



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano  
Regolatore  
Generale  
2003

Piano  
Complesso  
di Intervento

Valutazione integrata iniziale

Recupero area ex-Caserma Cadorna

## ASI 3.8

### 2. Riferimenti normativi

PRG

## RIFERIMENTI NORMATIVI

In Toscana i Piani complessi di intervento sono disciplinati dall'Art. 56 e dall'art. 57 della Legge R.T. n. 1/2005. Ai sensi dell'art. 56 il piano complesso d'intervento individua e definisce:

- a) *le risorse del territorio utilizzate;*
  - b) *la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del regolamento urbanistico;*
  - c) *la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;*
  - d) *le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;*
  - e) *la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60;*
  - f) *i beni eventualmente da espropriare;*
  - g) *gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.*
3. *Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata.*

Ai sensi della legge regionale sopra citata il Piano Complesso di Intervento integra il Regolamento Urbanistico nell'attuazione del Piano Strutturale, con specifico riferimento alle trasformazioni del territorio che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.

## PIANO STRUTTURALE

Nel Piano strutturale approvato con DCC n. 136 del 12/07/2007 l'area in oggetto è individuata all'interno del sistema R3 (art. 101) :

### **Art. 101 - Sottosistema R3: residenziale misto**

1. Comprende la parte di città dove rilevante è la presenza del terziario, non soltanto al piano terra, ma anche ai piani superiori, con una particolare concentrazione del commercio nelle parti a diretto contatto con gli spazi pubblici, ed è concentrata nell'area centrale del capoluogo. Si tratta solitamente di palazzi, anche di rilievo, oppure di strutture realizzate specificamente per funzioni non residenziali.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà perseguire l'obiettivo del mantenimento della mescolanza funzionale, garantendo contemporaneamente adeguate prestazioni a tutte le diverse funzioni e articolare corretto rapporto percentuale fra loro anche in relazione ai caratteri tipologici degli edifici.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi e misure per favorire l'accessibilità pedonale e migliorare la dotazione di parcheggi a servizio delle attività che complessivamente rappresentano un polo fortemente attrattore di traffico.



Tav. C.06

e all'interno dello schema direttore 3 area strategica 3.8 area ex caserme normata dall'art. 198 delle NT del PS.



Tav. C.08

### Art. 198 - Area strategica di intervento 3.8: Area ex caserme

1. La dismissione delle Caserme offre l'opportunità di recuperare alla fruizione urbana una parte di città non permeabile ed anzi caratterizzata dalla chiusura (prima come convento, poi come caserma militare); allo stesso tempo la sua collocazione, proprio al margine tra la città antica medievale e quella ottocentesca, dà occasione di aumentare la dotazione di attrezzature di interesse collettivo, garantendone l'accessibilità.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla trasformazione dell'area in dismissione che garantisca i seguenti indirizzi:
  - o a) nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi:
    - o Sip = 16.000 mq. per destinazioni residenziali e terziarie (alloggi, uffici, negozi)
    - o Sip = 7.500 mq. per attrezzature pubbliche (auditorium, biblioteca, servizi collettivi)
  - o b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con particolare attenzione all'integrazione con la rete dei percorsi del centro antico; dovrà essere privilegiata la percorribilità pedonale e l'individuazione di spazi dello stare.
3. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:
  - o - ridurre al minimo le superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);
  - o - creazione ed organizzazione delle reti infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
    1. - rete fognante e separazione delle acque nere e bianche;
    2. - utilizzo di un acquedotto duale di servizio;
    3. - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative.

## **ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE**

Con delibera n. 173 del 25/9/2008 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo che disciplina le modalità di attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale. In tale atto, oltre ai criteri da utilizzare nella redazione del Regolamento Urbanistico, è stato individuato nel Piano complesso di intervento, di cui all'art. 56 della L.R. 1/05, lo strumento idoneo all'attuazione delle previsioni del PS relativamente alle trasformazioni del territorio che richiedono l'attuazione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.

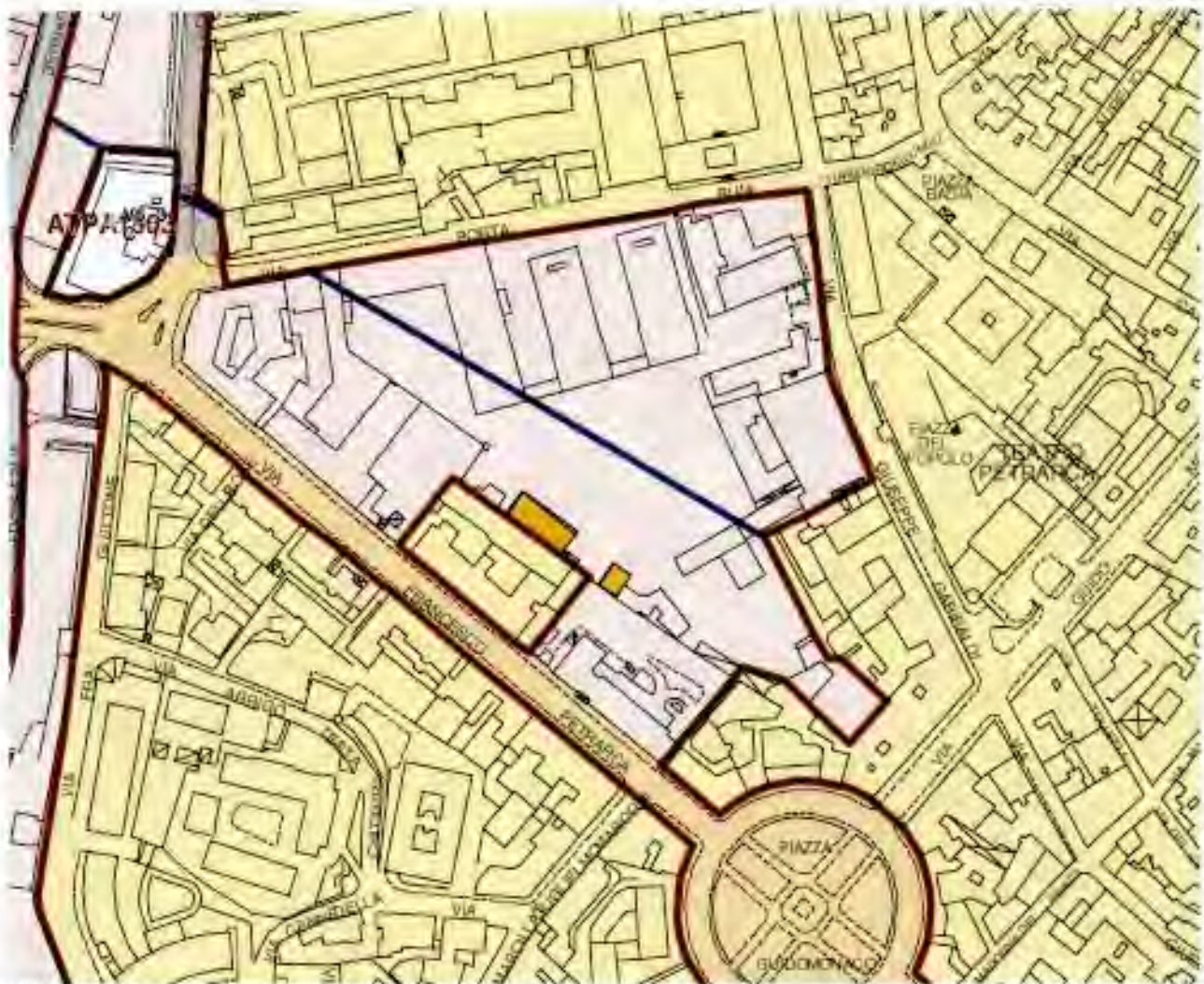
Il PS ha individuato infatti circa trenta Aree Strategiche di Intervento, relative ad ambiti per i quali è stato riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono uno studio approfondito e dettagliato, organizzate nei seguenti schemi direttori :

- SD.1 La nuova tangenziale
- SD.2 La metropolitana urbana
- SD.3 La parkway
- SD.4 I parchi urbani

Nella delibera sopra citata il Consiglio Comunale ha stabilito il percorso di detti piani complessi di intervento che, di concerto con l'A.C. e secondo gli indirizzi di questa, dovranno seguire un iter contestuale all'adozione del RU, ed essere necessariamente recepiti all'interno di detto strumento.

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

Con delibera di C.C. n. 181 del 07/11/2009 è stato adottato il Regolamento Urbanistico in base dei criteri indicati nella deliberazione sopra citata, in particolare, il nuovo atto di governo del territorio riporta i perimetri degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e al maggior livello di definizione del progetto di Piano, in attuazione dell'art. 175, comma 4 del Piano strutturale.



Usi del suolo e modalità di intervento e attuazione

Inoltre l'art. 108 delle NTA disciplina gli interventi ammessi all'interno degli schemi direttori in attesa della redazione dei piani complessi di intervento.

**Art. 108 - Attuazione degli interventi**

1. Gli schemi direttori e le Aree Strategiche di Intervento (A.S.I.) sono ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali espressi dal Piano Strutturale.
2. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del progetto di Piano, in attuazione a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale.
3. L'attuazione delle Aree Strategiche di Intervento comprese all'interno delle Aree Strategiche di Intervento, così come individuate dal Regolamento Urbanistico, dovrà avvenire mediante Piani Complessi di Intervento.
4. All'interno degli Schemi Direttori non sono previsti, dal Regolamento Urbanistico, interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli impianti di distribuzione carburanti; questi infatti potranno eventualmente essere inseriti e previsti successivamente, attraverso "Piani Complessi di intervento", così come prescritto dal precedente comma 3. In attesa dei Piani Complessi di Intervento all'interno degli Schemi Direttori Sono possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente quali manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, ferme restando le norme più restrittive in relazione agli edifici di antica formazione ed alle tutele ed invarianti riportate ai precedenti artt. 79 e 81 e limitatamente a quelli consentiti dal grado di pericolosità dell'area. I "Piani Complessi di intervento" dovranno essere oggetto di nuova analisi della fattibilità facendo riferimento alle destinazioni d'uso in quella sede definite. E' comunque fin da ora stabilito che nel caso di nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità saranno quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.
5. Per le aree appartenenti al territorio rurale ma interne agli Schemi Direttori si applica la disciplina del patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano di cui al Capo IV del Titolo IX Disciplina del Territorio

Rurale, ad esclusione dell'art.100 e gli artt. 93 e 94 del Capo III del Titolo IX, ad eccezione delle aree interne alla SD 02 interessate dalla nuova SR71 e dalla "Due Mari".

6. In attuazione delle disposizioni del già richiamato comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale, il presente Regolamento Urbanistico ha individuato ulteriori aree da sottoporre a Piano Complesso di Intervento.

7. Per i servizi, le attrezzature di uso pubblico, nonché le opere pubbliche relative agli adeguamenti infrastrutturali e viari esistenti all'interno di dette aree sono consentiti, anche nelle more di approvazione dei Piani Complessi di Intervento quegli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni alloggiare e delle attività svolte, compresi quelli di addizione volumetrica non assimilata alla ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, secondo parametri quantitativi adeguati alla specifica destinazione e previa approvazione del relativo progetto di livello definitivo.

Per quanto riguarda l'aeroporto di Molin Bianco, in attesa della sua delocalizzazione, per il suo utilizzo attuale le eventuali nuove strutture tecniche dovranno essere realizzate con strutture removibili.

8. Per gli impianti attivi esistenti di trasformazione inerti di prima e seconda lavorazione, comunque autorizzati, compresi all'interno dello schema direttore SD4, è consentita in via transitoria, nelle more di approvazione del relativo Piano Complesso d'Intervento, la ristrutturazione edilizia se funzionale all'adeguamento tecnologico e/o igienico sanitario.

9. Per gli impianti attivi esistenti temporanei di trasformazione inerti di prima e seconda lavorazione compresi all'interno dello schema direttore SD4 è consentito, in via transitoria, nelle more di approvazione del relativo Piano Complesso d'Intervento, il trasferimento provvisorio dell'impianto esistente all'interno dell'Area Strategica di Intervento 4.7 così come individuata dal Piano Strutturale limitatamente alle aree di escavazione così come riportate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione". Tale nuova individuazione, oltre ad essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere subordinata ad atti legittimanti ed alle verifiche richieste dalle normative vigenti per gli impianti di lavorazione e trasformazione inerti di tipo permanente. In tal caso il Piano Complesso di Intervento dovrà valutare la possibilità di rendere definitiva le eventuali nuove collocazioni individuate con le modalità ed i criteri sopra esposti.

10. Lo schema direttore S.D.1 raccoglie le aree ritenute strategiche al miglioramento dell'attuale livello di equilibrio tra le diverse componenti della mobilità; all'incremento del livello di integrazione tra le modalità di sviluppo e gli investimenti in sistemi alternativi di trasporto pubblico; alla creazione di nuove opportunità abitative in grado di stabilire offerte residenziali diversificate in termini di funzioni, tipologie e costi; alla costituzione di un ambiente urbano favorevole ai pedoni ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici; contiene inoltre interventi finalizzati alla riduzione del rischio di esondazione ed alla messa in sicurezza delle aree urbanizzate.

- Area strategica di intervento 1.1: Tramvia;
- Area strategica di intervento 1.2: Nuovo quartiere Tucciarello;
- Area strategica di intervento 1.3: Nuovo quartiere Cacciarelle;
- Area strategica di intervento 1.4: Canale diversore;
- Area strategica di intervento 1.5: Sodaccio.

11. Lo schema direttore S.D.2 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento del sistema infrastrutturale e la riduzione dei grossi flussi di traffico sulla città, realizzando un'alternativa all'attraversamento indiscriminato della città in senso sud-nord, accrescendo il livello di interscambio tra le diverse modalità di trasporto delle merci e potenziando l'attuale livello di offerta di aree produttive.

- Area Strategica di Intervento 2.1: Nuova Strada Regionale 71;
- Area Strategica di Intervento 2.2: Nuova zona industriale di Indicatore;
- Area Strategica di Intervento 2.3: Nuova zona industriale di San Zeno;
- Area Strategica di Intervento 2.4: Interporto;
- Area Strategica di Intervento 2.5: Variante Pratantico-Indicatore;
- Area Strategica di Intervento 2.6: Variante Quarata.

12. Lo schema direttore S.D.3 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento e la riqualificazione del livello di accessibilità al centro urbano e conseguentemente del potenziamento del livello di fruibilità dei servizi, delle attrezzature e delle strutture culturali, anche in relazione ad uno sviluppo equilibrato dell'economia turistica.

- Area strategica di intervento 3.1: Potenziamento raccordo autostradale;
- Area strategica di intervento 3.2: Nuovo percorso turistico;
- Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli affari;
- Area strategica di intervento 3.4: Riqualificazione tangenziale urbana;
- Area strategica di intervento 3.5: Variante Ceciliano;
- Area strategica di intervento 3.6: Chiusura nord;
- Area strategica di intervento 3.7: La Catona;
- **Area strategica di intervento 3.8: Area ex caserme;**
- Area strategica di intervento 3.9: Ex Scalo merci
- Area strategica di intervento 3.10: Gavardello (Unoaerre).

13. Lo schema direttore S.D.4 raccoglie le aree ritenute strategiche per il potenziamento ed il miglioramento del sistema dei parchi e delle attrezzature collettive per lo sport ed il tempo libero e finalizzate all'incremento del livello di fruibilità dei contesti naturalistici e della loro integrazione con le attrezzature di carattere più urbano.

- Area strategica di intervento 4.1: Parco Fluviale chiusa dei Monaci;
- Area strategica di intervento 4.2: Parco della bonifica idraulica;
- Area strategica di intervento 4.3: Parco urbano di Molin Bianco;
- Area strategica di intervento 4.4: Parco lineare: la cintura del verde urbano;
- Area strategica di intervento 4.5: Parco urbano di San Cornelio;
- Area strategica di intervento 4.6: La cittadella dello Sport;
- Area strategica di intervento 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave.

14. Le seguenti Aree strategiche di intervento sono state individuate e/o ridefinite complessivamente nel loro perimetro dal Regolamento Urbanistico:

- 1.5: Sodaccio;
- 2.3: Nuova zona industriale di San Zeno;
- 3.5: Variante Ceciliano;
- 3.10: Gavardello (Unoerre);
- 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave.

15. Gli interventi di cui al comma precedenti dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate dal Regolamento Urbanistico; il dimensionamento dei singoli Piani Complessi di Intervento dovrà stabilirsi nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale in relazione all'UTOE di appartenenza.

16. Ai fini del dimensionamento di cui al comma precedente sono computate anche le superfici utili lorde presenti all'interno delle singole Aree Strategiche di Intervento alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico qualora queste siano demolite; parimenti non possono essere computate le superfici eventualmente realizzate dopo tale data.

17. Il Piano Complesso di Intervento potrà valutare l'eventualità di trasferire in tutto o in parte, nelle Aree di Trasformazione di cui al successivo Titolo XI, le superfici utili lorde esistenti di edifici non di valore, qualora per queste sia previsto il ricorso ad intervento di demolizione e non ricostruzione all'interno dell'area oggetto di Piano Complesso."

## ATTUAZIONE PIANI COMPLESSI DI INTERVENTO

Con delibera n. 129 del 24/02/2010 la Giunta comunale, dando seguito all'atto di indirizzo del Consiglio Comunale sopra richiamato, ha individuato le seguenti aree strategiche da attuare secondo il seguente ordine:

-1° gruppo :

- ASI 3.8 Area ex caserme
- ASI 3.3 Cittadella degli Affari
- ASI 3.10 Gavardello (comparto Unoerre)
- ASI 2.3 Nuova zona industriale di San Zeno

- 2° gruppo :

- ASI 3.9 Ex Scalo Merci
- ASI 4.7 Cittadella del Tempo Libero

- 3° gruppo :

- ASI 3.5 Variante Ceciliano
- ASI 1.5 Comparto Pescaiola sud (Sodaccio)
- ASI 3.7 Catona;



## VALUTAZIONE INTEGRATA : RIFERIMENTI NORMATIVI

In Toscana la valutazione integrata è disciplinata dalle seguenti disposizioni normative:

- art. 11 della L.R. 1/05;
- Regolamento regionale n. 4/R del 9/2/07.

L'art. 11 della L.R. 1/05, in particolare, prevede che i Comuni, le Province e la Regione, nell'ambito del procedimento di approvazione dei propri strumenti della pianificazione territoriale, provvedano all'effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana. Nel caso degli strumenti di pianificazione comunale, la valutazione consiste nella costruzione di un quadro di conoscenze che ponga condizioni qualitative, quantitative e localizzative alle scelte di piano e consenta di individuare specifici obiettivi prestazionali al fine del mantenimento e/o dell'incremento della qualità ambientale.

La valutazione integrata è il processo che evidenzia le coerenze interne ed esterne degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, nel corso del procedimento di formazione degli stessi e contiene l'indicazione degli effetti che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Il processo di valutazione integrata comprende la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa nonché il sistema di monitoraggio degli effetti, attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati.

L'attività di valutazione, effettuata in diverse fasi d'analisi, produce un documento di controllo e verifica delle scelte progettuali, in grado di integrare le tematiche ambientali e di pianificazione (in questo caso urbanistica e territoriale) del Piano Strutturale; in tal senso la Valutazione Integrata contribuisce alla progettazione di uno strumento urbanistico sostenibile in termini ambientali, sociali, economici e territoriali. La valutazione integrata si configura quindi quale processo interno al progetto che si concretizza durante la fase di elaborazione del Piano per individuare ed affinare i profili di sostenibilità e garantire la coerenza delle scelte adottate.

La finalità della procedura di valutazione è quella di promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidano sul territorio medesimo. A tal fine lo svolgimento di tali attività e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti senza tuttavia compromettere la capacità di quelle future di soddisfare le proprie.

Scopo della procedura di valutazione diventa quindi quello di verificare se lo svolgimento delle attività pubbliche e private, che incidono sul territorio e il conseguente uso delle risorse essenziali (territoriali e ambientali), determinati dalle scelte dello strumento di pianificazione, garantisca il soddisfacimento delle esigenze suddette.

Tale verifica consiste in un confronto di carattere tecnico, fondato sulla puntuale descrizione degli elementi oggetto di verifica, tramite il quale deve essere accertata la compatibilità tra le scelte contenute negli strumenti e i criteri di sostenibilità applicati all'utilizzo delle risorse. I contenuti dei piani, insomma, devono risultare compatibili con i limiti posti dalla necessità di tutela tanto delle risorse quanto delle relative prestazioni.

La valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici si applica agli strumenti della pianificazione territoriale, ovvero al Piano regionale di indirizzo territoriale, al Piano territoriale di coordinamento della Provincia, al Piano strutturale comunale.

Sono inoltre soggetti a valutazione integrata anche gli atti comunali di governo del territorio (regolamento urbanistico, piani attuativi, piani complessi di intervento, piani e programmi di settore, accordi di programma e altri atti della programmazione negoziata), salva diversa

previsione del Piano strutturale.

La Legge 1/2005 stabilisce (articolo 11) che la valutazione sia effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire, in ogni caso, preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti. Nel testo della Legge la definizione dei criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione integrata è demandata ad un regolamento regionale da emanarsi entro un anno dall'entrata in vigore della legge.

Tale Regolamento è stato approvato con DPGR n. 4/2007 e contiene la disciplina specifica ed attuativa della L.R. 1/2005.

Dalla lettura del regolamento sopra citato emerge che:

la procedura di valutazione deve garantire l'integrazione tra le considerazioni di carattere ambientale, territoriale, economico e sociale; la procedura di valutazione deve essere strettamente integrata, se non addirittura coincidente, con il processo decisionale. Deve svilupparsi in più fasi, corrispondenti alle diverse fasi del processo di pianificazione: predisposizione del quadro conoscitivo, elaborazione degli obiettivi, elaborazione degli scenari, adozione delle decisioni, coinvolgimento del pubblico fin dalle prime fasi; gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono sottoposti, da parte dei soggetti istituzionali competenti, di cui all'articolo 7, al monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 11. A tal fine, tali atti individuano le modalità e gli indicatori idonei al monitoraggio medesimo.

La nuova Legge richiede, dunque, espressamente che la procedura di formazione degli strumenti urbanistici comprenda anche la definizione di un sistema di monitoraggio degli effetti, strutturato sulla base di specifici indicatori e correlato agli esiti della procedura di valutazione integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici e sociali;

Va precisato che il Piano Strutturale, ancorché redatto ed approvato sulla base della L.R. 5/95 (art. 13 del Regolamento n. 4/R. ha escluso infatti delle procedure di valutazione integrata gli strumenti della pianificazione territoriale adottati prima dell'entrata in vigore del regolamento stesso), contiene un'approfondita valutazione della sostenibilità ambientale dei contenuti e degli obiettivi fissati nel Piano Strutturale. L'attività di Valutazione degli effetti si è svolta infatti privilegiando un percorso logico principalmente incentrato sulla costante interazione fra le attività di analisi ambientale e quelle di pianificazione urbanistico-territoriale, sulla più ampia interdisciplinarietà delle competenze coinvolte e sul maturo e costante confronto dialettico intercorso fra il gruppo di lavoro e l'Amministrazione Comunale.

## VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO

L'attività di valutazione del piano complesso di intervento è prevista in due fasi:

Una prima fase, di natura strettamente strategica, in cui a partire dallo scenario di riferimento relativo allo stato del territorio si delineano le linee di indirizzo e gli obiettivi generali del piano complesso di intervento.

Una seconda fase, di natura più strettamente operativa, in cui il piano complesso di intervento si configura con la definizione di obiettivi specifici e delle relative azioni. Gli obiettivi specifici sono ciò che scaturisce dalla localizzazione degli obiettivi generali sullo scenario di riferimento e quindi sul territorio stesso e su tutte le sue componenti. Agli obiettivi specifici corrispondono le azioni necessarie al loro conseguimento.

La valutazione degli effetti attesi in riferimento a ciascuna azione del piano complesso di intervento costituisce un quadro dettagliato di lettura del livello di efficienza del p.c.i. stesso. Un ulteriore approfondimento può essere svolto dall'aggiornamento del sistema di

monitoraggio proposto che, attraverso il rilevamento di alcuni indicatori d'impatto, consente di verificare a fasi differenti di attuazione del piano complesso di intervento l'andamento positivo o negativo degli effetti realmente indotti dal p.c.i stesso.

La presente valutazione integrata iniziale contiene una sintesi della conoscenza e delle attività di trasformazione, qualcuna tuttora ancora interessanti l'area di cui trattasi ed è stato elaborata in coerenza con le previsioni contenute nel PS, nel RU e nelle deliberazioni di Consiglio Comunale e di Giunta comunale rispettivamente n. 173 del 25/09/2008 e n.129 del 24/02/2010.

Il presente Piano Complesso di intervento non è soggetto alla procedura di valutazione ambientale strategica prevista dal decreto legislativo n. 152 del 3/4/2006 (norme in materia ambientale) e dalla legge regionale n. 10 del 12/2/2010, poiché esso non definisce il quadro di riferimento per l'inserimento dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del medesimo decreto legislativo.

Nell'ambito della presente valutazione integrata iniziale si assumono come obiettivi quelli individuati dal Piano Strutturale.

Detti obiettivi potranno essere ampliati ed integrati sulla base degli esiti delle successive fasi della valutazione integrata.



## CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

Consiglio Comunale n. 173

Riferimenti Archivistici: M/01

### ADUNANZA DEL 25/09/2008

OGGETTO: MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE. ATTO DI INDIRIZZO.

#### Consiglieri presenti alla votazione

AGNOLUCCI ANGIOLO	1
AMMIRATI PAOLO ENRICO	-
ANGIOLINI ROSSELLA	2
ARCANGIOLI ALESSANDRO	3
BACCI EDI	4
BALDI FULVIO	5
BARBAGLI FRANCO	-
BARONE ROBERTO	6
BERNARDINI LICIO	7
BIANCHI MARCO	8
BORRI GUGLIELMO	9
BRUNI MARIO	10
CANTALONI GIANNI	-
CAROTI GIUSEPPE	11
CUTINI ANDREA	-
DEL PACE GIORGIO	12
DOMINI ULISSE	13
DONATI MARCO	14
FANFANI GIUSEPPE	15
FRANCINI FRANCESCO	16
GASPERINI STEFANO	17

#### Assessori presenti alla votazione

MARCONI GIUSEPPE	-
BREZZI CAMILLO	-
DRINGOLI FRANCO	-
ROSSI AURORA	-
DE ROBERTIS LUCIA	1
BANCHETTI ROBERTO	2
DUCCI PIERO	-
CAPORALI ALESSANDRO	-
NOCENTINI ILARIO	-
TAVANTI FRANCESCA	-

GHINELLI ALESSANDRO	-
GIORGETTI RAFFAELLO	18
LUCHERINI LUIGI	-
MACRI FRANCESCO	19
MACRI PASQUALE	20
MANNESCHI MARCO	21
MATTESINI ALESSIO	22
MATTEUCCI GIUSEPPE	23
MERELLI ALBERTO	24
MODEO ANDREA	25
NOFRI PILADE	26
PAOLUCCI MARCO	27
PELINI GIOVANNI	28
POLLI LUIGI	29
RALLI LUCIANO	30
ROSSI CRISTIANO	-
ROSSI PIER LUIGI	31
STELLA LUCA	32
TRIGGIANO LUIGI	33
TULLI MARCO	34

Presidente GIUSEPPE CAROTI

Segretario DR.SSA SILVANA  
CHIANUCCI

Scrutatori TRIGGIANO LUIGI

STELLA LUCA

MATTESINI  
ALESSIO



Enunciato l'argomento iscritto al punto n. 13 all'ordine del giorno della seduta, il Presidente Caroti Giuseppe sottopone all'attenzione del Consiglio la seguente proposta di deliberazione:

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 12/07/07 è stato approvato il P.S. e che attualmente l'Ufficio Pianificazione Urbanistica è impegnato nella redazione del R.U.;

Vista la relazione previsionale e programmatica 2008 – 2010 approvata con deliberazione Giunta Comunale n. 64 del 13/03/08;

Ricordato che, ai sensi della L.R. 1/05, il nuovo R.U., dovrà contenere:

- la disciplina del patrimonio edilizio esistente con valore a tempo indeterminato;
- gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio che l'Amministrazione intende realizzare nei prossimi cinque anni;

Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/05, è stato avviato il processo di valutazione integrata e che l'Amministrazione Comunale ha promosso degli incontri pubblici, fra dicembre 2007 e febbraio 2008, nel corso dei quali sono stati affrontati e dibattuti i seguenti temi:

- territorio rurale: recupero e sviluppo del contesto agricolo e delle sue testimonianze architettoniche e ambientali;
- città ed insediamenti urbani: attrezzature e servizi collettivi. Spazi urbani e luoghi centrali;
- città ed insediamenti urbani: nuova edilizia abitativa;
- città ed insediamenti urbani: frazioni, periferie, aree produttive;
- città ed insediamenti urbani: infrastrutture, trasporto pubblico;

Ricordato inoltre che, secondo quanto previsto dalla L.R. 1/05 in materia di partecipazione dei cittadini ai procedimenti di formazione e approvazione degli strumenti di pianificazione e governo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha attivato, a partire dal mese di maggio 2008, un percorso di partecipazione e ascolto dei cittadini che si è articolato nelle seguenti fasi:

- 6 incontri preparatori con le Circoscrizioni comunali
- 1 laboratorio con il Consiglio Comunale dei Bambini
- 7 gruppi di lavoro (focus group) di approfondimento con cittadini autocandidati sul tema della qualità dello spazio pubblico e suddivisi per ambito territoriale
- 1 incontro con i rappresentanti locali delle associazioni ambientaliste
- restituzione dei risultati della prima fase di ascolto/partecipazione in una assemblea pubblica

Precisato che il percorso di partecipazione fin qui svolto ha costituito una prima importante fase di ascolto che non è tuttavia da considerarsi esaustiva dell'intero processo di partecipazione e comunicazione che l'Amministrazione intende mettere in atto;



## CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

Ritenuto infatti necessario proseguire nel cammino di confronto con la società civile aretina e le sue organizzazioni prevedendo una serie di incontri pubblici, da effettuarsi prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico, nel corso dei quali verranno illustrate e discusse le risposte che il R.U. intende offrire alle problematiche emerse;

Considerato che fino alla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'adozione del R.U. è prescritta una limitazione al potere di gestione del P.R.G. vigente e alla potestà di pianificazione dovuta alle sanzioni regionali previste dall'art. 39 della L.R. 5/95;

Ritenuto che sia doveroso, nell'interesse della città di Arezzo, superare quanto prima il regime sanzionatorio, adottando il Regolamento Urbanistico in via prioritaria, limitando così al minimo i disagi per i cittadini e per gli operatori del settore e favorendo attraverso lo strumento urbanistico le iniziative di sviluppo economiche e occupazionali;

Ritenuto a tal fine indispensabile completare celermente il processo di formazione del Regolamento Urbanistico, in parallelo con l'esecuzione di altri progetti ed interventi di grande rilievo per la città, quali ad esempio, il recupero delle Caserme, le infrastrutture, ecc.

Ritenuto, altresì, opportuno fornire all'Ufficio Pianificazione Urbanistica i criteri a cui attenersi per l'individuazione degli interventi che comportano nuovo impegno di suolo, tenuto conto che solo una parte dei contenuti del P.S. saranno inseriti nel primo R.U.;

Ritenuto, in particolare, che il 1° R.U. debba prevedere la definizione completa della disciplina del patrimonio edilizio esistente, mediante:

- adozione di norme che favoriscano ed incentivino il ricorso a forme di innovazione tecnologica, a tecniche di architettura ecosostenibile ed a soluzioni che producano risparmio ed autosufficienza energetica;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
- la valorizzazione e la tutela del patrimonio di valore storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale;
- l'eventuale edificazione di completamento ed ampliamento degli edifici esistenti;
- le addizioni agli insediamenti esistenti all'interno del perimetro del sistema insediativo del P.S.;
- gli interventi complessi di riqualificazione insediativa e/o di riorganizzazione del tessuto urbanistico esistente;
- la disciplina del territorio rurale;
- la disciplina delle distribuzioni e localizzazione delle funzioni;
- il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- il programma di riqualificazione delle direttrici di ingresso alla città e delle aree limitrofe e di rispetto ad esse, sotto il profilo architettonico ed ambientale;

Ritenuto che il nuovo R.U. debba evitare previsioni di nuovo impegno di suolo che non siano finalizzate:

- alla riqualificazione di frazioni o parti di città, caratterizzate comunque dalla presenza di urbanizzazione, anche favorendo forme di perequazione o accordi con privati, allo



scopo di realizzare opere pubbliche o altri interventi con finalità sociale o di pubblico interesse;

- a individuare, in considerazione dell'aggravarsi del problema sociale legato alla prima casa, quote di edilizia agevolata e sovvenzionata che diano una risposta concreta alla richiesta di alloggi da parte della popolazione con fasce di reddito medio basso, anche favorendo forme di perequazione o accordi con privati;

Dato atto che per l'attuazione delle previsioni del P.S. relative a trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, i Comuni possono avvalersi dei Piani Complessi d'Intervento individuati dall'art. 56 della L.R. 1105, la cui disciplina integra le previsioni contenute nel R.U.;

Ritenuto che detto strumento debba essere utilizzato per l'attuazione delle seguenti aree strategiche individuate dal P.S. all'interno dello schema direttore SD3 Parkway, ritenute prioritarie ed organiche al progetto di riassetto e rilancio del centro urbano di Arezzo:

a. Cittadella degli Affari (Centro Lebole) con i seguenti obiettivi:

- *Risoluzione delle problematiche relative all'assetto viario in particolare l'adeguamento del raccordo autostradale, creazione del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale.*
- *Sistemazione degli spazi aperti con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città.*
- *Creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole.*
- *Parziale recupero delle strutture produttive ove possibile*
- *Prevedere per l'edificazione strutture di alta qualità architettonica che nobilitino l'ingresso alla città.*

b. Area Catona (nuovo quartiere residenziale) con i seguenti obiettivi:

- *Creazione di un quartiere che integri la residenza con il sistema di spazi aperti a verde, integrando l'edificato esistente secondo principi insediativi che non compromettano la percezione della campagna;*
- *Ridefinizione del margine urbano e realizzazione della viabilità di connessione a Nord;*
- *Privilegiare la fruizione pedonale e ciclabile;*
- *Ricollocazione delle attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di via Tarlati;*
- *Prevedere, anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica, e zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri attualmente esistenti nel circuito delle mura medicee, nella prospettiva di riqualificazione del circuito murario;*
- *Prevedere, anche in sede di perequazione o accordi con privati, spazi per attrezzature pubbliche e servizi pubblici che fungano da elementi di attrazione e di aggregazione, realizzazione di aree di sosta anche a supporto del parcheggio di via Pietri;*
- *Porre particolare attenzione alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area;*



c. Area ex Scalo Merci (comprendente anche il parcheggio Baldaccio e l'area dell'attuale deposito containers) con i seguenti obiettivi:

- *Ridefinizione funzionale del sistema di accesso al centro urbano dal territorio aperto e del collegamento tra gli spazi urbani di pregio della città;*
- *Prevedere la realizzazione del secondo accesso a sud alla stazione ferroviaria, dalla direttrice di via Masaccio;*
- *Prevedere un secondo tunnel di collegamento con la zona di pescaiola;*
- *Riqualificazione urbanistica dell'area Ex Scalo Merci una volta delocalizzata la sua funzione attuale;*
- *Definizione dell'area come nodo del futuro sistema della mobilità cittadina;*
- *Prevedere, anche attraverso il ricorso alla perequazione o ad accordi con i soggetti proprietari dell'area (FFSS) spazi per la realizzazione di funzioni pubbliche immediatamente collegate al sistema del trasporto pubblico.*

Ritenuto, inoltre, coerentemente con i principi sopra esposti, di ricorrere allo strumento del Piano Complesso di Intervento per l'attuazione delle seguenti ulteriori previsioni del P.S.:

- nuovo impegno di suolo tra la SR 71 e la controstrada di Ceciliano, al fine di realizzare un intervento integrato con edilizia agevolata e sovvenzionata;
- A.S.I. Cittadella del Tempo Libero (Cave di Quarata), previa ridefinizione dei perimetri dell'A.S.I. stessa;

Ritenuto che detti Piani, di concerto con l'Amministrazione Comunale e secondo gli indirizzi di questa, dovranno seguire un iter contestuale all'adozione del R.U., che dovrà necessariamente recepirli;

Ribadita l'assoluta priorità dell'adozione del R.U. nell'ottica sopra esposta di limitare i disagi derivanti dalle sanzioni regionali, si ritiene di fornire i seguenti ulteriori indirizzi:

- ricorso a varianti al P.R.G. vigente coerenti con il P.S. approvato, seppur soggette a sanzioni regionali, per i casi di interesse pubblico, ancorché correlati ad interventi che comportino prospettive occupazionali e che, come tali, rappresentino un interesse generale e collettivo, che risultino improrogabili ed urgenti.

Tali varianti, da concordare preventivamente con il progettista del R.U. sulla base di criteri coerenti con quelli che si intendono inserire nel nuovo R.U., seguiranno un iter contestuale a quello del R.U. che, nel caso ne anticipino l'adozione, dovrà necessariamente recepirle.

La loro efficacia (pubblicazione sul B.U.R.T.) avverrà successivamente alla decadenza delle sanzioni regionali;

- stessa prassi varrà per l'eventuale avvio o prosecuzione dell'iter amministrativo dei piani attuativi relativi alle schede edificabili del P.R.G. vigente, coerenti con il P.S.

Dato atto inoltre che l'Ufficio Pianificazione Urbanistica, parallelamente alla Redazione del R.U. sta proseguendo l'iter amministrativo di tutte le istanze urbanistiche, pubbliche e private, coerenti con il P.S. non soggette a sanzioni regionali;

Dato atto, infine, che gli indirizzi sopra descritti sono stati elaborati anche alla luce di quanto emerso nella prima fase di ascolto del percorso di partecipazione;





Visto il parere favorevole espresso dalla CAT nella seduta del 23.9.2008;

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

Tutto ciò premesso

### FORMULA

Di assumere, per le motivazioni espresse in narrativa, i seguenti indirizzi ai fini della attuazione delle previsioni contenute nel piano strutturale:

1. superare quanto prima il regime sanzionatorio, adottando il regolamento urbanistico in via prioritaria limitando così al minimo i disagi per i cittadini e per gli operatori del settore, favorendo, attraverso lo strumento urbanistico, le iniziative di sviluppo economico e occupazionale;

2. Redazione del primo regolamento urbanistico secondo le indicazioni richiamate in premessa ed i contenuti di seguito elencati:

2a. Definizione completa della disciplina del patrimonio edilizio esistente mediante:

- adozione di norme che favoriscano ed incentivino il ricorso a forme di innovazione tecnologica, a tecniche di architettura ecosostenibile ed a soluzioni che producano risparmio ed autosufficienza energetica;
- il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
- la valorizzazione e la tutela del patrimonio di valore storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale;
- l'eventuale edificazione di completamento ed ampliamento degli edifici esistenti;
- le addizioni agli insediamenti esistenti all'interno del perimetro del sistema insediativo del P.S.;
- gli interventi complessi di riqualificazione insediativa e/o di riorganizzazione del tessuto urbanistico esistente;
- la disciplina del territorio rurale;
- la disciplina delle distribuzioni e localizzazione delle funzioni;
- il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- il programma di riqualificazione delle direttrici di ingresso alla città e delle aree limitrofe e di rispetto ad esse, sotto il profilo architettonico ed ambientale;

2b. prevedere nuovo impegno di suolo solo se finalizzato:

- alla riqualificazione di frazioni o parti di città, caratterizzate comunque dalla presenza di urbanizzazione, anche favorendo forme di perequazione o accordi con privati, allo scopo di realizzare opere pubbliche o altri interventi con finalità sociale o di pubblico interesse;
- a individuare, in considerazione dell'aggravarsi del problema sociale legato alla prima casa, quote di edilizia agevolata e sovvenzionata che diano una risposta concreta alla richiesta di alloggi da parte della popolazione con fasce di reddito medio basso, anche favorendo forme di perequazione o accordi con privati;



3. Redazione di piani complessi di intervento per l'attuazione delle seguenti aree strategiche individuate dal P.S. all'interno dello schema direttore SD3 Parkway, ritenute prioritarie ed organiche al progetto di riassetto e rilancio del centro urbano di Arezzo:

3 a. Cittadella degli Affari (Centro Lebole) con i seguenti obiettivi:

- *Risoluzione delle problematiche relative all'assetto viario in particolare l'adeguamento del raccordo autostradale, creazione del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale;*
- *Sistemazione degli spazi aperti con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città;*
- *Creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole;*
- *Parziale recupero delle strutture produttive ove possibile;*
- *Prevedere per l'edificazione strutture di alta qualità architettonica che nobilitino l'ingresso alla città.*

3 b. Area Catona (nuovo quartiere residenziale) con i seguenti obiettivi:

- *Creazione di un quartiere che integri la residenza con il sistema di spazi aperti a verde, integrando l'edificato esistente secondo principi insediativi che non compromettano la percezione della campagna;*
- *Ridefinizione del margine urbano e realizzazione della viabilità di connessione a Nord;*
- *Privilegiare la fruizione pedonale e ciclabile;*
- *Ricollocazione delle attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di via Tarlati;*
- *Prevedere, anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica, e zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri attualmente esistenti nel circuito delle mura medicee, nella prospettiva di riqualificazione del circuito murario;*
- *Prevedere, anche in sede di perequazione o accordi con privati, spazi per attrezzature pubbliche e servizi pubblici che fungano da elementi di attrazione e di aggregazione, realizzazione di aree di sosta anche a supporto del parcheggio di via Pietri;*
- *Porre particolare attenzione alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area.*

3 c. Area ex Scalo Merci (comprendente anche il parcheggio Baldaccio e l'area dell'attuale deposito containers) con i seguenti obiettivi:

- *Ridefinizione funzionale del sistema di accesso al centro urbano dal territorio aperto e del collegamento tra gli spazi urbani di pregio della città;*
- *Prevedere la realizzazione del secondo accesso a sud alla stazione ferroviaria, dalla direttrice di via Masaccio;*
- *Prevedere un secondo tunnel di collegamento con la zona di pescaiola;*
- *Riqualificazione urbanistica dell'area Ex Scalo Merci una volta delocalizzata la sua funzione attuale;*
- *Definizione dell'area come nodo del futuro sistema della mobilità cittadina;*



- *Prevedere, anche attraverso il ricorso alla perequazione o ad accordi con i soggetti proprietari dell'area (FFSS) spazi per la realizzazione di funzioni pubbliche immediatamente collegate al sistema del trasporto pubblico.*

3 d - Redazione altresì dei piani complessivi di intervento per l'attuazione delle seguenti ulteriori previsioni del piano strutturale:

- *Nuovo impegno di suolo tra la SR 71 e la controstrada di Ceciliano, al fine di realizzare un intervento integrato con edilizia agevolata e sovvenzionata;*

- *A.S.I. Cittadella del Tempo Libero (Cave di Quarata), previa ridefinizione dei perimetri dell'A.S.I. stessa;*

Ritenuto che detti Piani, elaborati di concerto con l'Amministrazione Comunale e secondo gli indirizzi di questa, dovranno seguire un iter contestuale all'adozione del R.U., che dovrà necessariamente recepirli;

4. Ricorso a varianti al P.R.G. vigente coerenti con il P.S. approvato, seppur soggette a sanzioni regionali, per i casi di interesse pubblico, ancorché correlati ad interventi che comportino prospettive occupazionali e che, come tali, rappresentino un interesse generale e collettivo, che risultino improrogabili ed urgenti.

Tali varianti, da concordare preventivamente con il progettista del R.U. sulla base di criteri coerenti con quelli che si intendono inserire nel nuovo R.U., seguiranno un iter contestuale a quello del R.U. che, nel caso ne anticipino l'adozione, dovrà necessariamente recepirle.

La loro efficacia (pubblicazione sul B.U.R.T.) avverrà successivamente alla decadenza delle sanzioni regionali.

Stessa prassi varrà per l'eventuale avvio o prosecuzione dell'iter amministrativo dei piani attuativi relativi alle schede edificabili del P.R.G. vigente, coerenti con il P.S.

---

*Il Presidente Caroti Giuseppe, prima di passare alla votazione sull'argomento, cede la parola al relatore:*

### **Sindaco Fanfani.**

L'argomento 13 è l'atto di indirizzo sulle modalità di attuazione delle previsioni contenute nel piano strutturale. Sono una decina di pagine, se volete ve le leggo tutte, ma ci vuole mezz'ora. Però siccome ne abbiamo discusso in Commissione Assetto del Territorio più volte, nei giornali c'è stato ampio dibattito e tutti lo conoscono, io lo darei per letto. A meno che qualcuno non mi chieda di leggerlo integralmente, cosa che io farò volentieri. Ma credo che sia più importante lasciare spazio al dibattito, visto che tutti lo conosciamo.

### **Presidente**

Devo precisare che, rispetto alla versione che i Consiglieri hanno trovato in copia, e che quindi qualcuno può avere riprodotto, il Sindaco ha firmato e depositato quella versione che contiene i suggerimenti dati in CAT. Quindi, ecco, la pratica che va in approvazione



contiene quelle modifiche suggerite in CAT. Ci tengo a precisarlo perché la copia che magari avete estrapolato nei giorni scorsi è oggi leggermente modificata.  
La parola al Consigliere Giorgetti.

**Consigliere Giorgetti.**

Io volevo presentare una questione pregiudiziale sul punto in considerazione del fatto, Presidente, che noi sappiamo che l'atto di indirizzo, secondo il nostro regolamento, non è previsto dal nostro statuto ma dal regolamento sì, può essere presentato: ogni Consigliere ha diritto di presentare un atto di indirizzo. Ora ho sentito dire, nelle bozze che noi avevamo avuto (e non era firmato da alcuno), che questo atto di indirizzo lo presenta il Sindaco. A me pare che questo sia una sorta di fatto atipico, anomalo. Il Sindaco, che è capo della Giunta, presenta un atto di indirizzo per indirizzare la sua politica di Giunta. Cioè, a me sembra il controllore che fa il controllato e/o viceversa. E' un fatto assolutamente atipico. Quindi, alla luce dell'articolo 59 del nostro regolamento io propongo questa questione. E cioè la richiesta motivata che questo argomento non venga discusso, non venga votato, perché è un controsenso direi tecnico, amministrativo e giuridico.

**Presidente.**

Mi riguarda per l'aspetto formale. Il Sindaco è Consigliere. Il Sindaco può presentare un atto di indirizzo. Lo ha già fatto, nel corso di questa legislatura è già successo, e quindi per la presidenza è procedibile. Ha però diritto il Consigliere a porre questa questione. Lo ha fatto prima che inizi la nostra discussione, quindi può parlare (se volete) uno a favore e uno contrario, dopo di che si vota. Prego disporre per la pregiudiziale. La parola al Sindaco.

**Sindaco Fanfani.**

Solo per dire che è un atto di rispetto che io ho fatto verso il Consiglio in una questione urbanistica delicata. Proprio perché ci avviamo alla conclusione dell'iter di adozione del regolamento urbanistico, credevo che fosse cosa corretta e seria, trattandosi di materia di competenza del Consiglio, far esprimere il Consiglio in ordine agli indirizzi per verificare se gli indirizzi che il Sindaco dà sono indirizzi condivisi. E' un atto di rispetto del quale non mi pento assolutamente. E anzi colgo l'occasione per ringraziare tutti i Consiglieri che anche in CAT si sono impegnati fattivamente in questa collaborazione. A cominciare dal Presidente della commissione, il Consigliere Bruni, che tanto si è dato da fare.

**Presidente.**

C'è qualcuno a favore della pregiudiziale? La parola al Consigliere Francini.

**Consigliere Francini.**

Intervengo a favore della pregiudiziale presentata dal Consigliere Giorgetti in quanto, oltre alla questione regolamentare a cui si è appellato appunto il collega Giorgetti, io reputo che su questo punto sia inopportuno parlare di atti di indirizzo. Cerco di spiegarmi meglio, e poi magari nel dibattito qualora la pregiudiziale non dovesse essere approvata, come presumo, approfondiremo meglio i punti. Due anni e mezzo fa è stata fatta una campagna elettorale. Ci sono state delle elezioni provenienti da una campagna elettorale sostanzialmente concentrata ed incentrata da parte dell'attuale maggioranza sul problema dell'urbanistica. Eliminati tutti i problemi che ben conosciamo, diciamo extrapolitici,



reputo che le promesse fatte in campagna elettorale da questa maggioranza, gli impegni presi da questa maggioranza, fatti in campagna elettorale, cioè quello di una pronta approvazione del regolamento urbanistico, siano fortemente disattesi. Oggi ho l'impressione, anzi ho la certezza, ho questa convinzione politica, che questo atto di indirizzo sia soltanto uno strumento che serva a prendere tempo. Per cui io chiedo in questo senso, anche politicamente, eventualmente la revoca da parte del Sindaco (cerco di convincerlo, poi sarà lui ad essere convinto o meno), proprio perché pare agli occhi miei, e credo anche della cittadinanza intera, che questo sia un unico strumento, uno strumento che serva unicamente a prendere tempo rispetto ai problemi che in verità questa maggioranza sta avendo nell'approvazione del regolamento. Torno a dire, regolamento la cui approvazione era un impegno preciso e specifico preso in campagna elettorale. La campagna elettorale è stata fatta da forze dell'attuale maggioranza, e mi riferisco soprattutto alle forze della sinistra radicale e dei verdi, con un no chiaro alle varianti. Bene, questo atto di indirizzo a me (scusi se ora uso un termine un po' brutto), come dire, puzza di variante. Quindi vi contraddicete, e io sono qui come Consigliere di opposizione a richiamarvi rispetto agli impegni presi e alla campagna elettorale, che è stata fatta nei termini di cui dicevo prima, che voi disattendete. Torno a dire, scevra da tutte le questioni extra politiche, che chiedo onestamente non entrino nel dibattito. Credo che l'impegno preso nell'interesse di questa città sia di avere un regolamento urbanistico. Credo che l'interesse di questa città sia di avere una maggioranza che governa questa città con un'idea di città e un progetto per la città, per lo sviluppo di questa città, che sta morendo. Credo che questo atto oggi presentato sia (questo sì, me lo consenta, Sindaco) un pannicello caldo rispetto ai problemi dell'urbanistica che ci sono ad Arezzo. Per cui appoggio la richiesta del Consigliere Giorgetti, quale pregiudiziale di non ammissibilità sostanzialmente (mi corregga se sbaglio) dell'atto di indirizzo presentato.

### **Presidente.**

Ha parlato un Consigliere. Il Consiglio, ai sensi dell'articolo 59, decide a maggioranza con voto palese. Quindi si vota sulla pregiudiziale Giorgetti, che chiede che l'argomento non venga discusso. Chi vota a favore vota perché l'argomento non venga discusso. Chi vota contrario vota perché si proceda. Si apre la votazione.

La votazione, esperita tramite l'ausilio dell'impianto di rilevazione elettronica del voto, ottiene il seguente esito:

Consiglieri presenti: 34

Consiglieri votanti: 34

Consiglieri favorevoli: 11 (*Angiolini, Baldi, Borri, Francini, Giorgetti, Macri Francesco, Mattesini, Matteucci, Merelli, Rossi Pier Luigi, Stella*)

Consiglieri contrari: 23

*La questione pregiudiziale proposta dal Consigliere Giorgetti viene pertanto respinta.*

### **Presidente**

Quindi è aperto il dibattito sull'argomento n. 13. La parola al Consigliere Mattesini.



### **Consigliere Mattesini.**

Io non andrò ad approfondire tanto, naturalmente, nel piano che è stato qui presentato stamani. La cosa che però volevo andare a sottolineare è che in questo progetto, se così si vuol dire, che viene presentato oggi in Consiglio non è stato inserito, secondo me, un punto che ho presentato anche stamani all'osservazione, sul progetto di viabilità di Indicatore, cioè il progetto dell'interporto, lo avrei ritenuto indispensabile che venisse presentato qui oggi non solo quello che è stato presentato, e cioè i punti quali la Cittadella, l'area della Catona e l'area ex scalo merci, ma venisse approvato un progetto che riguardasse l'utilità dell'interporto, che ritengo di assoluta importanza e rilevanza per il Comune di Arezzo. Perché sappiamo benissimo che avrà un grande impatto per il Comune, e ritengo indispensabile che fin da adesso sia inserito non solo nei progetti, come abbiamo visto precedentemente nella relazione del programma delle opere triennali, uno stralcio di un qualche progetto, ma che sia inserita nell'espansione, in un progetto ben più ampio per la città stessa. Perché qui si parla di concetti, si parla di opere che erano già state previste in precedenza, e poi ne parleranno i Consiglieri successivamente al mio intervento, ma ritenevo opportuno ed essenziale un progetto di viabilità che riguardasse lo scalo e quindi il nuovo interporto. Perché ritengo che l'interporto sarà naturalmente, e questo dipenderà anche dall'amministrazione, un progetto non solo di un notevole impatto per il Comune e naturalmente per Indicatore, per tutta la gente che arriverà e tornerà dal Valdarno, ma comporterà nuovi posti di lavoro per l'intero Comune. E quindi, visto il grave disagio economico in cui ci troviamo adesso sia nel Comune di Arezzo, ma anche nelle realtà limitrofe, per la grave crisi dei vari settori (che non sto qui a ripetere, lo abbiamo già detto tante volte), ritengo opportuno evidenziare che l'interporto produrrà una nuova espansione, se naturalmente l'amministrazione saprà sfruttare bene questa opportunità sia in termini di scambi per quanto riguarda le società che sono già presenti nel territorio, quindi nuovi scambi commerciali, sia perché produrrà nuovi posti di lavoro. Quindi può essere una risorsa in termini di posti di lavoro per andare a sostenere coloro che sono stati licenziati nelle varie aziende, che oggi, si legge nei quotidiani, vengono licenziati. Si parla di 100 società che hanno chiuso negli ultimi giorni, ma si parlerà di altrettante società che andranno mano a mano a chiudere nei successivi tempi. Quindi ritengo doveroso che l'amministrazione inserisca in questo progetto, o lo faccia in tempi più brevi, un progetto di viabilità, perché non si porti ad utilizzare la zona di Indicatore e tutto il traffico proveniente dal Valdarno, solo come una zona che venga sfruttata e che non si dia naturalmente spazio alle richieste dei cittadini. E si debba nuovamente dar adito ai cittadini a creare nuovi comitati, a dover portare qui in Consiglio comunale i cittadini, perché si pensi realmente ad un progetto per Indicatore e per la viabilità, che deve essere un obiettivo primario per il Comune. Perché, non sto qui a ripeterlo, è l'impatto più grave e importante che il Comune deve sopportare. E l'impatto più grave e importante che naturalmente andrà a ricadere solo su quel paese e solo sulle realtà limitrofe, Ponte a Chiani, via Calamandrei, tutte nel traffico derivante da Battifolle. Quindi ritengo opportuno e doveroso che si pensi non solo naturalmente a nuove realtà, quindi ad un progetto di espansione di nuove dinamiche, a una cittadella degli affari per il Comune di Arezzo, ma allo stesso modo è altrettanto importante l'interporto come realtà espansiva del Comune di Arezzo. E naturalmente una realtà che possa andare a creare nuovi posti di lavoro per il Comune stesso. Quindi una realtà che deve essere sfruttata, e può essere sfruttata in termini massimali solo se si pensa ad una viabilità necessaria perché naturalmente si possa fare fronte a migliaia di camion che andranno a riversarsi nelle strade. Prima che si arrivi ad un blocco, ad un blocco delle strade, della viabilità, che non



può essere smaltito solo con una rotonda che è prevista stamani a Ponte a Chiani. Occorre pensare ad un progetto di viabilità, occorre pensare ad uno stralcio, occorre trovare i fondi perché ciò avvenga, e questo può avvenire solo se vi è la volontà di questa amministrazione. Quindi io naturalmente non voterò questo progetto perché, dato che si parla di un progetto futuro per la città di Arezzo, un progetto futuro per la città di Arezzo significa andare a guardare tutto lo sviluppo che Arezzo andrà a realizzare nei prossimi anni. E lo sviluppo sicuramente che Arezzo potrà avere nei prossimi anni, visto che non si è avuto con l'aeroporto, che è stato annullato, si potrà avere solo con l'interporto.

### **Presidente.**

Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del regolamento chiamo il Consigliere Luigi Polli, quale Consigliere anziano presente in aula, ad assumere la presidenza. La parola al Consigliere Macri, che non vedo. La parola al Consigliere Baldi.

*Assume la Presidenza della seduta il Consigliere anziano Luigi Polli*

### **Consigliere Baldi.**

Volevo esprimere subito un parere su questo atto di indirizzo, che sembra concentrarsi prevalentemente sulle tre famose aree di interesse. L'atto di indirizzo ci preoccupa. Poi ognuno fa come gli pare. In primo luogo perché così facendo è evidente che questa Giunta non comprende, o non vuol comprendere, la reale importanza di un regolamento urbanistico che deve essere massimamente rivolto alle necessità dei singoli cittadini, con la redazione di regole chiare e precise. In secondo luogo, la metodologia scelta ci sembra portare all'adozione di tutta una serie di vincoli che nella pratica bloccheranno anche la più piccola iniziativa del cittadino. Questo vuol dire che ogni cittadino della nostra città non potrà più spostare un mattone, mettendo tutti questi vincoli. Andando avanti così non vorremmo che un cittadino avesse questi problemi. Dico questo perché il regolamento urbanistico si deve occupare principalmente, normandole, delle singole necessità dei cittadini, dei problemi che le famiglie hanno con la propria casa o con i propri terreni. Il regolamento urbanistico deve essere una lente di ingrandimento che si focalizzi soprattutto sulle singole necessità. Le premesse non ci fanno stare tranquilli. Quello che vorremmo è un regolamento che (come dice la parola) sia fatto di regole, non di vincoli. Vedo che vi divertite tutti a fare le foto, perché tanto dei cittadini ve ne strafegate. Comunque, quello che voglio dire per quanto riguarda l'area Lebole, l'atto di indirizzo aumenta le nostre preoccupazioni circa un'area così fondamentale per lo sviluppo della città. La genericità e la vuotezza politica dell'atto stesso ce lo fanno sembrare come un contenitore pronto ad accogliere iniziative edilizie che poco hanno a che fare con la vocazione di quell'area specifica. Perché noi saremmo comunque contrari ad edilizia residenziale nell'area Lebole. Infatti, non è un caso che sia stata cassata poi la mia proposta di separare la parte riguardante l'area Lebole dal resto dell'atto di indirizzo. Sappiate che comunque noi siamo molto preoccupati per lo sviluppo economico della nostra città, e che comunque ogni discussione ci troverà sempre veri oppositori, non distruttivi, ma propositivi.

### **Presidente Polli.**

La parola al Consigliere Francesco Macri. La parola al Consigliere Giorgetti.



### Consigliere Giorgetti.

Io su questo argomento mi sono espresso già in CAT più volte, ma ritengo opportuno che tutti i Consiglieri, anche quei pochi che sono rimasti, sappiano come almeno l'opposizione interpreta questo atto di indirizzo. E voglio cominciare con le parole che hanno pubblicato su Arezzo Notizie Marco Tulli, Cristiano Rossi, Paolucci e Bianchi. "Questo è l'obiettivo principale (dicono), altri scenari che tendono a delineare eventuali corsie preferenziali sono utili solo al vecchio modo di fare politica, e determinerebbero un ritardo dannoso per la città. Noi puntiamo al benessere di Arezzo, non approveremo pertanto pratiche che tenderanno a dilazionare i tempi della loro adozione" e fanno riferimento alle varianti. Bene, questo atto di indirizzo è una serie di varianti concentrate, che peraltro sono schizofreniche. E mi riferisco a dei fatti precisi. Premesso che questo regolamento urbanistico si innesta su un piano strutturale che viene dalle precedenti amministrazioni, e che era un piano strutturale che aveva una logica, aveva una sua filosofia ed era fatto e previsto per uno sviluppo di Arezzo, è stato questo piano strutturale portato in approvazione. Ma quello che ancora di più mi ha colpito è stato il modo con cui questo atto di indirizzo è arrivato in CAT. C'è stato mandato questo documento, almeno a me, quindici ore prima della CAT. Tant'è che ci siamo trovati in grosse difficoltà, e grazie alla sagacia e alla diligenza del Presidente, ci ha dato tempo per studiarla. Questo atto di indirizzo non è niente. E' una serie di fumose parole che nasconde...

Siccome parlo anche e soprattutto per il presentatore, che è il Sindaco, gradirei che un minimo di ascolto me lo concedesse.

E' una serie di chiacchiere, di area fritta. Ma la cosa grave è che il Sindaco nell'illustrarcelo in CAT, questo lo dico per tutti i Consiglieri che in CAT non c'erano, ha fatto una premessa che purtroppo è una drammatica constatazione che abbiamo fatto ormai da tempo e che noi abbiamo pubblicato sui giornali, e cioè che Arezzo sta morendo. E' finita qualunque tipo di attività imprenditoriale. Il mattone non tira più. Ha fatto degli esempi drammatici, il Sindaco. L'area della Carbonaia, nonostante sia stata ulteriormente frazionata, non vende. Il mattone è sceso. Molte concessioni rilasciate non sono state nemmeno ritirate. Praticamente la città è ferma. E invece di parlare, come conseguenza logica, direi imprenditoriale e direi di un oculato amministratore, cioè quella di cercare di incrementare, di far riprendere questa attività, e quindi di pensare a serie infrastrutture che possano fare rilanciare l'economia di questa città, si pensa (e faccio un nome, un'indicazione) a provvedere anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica. E (attenzione a queste parole) zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri, in particolare come riqualificazione del circuito murario. Ho chiesto spiegazione al Presidente della CAT e mi ha detto: ci sono intorno alle mura, che noi vogliamo rimettere a posto, una serie di edifici che vorremmo vedere in un certo tempo eliminate dal circuito murario. Ora, a me sembra che queste siano, nella migliore delle ipotesi, inutili fantasie puerili. Cioè, voglio dire, al di là dei diritti acquisiti, al di là delle questioni giuridiche che in questo caso non ci interessano, in un momento di dramma economico come questo attuale si pensa ad eliminare queste costruzioni improprie, invece di pensare a fare delle infrastrutture, a mettere a disposizione di chi avesse voglia di installare ad Arezzo un'attività imprenditoriale terreni, evitandogli di pagare oneri accessori, a condizione che impieghi per 10, 15, 20 anni delle maestranze, in maniera da ridare fiato a questa economia, si pensa a queste cose. Ma non basta. In questo atto si legge che la solita partecipazione di cui questa maggioranza fa vanto, ma in realtà non fa, è consistita in incontri preparatori con le Circoscrizioni comunali e un





## CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

laboratorio con il Consiglio comunale dei bambini. Quasi che i grandi, i tecnici del Comune, gli amministratori, non siano in condizioni di pensare almeno quanto i bambini. Ma la cosa ancora più grave è che, ho detto non a caso prima, queste sono delle varianti. Non solo. Ma siccome il piano strutturale è stato stravolto totalmente, perché sono state tolte le aree di Stroppiello e di Ceciliano, è stato tolto l'aeroporto, è stata tolta la chiusura a Nord, è stato tolto la metropolitana di superficie, poi si legge questo documento che (chiedo scusa al presentatore, che stimo personalmente e che considero un grande amico, oltre che ammiro come collega) è aria fritta. Perché da un lato si parla di un viale di chiusura a Nord che dovrebbe riqualificare tutta la zona della Catona. Quindi si ritorna al concetto del piano strutturale. Dall'altro lato si dice che delocalizzando l'area dello scalo merci, quando sarà pronto l'interporto, quella dovrà diventare un'area di raccordo fra l'area Lebole e il centro storico, e soprattutto lì dovranno transitare dei treni che null'altro sono che treni veloci, con fermate ecc., che null'altro sono che la metropolitana di superficie. Ma c'è ancora di più. Si dice che nell'area tra Ceciliano e la nuova strada 71 si dovrà localizzare un territorio per l'edilizia agevolata alle giovani coppie. Cioè si riporta quell'area di Ceciliano che è stata tolta dal piano strutturale, si rimette poco distante per le giovani coppie. Che hanno non diritto, dirittissimo (se così si potesse dire) di avere delle aree agevolate, anche in ragione di quelle che saranno le indicazioni nazionali di favore alle stesse giovani coppie. Allora, questo mi sembra non un atto di indirizzo, è una sorta di libro dei sogni. E' una sorta di smorfia. Si danno a questi sogni i numeri, sperando che prima o poi a qualche lotteria questi numeri escano, e escano favorevolmente. Ora, e concludo, è possibile che tutto questo, che è aria fritta, perché non dice niente, e faccio un altro esempio. Si dice: questo atto di indirizzo riguarderà il regolamento urbanistico per il prossimo quinquennio, dando però delle indicazioni che saranno tra 10, 15, 20 anni. Vi faccio un esempio per farmi capire ancora meglio e ho finito. Posto che lo scalo, l'interporto sia finito tra tre anni, l'attuale scalo merci quando potrà diventare proprietà del Comune, o del Comune unitamente ai privati, per fare tutte quelle operazioni di cui si parla? Uno, io non lo so, è area demaniale o è area delle ex Ferrovie dello Stato, oggi RF o Trenitalia? Non so se è di una società per azioni. Secondo: quali sono stati i contatti per sapere se quest'area verrà poi venduta o se Trenitalia (o chi sarà il proprietario) avrà interesse a vendere, e quando? Allora, se tutto questo è vero, questa è ancora di più aria fritta, perché veramente si stanno facendo dei castelli di sabbia. Il problema poi dell'area della Catona. Si dice addirittura: ricollocando le attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di Via Tarlati. Cioè a dire, una volta che si fosse realizzato questo nuovo quartiere, si chiederà a quelli che hanno i negozi, le attività, di andare da altra parte. Vede, Presidente, e vede signor Sindaco, io avevo fatto una pregiudiziale. Avevo fatto una pregiudiziale sperando che fosse accolta, perché non avrei voluto dire tutto quello che ho detto. Perché io mi sento sinceramente preso in giro da questo atto di indirizzo, perché questo atto di indirizzo non dice niente. E' ovvio, è banale. Il regolamento urbanistico, avete avuto un anno e mezzo e ancora non l'avete approvato. Queste serve per tenere buoni, per una sorta di giuochino per i bambini, per tenerli calmi. C'è bisogno di dire queste cose? Approvate il regolamento urbanistico, date degli indirizzi effettivi. Li discuteremo, saremo d'accordo, non saremo d'accordo. Ma questo è veramente il libro dei sogni. Naturalmente io sono personalmente contrario, ma a nome di tutta l'opposizione poi più è meglio esprimerà il voto contrario il Consigliere che mi seguirà, e che è il Consigliere Borri.

**Presidente Polli,**

C.C. n. 173 del 25/09/2008

Pag. 14



Ha chiesto la parola il Consigliere Francini, che ne ha la facoltà.

**Consigliere Francini.**

Cercherò di essere brevissimo, anche perché mi rimetto alla dichiarazione di voto che farà, in termini unitari di tutto quanto il centrodestra, il Consigliere Borri. Io rispetto a questa pratica sono, come dire, un po' abbattuto per il clima che si respira in Consiglio comunale. Perché i Consigli comunali che si sono fatti negli ultimi due anni non hanno mai contenuto, e questo non per demerito del Consiglio comunale, ma per demerito probabilmente della Giunta che non ha mai portato atti altrettanto importanti, un ordine del giorno così importante come quello di oggi. Abbiamo discusso prima delle antenne dei telefonini, discutiamo ora appunto di un atto di indirizzo che finalmente riporta in Consiglio comunale una questione urbanistica abbastanza importante. Che cerca di parlare dello sviluppo di questa città. E sono abbattuto perché mi rendo conto, forse io "in primis", che non c'è quella tensione fra i Consiglieri comunali tutti che forse questo atto di indirizzo dovrebbe meritare. La tentazione rispetto a queste pratiche è sicuramente quella di comparire sui giornali. Cosa che cercheremo di fare anche noi del centrodestra, se ci sarà data la possibilità di esprimere la nostra opinione. Però di non prendere atto del fatto che siamo di fronte ad uno strumento. E forse è questa la mancanza di tensione che c'è oggi in questo Consiglio. Siamo di fronte ad un atto, ad uno strumento onestamente inadeguato. Cioè da una parte abbiamo una casa che a nostro avviso sta bruciando, che è Arezzo. Dall'altra le risposte che il Consiglio comunale, che l'amministrazione comunale di Arezzo danno sono a mio avviso un bicchiere d'acqua rispetto ad un incendio invece ben importante. Non c'è lo stimolo da parte della sinistra radicale e da parte dei Verdi, che rispetto ad un atto del genere, per i motivi che dicevo prima nell'intervento in pregiudiziale, da parte dei quali mi sarei aspettato, non è che voglio insegnare loro a fare politica, ma comunque una presa di posizione ben più dura rispetto alle semplici critiche comparse sulla stampa. Torno a dire, si sta parlando di varianti. Quelle varianti che hanno portato all'epoca il capogruppo Nicotra, oggi i Consiglieri comunali di Rifondazione Comunista e dei Verdi eletti in questo Consiglio, a denunciare il degrado in cui secondo loro questa città è finita grazie alla politica delle varianti. E siamo qui a parlare di una maxi variante. Perché non c'è altra definizione rispetto a questo atto, visto che non siamo a parlare del regolamento urbanistico. Se non c'è regolamento urbanistico, si parla di varianti, questa è una cosa inconfutabile, oggettiva e logica. E quindi credo appunto che questo clima di pressapochismo con cui stiamo affrontando questa giornata, che invece è una giornata molto importante per i motivi che dicevo prima, deriva proprio da questo. Perché tutti quanti, soltanto noi dell'opposizione lo diciamo, la maggioranza non lo può dire proprio in quanto maggioranza (a meno che finalmente nella maggioranza non maturi un atto di coraggio e prenda atto della propria inadeguatezza nel governare questa città), tutti quanti sappiamo in cuor nostro che stiamo parlando di strumenti inadeguati ad affrontare i problemi di Arezzo. Sono nella migliore delle ipotesi tope, a mio avviso, che cerchiamo di mettere per dare un segnale, sicuramente con tutta la buona fede possibile, non lo metto in dubbio, a questa città. Ma che in verità probabilmente è la classica toppa che invece di riparare il buco lo fa ancora più grosso. Quindi in questo senso, torno a dire, mi rimetto alla dichiarazione di voto del Consigliere Borri. Credo che sia sotto gli occhi di tutti che oggi viene smentita la politica paventata dal centrosinistra, dalla campagna elettorale fatta dal centrosinistra. Viene smentita nei fatti, qualsiasi esito avrà (purtroppo mi immagino positivo) questo atto di indirizzo, la campagna elettorale fatta non solo dal centrosinistra, ma (torno a dire) in particolar modo da alcune forze che oggi su questo dibattito non vedo partecipi in



nessuna maniera, perché probabilmente si vergognano in qualche modo di contraddire se stessi rispetto al passato. Ne prendo atto. Siamo di fronte ad un piano strutturale che è stato approvato il 12 luglio del 2007 e ancora siamo a parlare appunto di varianti. Ad un piano strutturale che è stato (come detto prima da altri Consiglieri comunali) del tutto snaturato nelle sue linee guida e progettuali. Andiamo avanti così, campiamo alla giornata. Credo che questa città di campare alla giornata non sia più in grado. Ho l'impressione (e dopo chiudo, Presidente) che questa maggioranza stia governando come veniva governata Arezzo negli anni 70, anni 80, in maniera ultra conservativa. Nel senso che Arezzo all'epoca aveva un'economia che tirava molto, in ogni angolo nascevano fabbriche o fabbrichette che facevano oro. Molte donne stavano a casa (capitava di vederlo quando andavo a casa di amici, il pomeriggio) a fare i famosi braccialettini, che comunque servivano ad arrotondare lo stipendio, il budget familiare. Per cui la politica si poteva permettere di rimanere su un piano, come dire, secondario rispetto a questi problemi. L'economia va, i cittadini sono contenti, le tasche sono piene; manteniamo Arezzo come è, non andiamo a disturbare troppo, andarsi ad inventare qualcosa che vada oltre quella che è la città di oggi. Anche perché ci andremmo a scontrare con colossi come Firenze, come Siena, e rischieremo una battaglia che perderemo. Quindi c'è stata una mancanza totale di coraggio. Ecco, questa stessa politica, che per me oggi voi state applicando a questa città, oggi è nefasta, mortifera, perché mancano gli elementi fondamentali di questa politica. Che è, come dire, l'economia aretina che non c'è più. Per cui è per questo che sono abbattuto. Non c'è questa presa d'atto da parte della maggioranza, si continua a governare con strumenti, con idee vecchie, senza vedere (o perlomeno, la vedete ma non siete in grado di dare una risposta) la crisi in cui questa città versa. Ho l'impressione che oggi con questo atto non risolviamo niente dei problemi che sono andato prima a dire. E forse per certi versi li aggraviamo, perché atti presi così, non in un contesto generale, in un progetto generale, possono essere più dannosi invece che se presi appunto all'interno di un contesto, di un progetto generale. In questo senso mi rammarico, e cercherei io per primo di essere più di stimolo nei confronti della politica, perché riesca ad alzare un po' il capo e riesca ad essere più progettuale e meno approssimativa di quanto lo sia oggi.

**Presidente Polli.**

Consigliere Francesco Macri.

**Consigliere Francesco Macri.**

Innanzitutto faccio i complimenti al Presidente per come sta esercitando il ruolo di massimo responsabile. Sapete che mi è sempre piaciuto vedere Luigi Polli nello scranno. Era una battuta.

Alcune considerazioni di ordine prima più tecnico e amministrativo, partendo dalla considerazione che questa amministrazione è in forte ritardo per quanto riguarda l'approvazione del regolamento urbanistico, e vuole farci approvare questo atto di indirizzo, che di fatto rappresenta una sorta di surrogato dello strumento stesso, che dovrebbe essere approvato da questo Consiglio. E di fatto esautorata questo Consiglio da una discussione più seria, più approfondita, più parcellizzata, che dovrebbe avere al momento dell'approvazione del regolamento urbanistico. Quindi è un atto sul piano politico comprensibile, visto l'immobilismo e la delusione palpabile in tutta la città, rispetto alla rappresentazione... Quindi è comprensibile sul piano politico la motivazione per la quale avete assunto questo atto, che dovete dare una risposta rispetto all'immobilismo palpabile e comunque denunciato da più parti in questa città, anche



## CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

dagli ordini professionali, da certe categorie. Questa amministrazione butta sul tavolo questa "fiche", questo documento che è una sorta di impegno, che è una sorta di riedizione di parti dei programmi elettorali. Alcuni contenuti sono anche condivisibili, fanno parte del programma di questa città da sempre, di tutte le amministrazioni. Però se si scende sul piano concreto si vede che manca una corrispondenza con il piano pluriennale delle opere pubbliche. È inutile citare cose, in questo atto di indirizzo, parlare di temi complessi, se poi non c'è una corrispondenza in termini di finanziamento e di bilancio di questa amministrazione comunale. E' un elenco di impegni, di priorità che si vuole dare all'amministrazione per assicurare qualche importante soggetto di questa città o qualche importante categoria. Quindi il valore politico tutto sommato è modesto, è solo un tentativo mediatico di ribaltare questa cattiva luce di cui gode questa amministrazione. Poi un'altra precisazione tecnica: qui si parla di piani complessi. Qui mi rivolgo più agli uffici, che poi magari successivamente mi illumineranno. Mi segnalava il Consigliere Stella che voi fate riferimento ai piani complessi. Se guardiamo la legge regionale, all'articolo 57, l'efficacia del piano complesso di intervento al comma A (che è il primo comma) è limitata alla permanenza in carica della Giunta comunale che l'ha promosso. E' limitato alla permanenza in carica della Giunta che l'ha promosso. Ora, con il vostro passo non credo che un piano di questo tipo possa vedere la luce, anche se si potrà prorogare. Quindi a maggior ragione si confermano le mie perplessità. Vorrei che gli uffici in seguito magari ci spiegassero questa cosa. Perché da una parte scrivete che salvo le sanzioni, in attesa delle sanzioni regionali, delle scadenze varie, dall'altro però tutto è limitato alla durata in carica del proponente, e cioè di questa Giunta. Quindi non ne capisco nemmeno l'efficacia amministrativa; ritorno a quello che ho detto, che il valore è unicamente e squisitamente politico. Da segnalare la svolta, come qualche mio collega ha detto, la svolta perché si ritorna al vecchio modo di fare edilizia del centrosinistra: le grandi varianti. Le grandi varianti, i grandi quartieri. Tra l'altro si è usato un italiano molto forbito, ma molto anche nascosto, molto burocratico, perché si usano termini che in qualche modo non vogliono mettere in evidenza quello che è la realtà, e cioè il ritorno a delle grandi varianti, dei grandi quartieri, con la giustificazione in tutti gli interventi della ragione sociale, della perequazione, dell'agevolata, della sovvenzionata, dello scopo sociale, dello scopo ambientale. C'è anche l'ecoquartiere, alla Catona. Quindi insomma, come si dice, il re è nudo, non lo so, siamo tornati alle varianti. Dopo uno stop comprensibile, dopo quello che è successo finalmente ci si ripiega a questi legittimi e forti interessi. E va tutto bene, perché io non critico questo. Io critico semmai, richiamando le parole che ha detto il Consigliere Francini e il Consigliere Giorgetti, che rappresentano perfettamente anche il mio pensiero, che in una situazione come questa ad Arezzo, siamo in una situazione di vera e propria emergenza per il futuro della nostra città. Fino alla noia tutti hanno ribadito come tutti i comparti economici storici siano in parte scomparsi, in parte stiano subendo dei gravi sconvolgimenti. Chi parla di crisi come se fosse una cosa passeggera secondo me, Sindaco, sbaglia, perché questa non è una crisi, ma è una trasformazione economica. E' come se nel '55, quando siamo passati dalla mezzadria all'industria orafa, qualcuno avesse immaginato che magari la crisi dell'agricoltura veniva superata e si ritornava da lì a poco all'agricoltura. Oggi ormai nel mondo i processi economici si sono spostati, i processi produttivi in particolare. E non credo nemmeno che città come le nostre, Paesi come i nostri, con 55 milioni di abitanti, possano vivere solo di servizi, terziario e quant'altro. Questo per dire che non c'è bisogno, Sindaco, in questo momento di ordinaria amministrazione. Non è pensabile, come diceva Francini, insomma da buon padre di famiglia, che quando la casa sta per andare a fuoco o la moglie ha perso il lavoro, o il figliolo frequenta cattive



## CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

compagnie, si pensa a quale bicicletta cambiare o a rifare il pavimento di casa. Secondo me in questo momento di emergenza, da buon padre di famiglia, un Sindaco più che alle infrastrutture interne dovrebbe pensare a sbocchi, come diceva Giorgetti, un pochino più importanti, che possano risollevare l'economia di una città. Voglio fare un esempio per tutti, che è contenuto in questo atto di indirizzo: l'area Lebole. Io feci arrabbiare tutti perché insieme ad altre persone ebbi la colpa di fare avvicinare a questa città un grande gruppo economico scozzese, si chiamava gruppo Morrison, che voleva investire in questa città, all'epoca, 200-300 miliardi di lire. Voleva assumere gran parte dei dipendenti che ancora esistevano alla Lebole, oppure i loro figli. Che voleva comunque assumere circa 400 persone, che avrebbe investito 5 miliardi (all'epoca) di promozione per il centro commerciale stesso. E lì le ragioni dei commercianti timorosi dei grandi gruppi, degli outlet: ebbero paura (legittima) e fu allontanato questo progetto. Poi ci fu un tentativo con operatori locali per ridimensionare, e poi è successo quello che è successo. Che degli imprenditori l'hanno comprata, hanno fatto una grande speculazione edilizia e ancora ci girano i kart. E siamo ancora qui a parlarne. Allora si privilegiò in maniera miope un altro outlet, quello di Foiano. Andate a vedere che cosa è successo a Foiano, quale vitalità, che cosa è nato intorno a quell'outlet di Foiano. Per poi insomma scoprire che siamo arrivati ai giorni nostri che per il corso non c'è più un commerciante, che sono tutte grandi firme, e magari si mette anche Zara in pieno centro, perché quello che ieri era il terrore dei piccoli commercianti, oggi viene individuata come scintilla, come salvezza di vitalità del centro storico. Questo è il paradosso. Non voglio fare considerazioni specifiche. Però, per leggere la storia, 5 anni gli outlet fa erano il terrore dei commercianti e oggi come ancora di salvezza di un centro storico spento si chiama Zara. Quindi solo per coerenza. Non l'ho mai dette, queste cose, era 5 o 6 anni che le volevo dire, le voglio dire in questa sede ufficiale. Però l'outlet, che doveva venire ad Arezzo e che avrebbe fatto nascere un polo di attrazione nazionale, perché all'epoca non era ancora nato il polo di attrazione in Valdarno. Il Demul, tutto quello che è là in Valdarno e che attira camionate di giapponesi, perché oggi tra i vari turismi c'è anche quello congressuale, quello culturale, ma c'è anche quello commerciale. Cioè compagnie aeree organizzano i viaggi con i giapponesi, con i russi, che vengono a spendere, a portare risorse. Bisogna arrangiarci con quello che il mondo ci dà. Andate a vedere quello che è accaduto a Foiano: Foiano è famoso in tutta Italia, e c'è una vitalità economica intorno a quell'outlet enorme. Fateci una girata, non so se ci siete andati. Non è nato solo l'outlet, è nato un indotto enorme, lì intorno. Quindi, per tornare a noi, della Lebole, Sindaco, non ne parliamo per dire come si fa lo svincolo, non ne parliamo solo per dare soddisfazione e per interessarsi di chi farà il progetto. Perché le colpe nostre, comprese quelle del centrodestra, sono state anche quelle di pensare solo a chi progettava una cosa, a chi la costruiva, e sono le colpe anche di oggi. Cioè, non basta sapere chi la progetta e chi la costruisce, per dire che va bene una cosa. Bisogna decidere che cosa ci metti, lì dentro alla Lebole, per dare un contributo all'economia e ai cittadini. Perché se il mio amico Peruzzi Leonardo, che vende le macchine davanti, lo sposta e lo mette dentro la Lebole, non abbiamo dato nessun tipo di contributo all'economia cittadina. Se ci si mettono gli uffici della Camera di commercio, non abbiamo dato nessun tipo di contributo all'economia cittadina. Quindi, prima di pensare a come disegnare il contenitore, pensiamo (come diceva Giorgetti) se si inventa qualcosa, se ci si ingegna fra tutti di portare qualcosa di vitale in questa città. Quando si pensa alle infrastrutture, pensiamo più quelle che collegano verso l'esterno e non quelle interne, degli svincoli, perché quelle si fanno in condizioni di ordinaria amministrazione, ma se la casa brucia bisogna chiamare i pompieri.



*Riassume la Presidenza della seduta il Presidente Giuseppe Caroti*

**Presidente Caroti.**

Non vedo iscritti ulteriori Consiglieri. Se non vi sono interventi chiedo al Sindaco se vuole fare una replica. No. Allora è chiuso il dibattito. Dichiarazioni di voto. La parola al Consigliere Borri per il gruppo Udc.

**Consigliere Borri.**

Come evocato dai colleghi dell'opposizione, farò una breve dichiarazione di voto a nome di tutti i gruppi dell'opposizione, e quindi non solo dell'Udc. Dico con grande sorpresa che dai banchi della maggioranza nessuno ha partecipato al dibattito. Evidentemente, avrete discusso nelle vostre sedi di partito, ma non nella sede istituzionale, che è il Consiglio. Ma evidentemente è legittimo non partecipare al dibattito perché o si è completamente d'accordo o completamente in disaccordo. Opterei più per la prima soluzione, da parte della maggioranza. Certo è che a fronte di un atto di indirizzo presentato dal Sindaco a se stesso, che passa attraverso la ricerca dell'approvazione, del consenso del Consiglio comunale, sostanzialmente il Sindaco è il presentatore e l'atto di indirizzo si indirizza appunto alla Giunta, si indirizza appunto al Sindaco. Nel caso di specie si indirizza all'Assessore con delega all'urbanistica, quindi ancora una volta al Sindaco. In particolare ulteriore si indirizza a questa Giunta anche perché (come ricordavano i colleghi) si parla di piani complessi, e come tutti noi sappiamo, i piani complessi sono uno strumento di politica urbanistica delle giunte. Leggendo questo atto di indirizzo, al di là delle considerazioni fatte dai colleghi che mi hanno preceduto e che condivido pienamente, emerge sostanzialmente una grande delusione rispetto a quelle che erano state le premesse. Questa amministrazione si era insediata con grandi progetti. Aveva sostenuto nella propria campagna elettorale la necessità di arrivare rapidamente al piano strutturale e al regolamento urbanistico, per scrivere una pagina nuova sotto questo aspetto nella nostra città. Come è stato detto, il piano strutturale è stato approvato quasi 15 mesi fa. Del regolamento urbanistico non c'è traccia. Io sono commissario CAT: abbiamo fatto le corse (letteralmente) in CAT, subendo anche un metodo di analisi delle osservazioni che non abbiamo condiviso, ma che la maggioranza ha imposto, e poi 15 mesi di buio. E a fronte di questi 15 mesi di buio ecco questo atto di indirizzo, che sotto il profilo politico io posso capire, perché il Sindaco va cercando un consenso rispetto a quelle che saranno scelte dell'amministrazione e della Giunta, quindi, e che passeranno attraverso la Giunta e non in Consiglio, ma che dal punto di vista dei contenuti evidentemente mi lascia, ci lascia come opposizione, fortemente perplessi. Non torno sulle considerazioni fatte circa l'estrema genericità dei contenuti, sui motivi che hanno indotto a selezionare alcuni argomenti piuttosto che altri, da mettere prioritariamente nell'ambito del piano complesso. Certo è che nella premessa, dove si fa nuovamente riferimento alla partecipazione, mancano per esempio le categorie imprenditoriali, produttive. Ci sono gli incontri con le Circoscrizioni, con il Consiglio comunale dei bambini, l'incontro con i cittadini, ma a fronte delle difficoltà che sono state più volte richiamate, che sono ahimè oggettive, non c'è riferimento a questo. C'è questa manifestazione di intenti. Qualcuno l'ha chiamato libri dei sogni. Io non voglio mancare di rispetto a nessuno e non credo che sia il frutto di un sogno, questo; è però il frutto di una incapacità di arrivare ad una concreta realizzazione di quello che poi dovrebbe essere lo strumento operativo, concreto, del regolamento urbanistico. Allora si sceglie la strada dello stralcio, in qualche modo. Si sceglie la strada del piano complesso, ci si mettono



dentro tanti luoghi comuni, tante considerazioni. Si vanno a ripescare idee che comunque non appartengono a questa amministrazione, perché anche sotto questo profilo qui non c'è niente sotto il profilo contenutistico, sotto il profilo progettuale, sotto il profilo del disegno di una città, di una città per il futuro, non c'è niente di questa maggioranza. Perché si fanno riferimenti agli aspetti del polo espositivo e comunque della riqualificazione dell'area Lebole, si fa riferimento alle realizzande, speriamo, opere. Chiedo scusa, Presidente, qualche altro minuto. Delle opere, per esempio, come il famoso viale a nord, passante a nord, che sono state osteggiate da una certa posizione politica in CAT e che oggi in qualche modo, sì e no, per cercare di dare un colpo al cerchio e un colpo alla botte, rientrano, ma non è certo un'idea (da questo punto di vista) di questa amministrazione. Quindi non c'è un elemento nuovo, non c'è un elemento concreto. C'è un ricorso ad uno strumento che dimostra che la strada per il regolamento urbanistico è molto lunga, è molto difficile, perché non basta dire come atto di indirizzo "redigiamo il primo regolamento urbanistico". E' ovvio che lo dovremo redigere, è ovvio che questa amministrazione lo dovrà fare. Non ha bisogno di un atto di indirizzo per dover realizzare un atto dovuto. Dice invece che fa qualcosa che nel frattempo ci servirà, forse, se mai lo realizzeremo, attraverso questo strumento, che come richiamava giustamente qualche collega è previsto dalla nuova legge numero 1/2005, dalla legge regionale. Ma nella sostanza che cosa c'è? Nella sostanza c'è molta teoria. Ci sono gli strumenti per fare nuovi annunci. Ahimè, ho letto soltanto annunci. Ho letto e ho visto grandi disegni, grandi prospettive, una città futura o futuribile, rispetto alla quale però non c'è nulla. Non c'è nulla di concreto, non è stato fatto nulla di concreto. In questi due anni questa amministrazione ha fatto poco e niente. Ha messo in piedi qualche progetto che ha ereditato dal passato, perché di fatto quelle poche opere che sono state realizzate sono quelle che venivano da una programmazione, da una delibera e da un finanziamento delle precedenti amministrazioni. Non si sono viste opere sul piano urbanistico, non si sono viste opere sul piano edilizio, non si sono visti impianti sportivi. Mi corregga, Assessore Dringoli, se lei ha realizzato degli impianti sportivi rilevanti in questa città. Vedo che scuote la testa. Io ricordo il progetto di finanza della splendida piscina comunale che è stata realizzata. Non vedo nulla sotto il profilo né delle opere, e non vedo nulla neanche sotto il profilo della politica. Quindi questo Consiglio, che è chiamato a sostenere, a votare, ad avvalorare questa tesi, questa proposta, questa richiesta, questa scelta di metodo del Sindaco, si dovrebbe fare queste domande. Perché poi ce le dobbiamo fare, ce le dobbiamo fare rispetto alla città, rispetto ai cittadini, alle categorie imprenditoriali, a coloro che ci hanno votato e a coloro ai quali ci ripresenteremo (e soprattutto vi ripresenterete voi, che avete governato) per vedere che cosa sareste stati capaci di fare. Mi pare che ancora una volta sia il trionfo, e di questo ve ne do atto, della politica degli annunci. Per cui sulla politica degli annunci noi non ci stiamo, e il nostro voto sarà negativo.

### **Presidente.**

La parola al Consigliere Bianchi per il gruppo di Rifondazione Comunista europeo.

### **Consigliere Bianchi.**

Intanto mi preme fare un po' di chiarezza, perché è stato scritto molto rispetto a questo atto di indirizzo, ed è stato detto molto anche oggi. L'atto di indirizzo ha il compito specifico di ribadire l'assoluta priorità del regolamento urbanistico e di indicare delle linee sulle quali il regolamento urbanistico dovrà essere redatto. Questa è la questione principale e prioritaria. Ed è una questione che attiene anche al principio democratico,



istituzionale. Ho letto alcuni interventi anche nei giornali, ieri: Licio Gelli che lo vedeva come un fastidio e criticava il principio democratico e il dibattito perché era in qualche modo una forma di svilimento e di dilazione dei tempi. Per noi sono consigli che rimandiamo, e comunque rimane un principio democratico forte. E mi spiace, visto che avete tentato nei vostri interventi di fare un po' il nostro lavoro (nobile intenzione, vi ringraziamo, ma è venuta male), io invece vorrei cercare di fare il vostro. In questi casi potete presentare voi un atto di indirizzo, indicando quali sono le linee guida sulle quali voi vorreste che si sviluppasse il regolamento urbanistico. Perché questa è la democrazia: è il confronto. Non è altro che il confronto. Non si fa prima il piano e poi si decidono le linee guida: si decidono prima le linee guida, si discutono e si dibattono nei confronti istituzionali. Ed è esattamente quello che noi stiamo facendo, né più né meno. Esattamente questo. E con questo ribadiamo che prioritari per noi sono gli strumenti di pianificazione. Possiamo dirlo anche avvalorati dai fatti della nostra amministrazione, perché noi non abbiamo tenuto il piano strutturale nel cassetto tre anni: noi lo abbiamo approvato, lo abbiamo modificato laddove era da modificare. Perché le critiche che noi facevamo non le facevamo strumentali o pregiudiziali, come mi pare fate voi, ma erano fondate su alcuni elementi che abbiamo modificato. Questo è quello che è il nostro percorso. E oggi abbiamo detto che successivamente al piano strutturale vogliamo impegnarci sul regolamento urbanistico, ed abbiamo indicato quali sono le linee sulle quali deve essere redatto questo regolamento urbanistico. Quelle linee nel merito tra l'altro, anche la sinistra radicale, in buona parte ci convincono. Ovviamente l'atto di indirizzo non esaurisce il dibattito, perché poi ci sarà appunto la presentazione del regolamento urbanistico, rispetto alla quale ci saranno momenti di discussione e di dibattito, come è normale che sia. Ma è evidente che oggi dobbiamo dare un input, un input forte. Se vogliamo davvero e riteniamo davvero che attraverso questi passaggi si possa risollevare l'economia, è lì che dobbiamo dare una svolta, è lì che dobbiamo dare un'accelerazione. È lì che dobbiamo dare un'accelerazione! L'economia, le attività edilizie, le attività urbanistiche si rilanceranno se ci saranno gli strumenti di pianificazione, gli strumenti che regolano, che regolano gli indirizzi generali. Questo è quello che noi sosteniamo e che abbiamo sempre sostenuto, e coerentemente con questa impostazione noi oggi vogliamo andare avanti e proseguire. E vogliamo sicuramente... io ringrazio, è stato definito il libro dei sogni. Io non sarei così ottimista. Vediamo. Dobbiamo ancora vederlo, discuterlo. Certo è che il passaggio dal libro degli incubi al libro dei sogni è comunque un passaggio per noi importante.

### **Presidente.**

La parola al Consigliere Bruni per il Partito Democratico.

### **Consigliere Bruni.**

Dunque, io avrei voluto che un documento così importante e un atto così importante avesse avuto magari anche maggiore attenzione, e forse magari fosse stato trattato in un altro momento. Invece oggi siamo stati presi da tante discussioni giuste, legittime, che in qualche modo sembrano un tantino porre in ombra questo documento, che a mio parere è uno dei documenti più importanti che questa amministrazione va a prendere. Io intendo sottolineare questa importanza, perché ci sono degli atti che sono ripetitivi in quello che è l'operare delle amministrazioni, e invece ci sono degli atti e dei momenti che assolutamente ripetitivi non sono. Anzi, sono come dire lontano gli uni dagli altri. Quando si parla di urbanistica, quando si parla di nuovi strumenti per l'urbanistica, normalmente, fra i vecchi e i nuovi passano dai quindici ai venti anni. Noi abbiamo





## CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

approvato un piano strutturale, è stato qui ricordato, poco più di un anno fa, e ora ci accingiamo a dargli gambe, a questo piano strutturale, con appunto il regolamento urbanistico. Questo atto che oggi abbiamo qui non è altro che un documento programmatico. E' stato detto qui giustamente da qualcuno, è un documento politico, è un documento politico programmatico che a mio modo di vedere è lodevole e anche doveroso. Perché? Lodevole per gli aspetti che lo connotano, ma anche doveroso perché io ritengo che non ci possa essere un'amministrazione che non si rivolge, non dico soltanto alle forze politiche che siedono in Consiglio comunale, ma anche a tutti gli operatori e a tutti i cittadini che sono interessati, alla cittadinanza in generale, non dicendo che cosa intende fare, in quello che è il tempo di sua competenza, per quanto riguarda l'attuazione di una parte importante del piano strutturale. Ovvero il primo regolamento urbanistico. Sembra qui di dimenticare che questa amministrazione deve affrontare il primo quinquennio di attuazione del piano strutturale. E con questo documento ne indica i criteri, ne indica la filosofia, ne indica gli obiettivi, e naturalmente ne indica anche gli strumenti, in modo assolutamente appropriato. Per cui è chiaro che non posso essere d'accordo con chi in qualche modo ci vede lacci e laccioli, che non appartengono a questo documento, che anzi è molto aperto. Non sono d'accordo con chi lo definisce il libro dei sogni perché ci spetterà la prova, naturalmente in epoche successive, di dare contenuti attuativi a quello che qui viene previsto. Questo è un documento che invece, a mio modo di vedere, l'amministrazione, il Sindaco ha fatto molto bene, perché è incentrato soprattutto in quello che è il cuore e l'essenza del piano strutturale. Non va dimenticato che il piano strutturale che noi abbiamo approvato ha come elementi fondanti la mobilità, e uno degli elementi fondanti di questo documento è proprio la mobilità, a partire dalle tre aree di intervento che qui vengono menzionate, e che sono state oggetto fra l'altro di maggiore attenzione anche dagli organi di stampa. Perché? Perché lì si fa riferimento ad un completamento che è assolutamente decisivo e assolutamente doveroso per questa città, il completamento di quello che è l'apporto della viabilità. A farsi dall'ingresso dell'autostrada, che passa praticamente per quella che viene definita la cittadella degli affari, con lo sviluppo naturalmente di quest'area. E qui naturalmente vengono delineati quelli che sono i criteri sui quali ed entro i quali si dovrà sviluppare. Tutti naturalmente da sviluppare, appunto, attraverso la progettazione, che sarà successiva però anche a che cosa? Alla costruzione di una cornice. E la cornice sarà il piano complesso, che sarà naturalmente discusso e avrà anche necessità di avere i massimi apporti, non soltanto della maggioranza, ma anche della minoranza. Qui riprendo un punto che ha messo in evidenza il Consigliere Bianchi. Su un atto di questa rilevanza, che la minoranza ha teso semplicemente a sminuire e a svalORIZZARE, è possibile che non si siano trovate due parole? Si fanno emendamenti su tutto, si presentano paginate di emendamenti su documenti devo dire ben meno rilevanti di questo, che riguarda il futuro, lo sviluppo di questa città, e non si è trovata la fantasia, non si è trovato l'impulso, lo stimolo per aggiungere due parole o dire: modificate questo. Questo mi sembra una confessione quasi di impotenza da parte della minoranza, in un settore così importante e nevralgico per lo sviluppo di questa città. Io credo che sia una (tra virgolette) accusa che vi si possa fare. Io ritengo invece che in questo documento, che condivido integralmente, che devo dire con l'apporto di molti e con la discussione che c'è stata attorno a questo documento, è stato veramente arricchito di contenuti, io qui ritrovo l'essenza di quello che è il modo di pensare alla città futura. Trovo qui appunto gli aspetti che riguardano non soltanto quella che potrebbe essere la qualità estetica, che tutti abbiamo a cuore, ma quella che sarà la qualità abitativa, ma quella che sostanzialmente si tradurrà nella qualità diciamo del vivere quotidianamente la



città. Perché qui ci sono già "in nuce", se vogliamo, come criterio, quelli che sono tutti gli aspetti qualificanti del vivere che vogliamo sviluppare per il futuro di questa città. Sono stati richiamati: dalle questioni che riguardano gli ecosistemi, dal fatto che vogliamo fare dei quartieri che possano essere un modello per gli interventi futuri. Quando parliamo della Catona (e a me piace porre l'accento su quel quartiere più che su altri), è proprio perché vorrei che quello, per le caratteristiche che qui abbiamo delineato, diventasse un modello di vivere dei cittadini, con quello che appunto ci siamo sempre detti. Ecco, per tutte queste motivazioni e aggiungendo che in questo documento finalmente ci sono degli obiettivi chiari, che ci sono dei criteri e delle linee guida che sono assolutamente comprensibili, perché questo è rivolto non soltanto a chi sta qui in Consiglio comunale, ma è rivolto a tutti i cittadini, e che naturalmente questi possono essere condivisibili, perché sono assolutamente condivisibili, io a nome naturalmente del Partito Democratico e mio, convinto, ritengo che questo sia un ottimo viatico per lo sviluppo del prossimo regolamento urbanistico. E naturalmente annuncio il voto favorevole del nostro gruppo.

**Presidente.**

Non vi sono ulteriori dichiarazioni? Si apre la votazione sull'argomento n. 13.

*Si dà atto che, rispetto alla precedente votazione, risulta entrante il Consigliere Barbagli ed uscenti i Consiglieri: Agnolucci, Fanfani e Macrì Pasquale.*

La votazione, esperita tramite l'ausilio dell'impianto di rilevazione elettronica del voto, ottiene il seguente esito:

Consiglieri presenti: 32

Consiglieri votanti: 32

Voti favorevoli: 20

Voti contrari: 12 (*Angiolini, Baldi, Barbagli, Borri, Francini, Giorgetti, Macrì Francesco, Mattesini, Matteucci, Merelli, Rossi Pier Luigi, Stella*)

*La proposta viene pertanto approvata a maggioranza dei consiglieri presenti e votanti.*

**Presidente**

Vi chiedo un attimo di pazienza, non c'è il vicesindaco Marconi per cui il 14 e il 15 saranno rinviate. Per la pratica 16 ha delegato l'Assessore Dringoli, essendoci urgenza che venga approvata

*Pl/gs*

Riferimenti Contabili:



## CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

*Il Segretario*



*Il Presidente*

---



## GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

G.C. n. 129

Riferimenti Archivistici: M 01 - 20080000007

### VERBALE DELL'ADUNANZA DEL 24/02/2010

**OGGETTO: Piani complessi di intervento. Atto di indirizzo.**

**Presidente:** Avv. Giuseppe Fanfani

**Segretario:** Dr.ssa Sabina Pezzini

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

Cognome e nome	Carica	Presente
Giuseppe Fanfani	Sindaco	1
Giuseppe Marconi	Vice Sindaco	-
Camillo Brezzi	Assessore	2
Franco Dringoli	Assessore	3
Aurora Rossi	Assessore	4
Lucia De Robertis	Assessore	5
Roberto Banchetti	Assessore	6
Alessandro Caporali	Assessore	-
Emiliano Cecchini	Assessore	-
Stefano Gasperini	Assessore	7
Alessandro Giustini	Assessore	8

### LA GIUNTA COMUNALE

**Vista** la L.R. 1\05 ed in particolare:

- l'art. 53 relativo ai contenuti del Piano Strutturale;
- l'art. 55 relativo ai contenuti del Regolamento Urbanistico;
- gli art. 56 e 57 relativi ai contenuti ed all'efficacia dei Piani Complessi di Intervento;

**Precisato** che, ai sensi della legge regionale sopra citata, il Piano Complesso di Intervento integra il Regolamento Urbanistico nell'attuazione del Piano Strutturale, con specifico riferimento alle trasformazioni del territorio che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati;



**Ricordato** che con deliberazione n. 136 del 12 luglio 2007 è stato approvato il Piano Strutturale;

**Ricordato** altresì che il Piano Strutturale individua circa trenta Aree Strategiche di Intervento, relative ad ambiti per i quali è stato riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono uno studio approfondito e dettagliato, organizzate nei seguenti Schemi Direttori:

- S.D. 1 La nuova tangenziale;
- S.D. 2 La metropolitana urbana;
- S.D. 3 La parkway;
- S.D. 4 I parchi urbani;

**Richiamata** la deliberazione n. 173 del 25 settembre 2008 "Modalità di attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale. Atto di indirizzo", con il quale, oltre ai criteri da utilizzare nella redazione del Regolamento Urbanistico, sono state individuate le seguenti priorità nell'attuazione delle Aree Strategiche di Intervento:

- A.S.I. 3.3 Cittadella degli Affari;
- A.S.I. 3.5 Variante Ceciliano;
- A.S.I. 3.7 Catona;
- A.S.I. 3.8 Area ex caserme;
- A.S.I. 3.9 Ex Scalo Merci;
- A.S.I. 4.7 Cittadella del Tempo Libero;

**Ricordato** che il Regolamento Urbanistico è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 181/09, sulla base dei criteri indicati nella deliberazione sopra citata;

**Precisato**, in particolare, che il nuovo atto di governo del territorio riporta i perimetri degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e al maggior livello di definizione del progetto di Piano, in attuazione dell'art. 175, comma 4 del Piano strutturale;

**Precisato**, inoltre, che il Regolamento Urbanistico, ha introdotto due nuove Aree Strategiche di Intervento in loc. Pescaiola e nel comparto produttivo di via Fiorentina:

- A.S.I. 1.5 Comparto Pescaiola sud (Sodaccio);
- A.S.I. 3.10 Gavardello (comparto Unoacere);

**Ricordato** che con deliberazione n. 209 del 23 dicembre 2010, il Consiglio Comunale, nell'ambito del parere espresso sul progetto di trasferimento di un impianto di recupero di materiali preziosi e smaltimento di rifiuti speciali all'interno dell'Area Strategica di Intervento 2.3 Nuova zona industriale di S. Zeno, ha dato mandato "... agli uffici competenti di avviare quanto prima le procedure del Piano Complesso di Intervento relativo all'A.S.I. suddetta, auspicandone l'approvazione nei tempi più rapidi possibili;

**Vista** la normativa nazionale e regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica;



## GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

**Visto** l'art. 108 del Regolamento Urbanistico che definisce la disciplina degli interventi ammessi all'interno degli Schemi Direttori in attesa all'approvazione dei Piani Complessi di intervento;

**Ritenuto** di dar seguito all'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale, inserendo tra le Aree Strategiche da definire prioritariamente, nell'ambito del progetto in atto da parte dell'Amministrazione Comunale di riassetto e rilancio del sistema economico e sociale di Arezzo, le seguenti Aree Strategiche di Intervento:

- A.S.I. 2.3 Nuova zona industriale di S. Zeno;
- A.S.I. 1.5 Comparto Pescaiola sud (Sodaccio);
- A.S.I. 3.10 Gavardello (comparto Unoerre);

**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**

di dare seguito all'atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 173 del 25 settembre 2008, anche in considerazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico, individuando le seguenti Aree Strategiche di Intervento da attuare secondo il seguente ordine:

1° gruppo:

- A.S.I. 3.8 Area ex caserme;
- A.S.I. 3.3 Cittadella degli Affari;
- A.S.I. 3.10 Gavardello (comparto Unoerre);
- A.S.I. 2.3 Nuova zona industriale di S. Zeno;

2° gruppo:

- A.S.I. 3.9 Ex Scalo Merci;
- A.S.I. 4.7 Cittadella del Tempo Libero;

3° gruppo:

- A.S.I. 3.5 Variante Ceciliano;
- A.S.I. 1.5 Comparto Pescaiola sud (Sodaccio);
- A.S.I. 3.7 Catona;

Di dare mandato all'Ufficio Pianificazione Urbanistico di adottare gli atti consequenziali per l'attuazione di quanto sopra;

di dichiarare, a norma dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/00, con separata votazione, il presente atto immediatamente eseguibile, al fine di consentire la rapida definizione dei Piani Complessi di Intervento sopra indicati.

\_\_\_/mgg

*Il Segretario*



*Il Presidente*