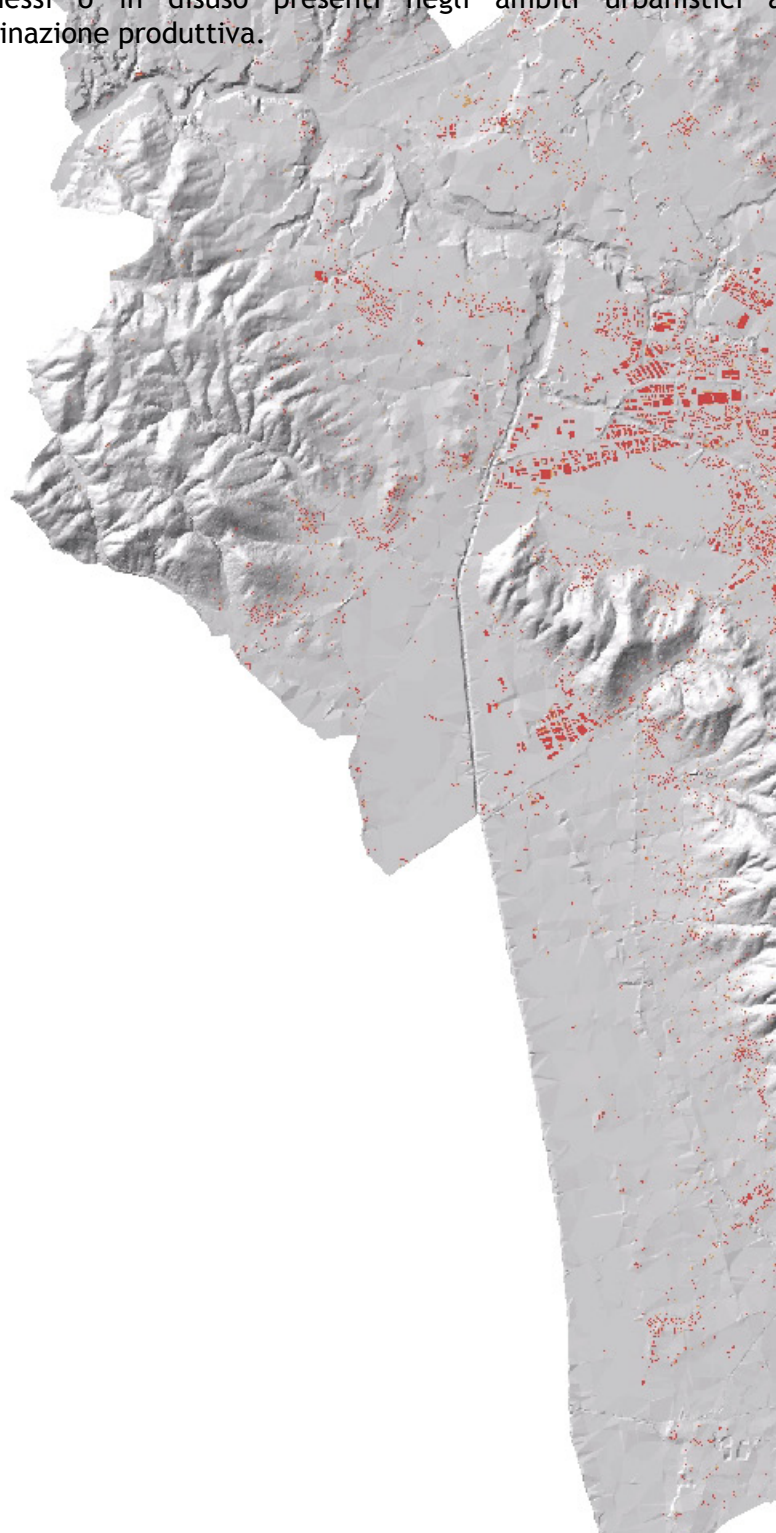
Progettare gli strumenti urbanistici includendo azioni volte alla creazione di nuovi spazi pubblici di connessione con l'edificato e all'esaltazione dell'identità dei luoghi.

In particolare la nuova strumentazione urbanistica dovrà avere una specifica attenzione all'innovazione tecnologica, al contenimento energetico, alla sostenibilità ambientale, alla riduzione dei rischi esogeni ed alla compatibilità paesaggistica degli interventi con la finalità del miglioramento della qualità urbana nell'ottica dell'accoglienza e dell'attrattività della città.

In tale ambito è da ricomprendere inoltre la risoluzione di emergenze idrauliche anche alla luce di eventi meteo-climatici sempre più frequenti ed impattanti, riprogettando in maniera adeguata gli edifici, le infrastrutture e quelle parti della città che lo necessitano, in modo da rendere maggiormente resiliente l'intero territorio comunale.

7. Flessibilità

Di fronte al periodo di generale grave crisi economica occorre superare la rigidità degli strumenti urbanistici che si è spesso manifestata (ad esempio nella definizione delle destinazioni ed indici di edificabilità) e garantire una maggiore flessibilità della strumentazione urbanistica in modo da recepire in tempi rapidi le proposte concrete da parte delle attività produttive ed economiche del territorio per non perdere possibili occasioni di sviluppo ed occupazione. E' necessario ad esempio che gli strumenti urbanistici amplino e promuovano le attuali possibilità di riconversione e rifunzionalizzazione degli immobili dismessi o in disuso presenti negli ambiti urbanistici a destinazione produttiva.





Obiettivi specifici

a.

Città e insediamenti urbani

a1. Sviluppo equilibrato dell'economia turistica

Il Piano strutturale pone le basi per costruire ciò che in futuro rappresenterà il nuovo prodotto turistico vendibile, ne indica le direzioni di sviluppo, anche in relazione ai bisogni dei residenti e delle imprese, tenuto conto che moltissimi elementi accomunano la qualità per i residenti a quella per gli ospiti e che la città di Arezzo è già un prodotto turistico articolato, in parte ancora da valorizzare e da specializzare; convivono infatti dentro la stessa città almeno quattro anime:

- **La città degli affari e dei congressi**
- **La città culturale**
- **La città degli eventi**
- **La città verde**

Ognuna di queste anime, deve convivere con le altre e deve, insieme alle altre, rafforzare l'identità di Arezzo. In sintesi dobbiamo recuperare e valorizzare il patrimonio artistico e culturale già presente e migliorare le attuali condizioni di decoro urbano con particolare attenzione alla parte storica della città ed alla sua vocazione turistica in linea con gli obiettivi del Documento Unico di Programmazione (DUP 2017-2020) ed in particolare con il tema della "Città Scigno" e della "Città Attrattiva" tenuto presente che Arezzo è il risultato di una lunga e gloriosa storia, occorre rispettare e valorizzarne l'entità culturale come elemento di consapevolezza e privilegio estetico, nell'ottica di un crescente sviluppo turistico della città che presenta ancora forti potenzialità di incremento.

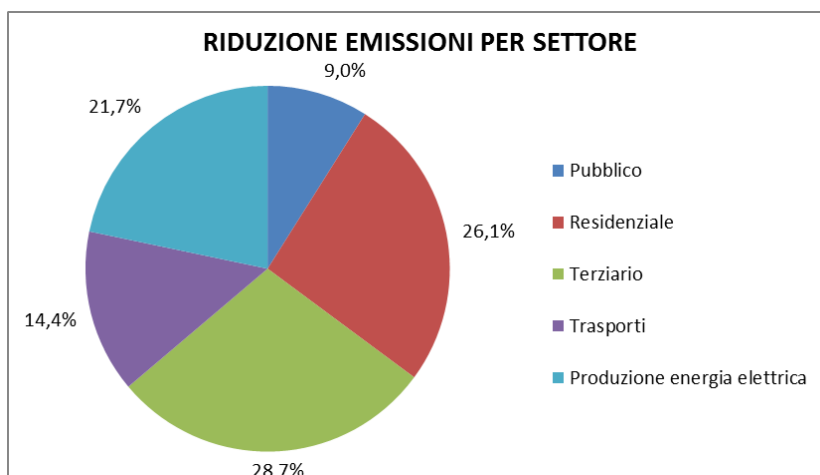


a2. Recupero e sviluppo delle attività produttive

Recupero dei contenitori produttivi dismessi in linea con il Documento Unico di Programmazione (DUP 2017-2020) ed in particolare con il tema “Città innovativa”. Incentivo delle diverse realtà produttive operanti nel territorio attraverso concreti ed efficaci interventi di sostegno, promozione e sviluppo. Promozione dell’imprenditoria innovativa e di qualità legata alle tradizioni e agli aspetti storico culturali del territorio, sviluppo di un’economia ecologica (green economy), coadiuvata da centri di ricerca e sperimentazione. Valorizzazione delle eccellenze e delle attività economiche esistenti nel territorio.

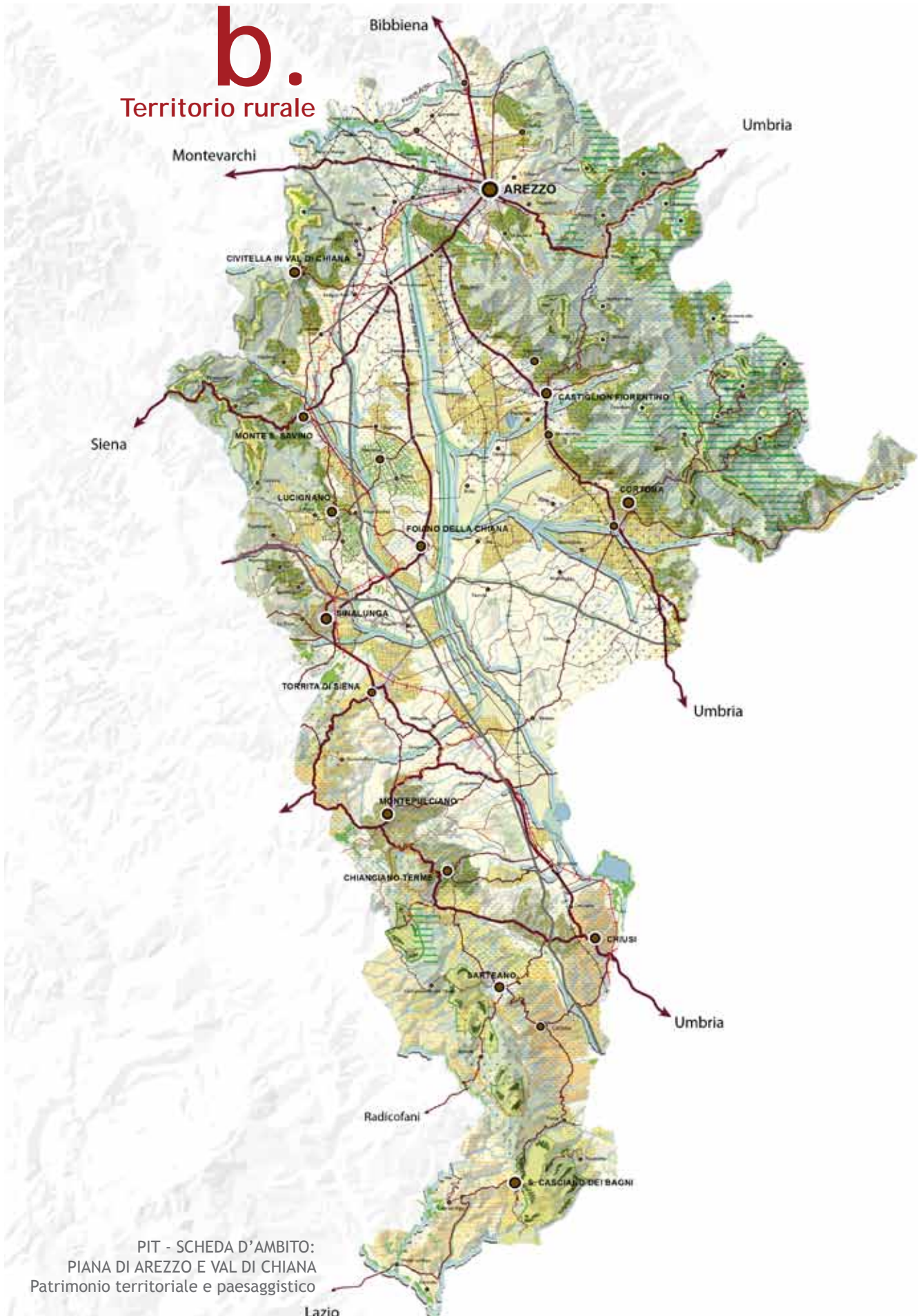
a3. Recupero della residenza

Oltre a quanto detto negli obiettivi generali per quanto riguarda il recupero della residenza occorre promuovere un innalzamento della qualità degli interventi di recupero rendendo le abitazioni più sicure, più vivibili e meno energivore in linea con gli indirizzi contenuti nel Piano Azione per Energia Sostenibile (PAES) approvato con DCC 93 del 21/07/2016.



b.

Territorio rurale



PIT - SCHEDA D'AMBITO:
PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA
Patrimonio territoriale e paesaggistico

Lazio

b1. Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio

La strumentazione urbanistica deve garantire la salvaguardia e tutela del territorio agricolo aretino e dell'ambiente naturale di straordinario valore e unicità ossia del patrimonio territoriale comunale e delle relative invarianti strutturali.

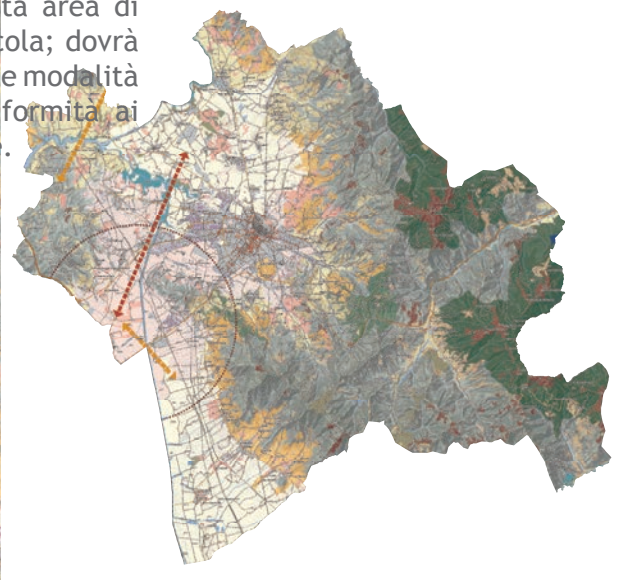
Nel contempo il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale deve potersi rigenerare senza perdere l'identità fisica o sociale che lo ha contraddistinto nel tempo, inoltre secondo la nuova normativa regionale dovrà essere definita la perimetrazione dei centri e nuclei storici con i relativi ambiti di pertinenza, individuando gli aspetti di valenza paesaggistica da mantenere ma anche le possibilità di intervento.

Costituiscono in tal senso un contributo le segnalazioni pervenute dai cittadini e le proposte di intervento presentate da coniugare con le indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale con particolare riguardo al Patrimonio territoriale e paesaggio e relative invarianti nonché alle criticità riscontrate da risolvere o contrastare.

b2. Tutela e incremento degli ecosistemi naturali e dell'economia agricola

La diversità del paesaggio di Arezzo, composto di montagne, vallate, boschi e corsi d'acqua, costituisce uno straordinario contesto per la città ed una risorsa ineguagliabile per la sua popolazione. Pertanto obiettivo prioritario del Piano Strutturale dovrà essere quello di preservare i vari habitat, gli spartiacque ed il sistema degli spazi verdi e dei terreni agricoli. Dovrà essere valutato l'impatto che ogni trasformazione potrà comportare sulle risorse essenziali del territorio; dovrà essere privilegiata la conservazione degli spazi verdi e del complesso sistema dei collegamenti tra il centro urbano e la parte orientale del territorio che corrisponde in parte, ad una vasta area di riserva naturale ed in parte ad una ampia zona agricola; dovrà essere preservata l'economia agricola nel rispetto delle modalità di conservazione del paesaggio naturale ed in conformità ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale.

PIT
INVARIANTE 2:
I caratteri ecosistemici del paesaggio



C.

Mobilità & infrastrutture

c1. Coordinamento con il PUMS

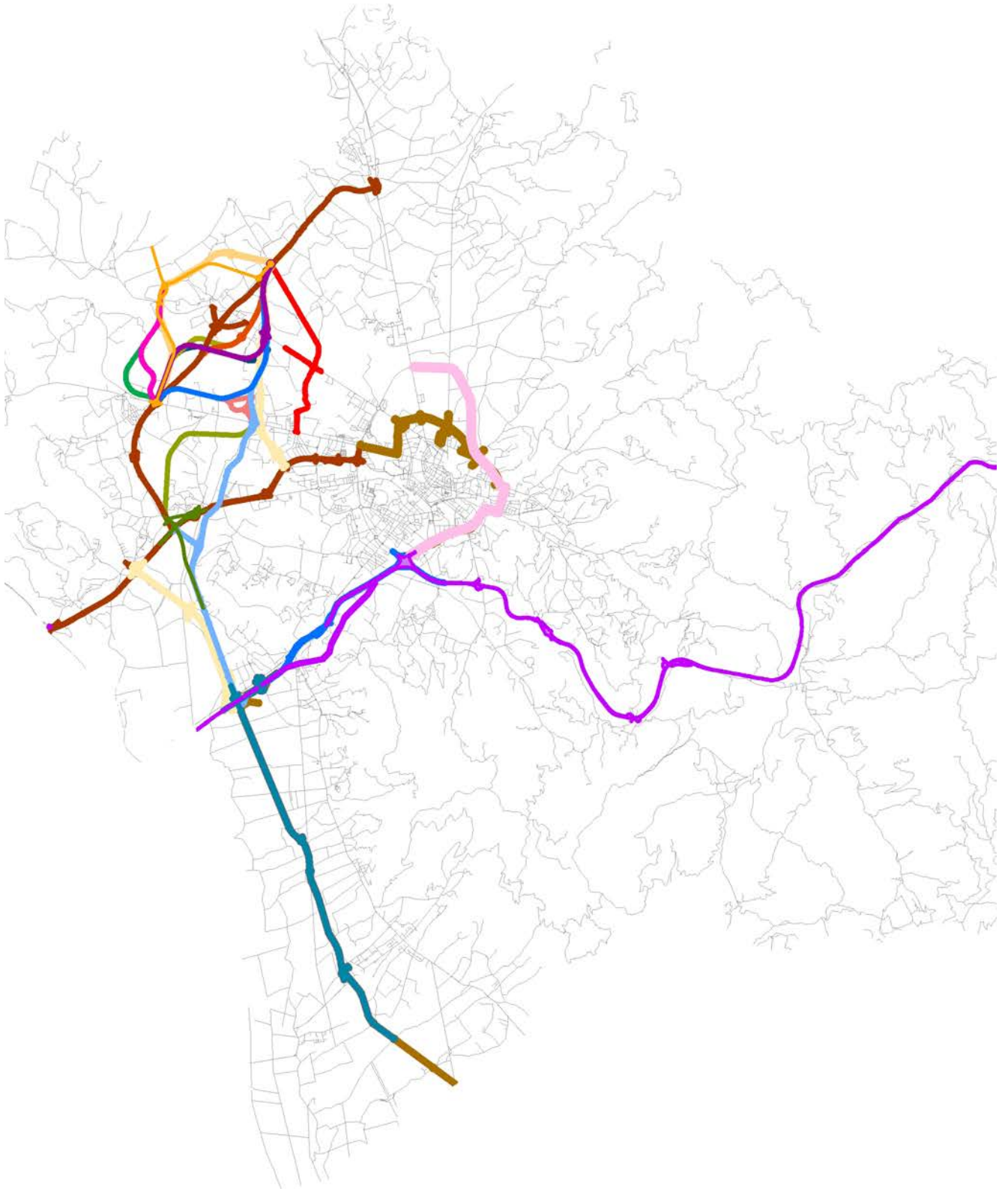
Il piano strutturale dovrà essere redatto in coordinamento con il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile, secondo un nuovo modello di mobilità che integri i vecchi sistemi multimodali orientati esclusivamente all'interscambio tra auto e trasporto pubblico, ridimensionando il ruolo predominante dell'auto privata e puntando al trasporto pubblico affiancato dall'utilizzo di altri sistemi quali:

- uso di nuove modalità di trasporto condivise (modi sharing),
- crescita delle modalità piedi e bici;
- ampia diffusione dei sistemi tecnologici a supporto dell'individuazione del viaggio multimodale, delle prenotazioni, del pagamento di biglietti integrati e della guida lungo il percorso.

Il modello di mobilità si dovrà evolvere verso un sistema di trasporto multimodale e "intelligente", oltre che sostenibile definito "smart mobility", ossia una delle componenti fondamentali della smart city.

Tale evoluzione verso un sistema di trasporto multimodale integrato (smart mobility) è favorita da alcune tendenze strutturali quali : la crisi economica con una minore domanda di acquisto e di uso dell'auto; la diffusione delle tecnologie digitali e le nuove funzioni degli smart phone; lo stile di vita delle nuove generazioni con più attenzione all'esercizio fisico; l'aumento, in molti paesi europei, della quota di viaggiatori anziani; la maggiore propensione a vivere in città o comunque in agglomerati urbani.





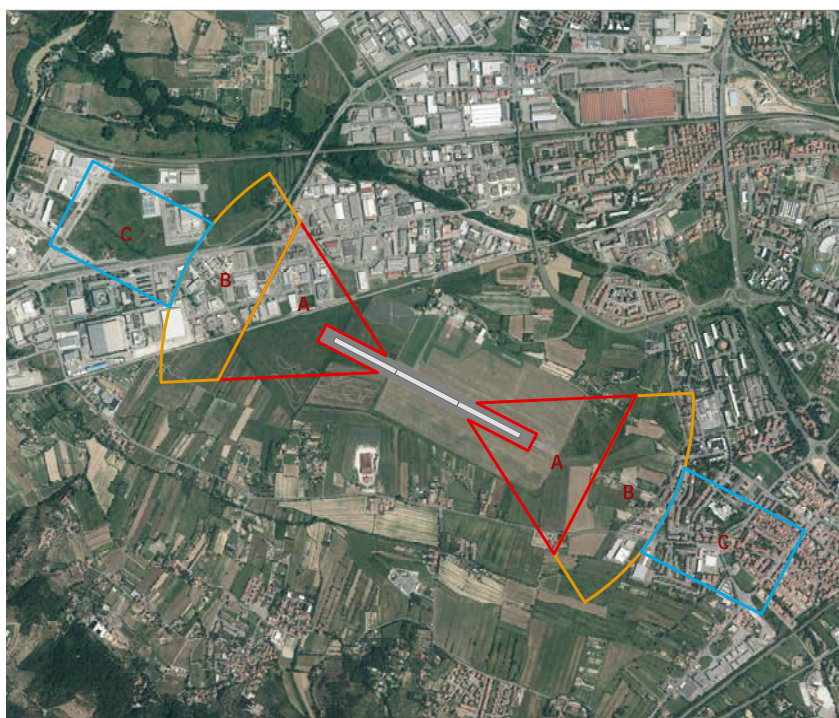


c2. Potenziamento dei collegamenti infrastrutturali

La “Citta’ Attrattiva” prevista nel Documento Unico di Programmazione passa anche dal potenziamento del sistema infrastrutturale della città. Il territorio di Arezzo sarà interessato da interventi infrastrutturali a scala provinciale e regionale che potranno incidere significativamente sull’assetto viario esistente ed offrire ulteriori opportunità di sviluppo del territorio; muovendo dall’analisi della rete viaria esistente, si dovrà pervenire alla diversificazione dei vari flussi di traffico, separando la circolazione urbana da quella a più vasta scala; l’insieme di questi progetti dovrà prefiggersi lo scopo di migliorare il sistema infrastrutturale e di diminuire l’impatto dei grossi flussi di traffico sulla città.

In coerenza con il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile gli strumenti della pianificazione dovranno contenere gli indirizzi relativamente ai seguenti temi:

- completamento della “superstrada dei due mari” E-78, con particolare riguardo al Nodo di Olmo; definizione del tracciato Arezzo-Palazzo del Pero e delle relative bretelle (da concordare con ANAS);
- variante alla SR 71 nel Comune di Arezzo (da concordare con la Regione Toscana);
- collocazione della nuova Stazione Medio Etruria, sulla linea AV Firenze - Roma (da concordare con RFI);
- messa in sicurezza della pista dell’aeroporto di Molin Bianco (da concordare con ENAC).



c3. Migliorare ed implementare la viabilità ciclo pedonale

L'Amministrazione Comunale nell'ottica di favorire l'utilizzo di mezzi alternativi alla mobilità motorizzata intende riannunciare la rete di percorsi ciclopedonali già presenti in città collegandola con quella periferica.

La realizzazione del tratto aretino della "ciclopista dell'Arno", facente parte di un più ampio progetto regionale di mobilità ecosostenibile e di cicloturismo previsto dal PIT e relativo al progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale, può costituire un'occasione di sviluppo dell'offerta cicloturistica attualmente in forte espansione. In tal senso dovrà essere prevista la pianificazione di servizi a supporto della suddetta infrastruttura, quali aree di sosta lungo il percorso.

Comune di Arezzo
Linee Guida del PS/RU