



Oggetto: Comune di Arezzo (AR)

L.R. 65/2014, art. 19 – Variante per l'aggiornamento del Piano Strutturale e primo Piano Operativo – ADOZIONE

Osservazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 26/06/2019, il Comune di Arezzo ha adottato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, la Variante per l'aggiornamento del Piano Strutturale e primo Piano Operativo.

Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Strutturale approvato il 12.07.2007 e di Regolamento Urbanistico approvato il 23.03.2011.

Pertanto ricade nelle disposizioni transitorie di cui all'art. 222, “*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*” della L.R. 65/2014, per le quali, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, può adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25.

Ai sensi del comma 2 ter del medesimo articolo, decorso il termine di cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge se non sarà avviato il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale scatteranno le limitazioni edilizie di cui all'art. 222 co. 2 ter e non saranno quindi più consentiti gli interventi di cui all'art. 134 co. 1 lettere a), b), b bis), f) ed l).

Occorre pertanto chiarire se la Variante al Piano Strutturale adottata sia solo un aggiornamento del Piano Strutturale, così come espresso in delibera di Consiglio n. 63 del 26/06/2019, oppure si configuri come Nuovo Piano Strutturale.

Con D.G.C. n. 408 del 02.08.2018 è stato avviato il procedimento relativo al Piano Operativo e contestuale Variante di aggiornamento del Piano Strutturale.

L'avvio prevedeva 2 interventi esterni ai perimetri dell'art. 4 per cui è stata attivata la Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 che si è svolta in data 14/06/2019.

La presente osservazione, nella quale si evidenziano anche alcuni elementi da approfondire al fine di ottenere una maggior coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, viene fatta nello spirito di collaborazione, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Premesso quanto sopra in relazione alla Variante al **Piano Strutturale** si osserva quanto segue:

- 1. Art. 39 NTA Disciplina Strutturale dello Statuto del Territorio ed elaborato C4 - Perimetro Urbanizzato** - Nella redazione della Variante al Piano Strutturale e del Piano Operativo sono stati utilizzati i perimetri del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014. Nella normativa di piano si richiamano i contenuti dell'art. 4 della LR 65/2014, ma nella cartografia di cui all'elaborato C4 è indicato un unico perimetro. In relazione alla modalità di definizione dei perimetri urbanizzati ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 65/2014 e dell'art. 3 del D.P.G.R. 32/R/2017, occorre identificare le aree di cui ai comma 3, 4 e 5 supportate dalle relative analisi e strategie tenendo conto della metodologia indicata nel PIT/PPR.



Si evidenzia fin d'ora alcune criticità rispetto ai seguenti perimetri individuati e pertanto è necessario effettuare ulteriori approfondimenti sulle seguenti frazioni: Giovi Ponte alla Chiassa (relativamente ai due piccoli perimetri isolati), il Matto, Monte Sopra Rondine - Ponte a Buriano, Stroppiello, Casenuove Guiducci Quarata, San Polo, Venere, Vitiano.

Occorre inoltre approfondire le analisi e fornire un quadro dettagliato rispetto a tutti quei lotti interclusi interni al perimetro urbanizzato di Arezzo al fine di valutarne meglio la natura, ovvero se trattasi di aree rurali intercluse o spazi inedificati dotati di opere di urbanizzazione primaria (ad es. Via Borghini, Via Gramsci, Via Orciolaia, Via Don Minzoni, Viale Cristoforo Colombo, Via Vespucci, Area limitrofa centro chirurgico toscano ecc.). In tal senso si rilevano particolari criticità per l'area di Via Pantanino tra Castro e Bicchieraia in considerazione del ruolo di collegamento tra il verde urbano della cinta muraria e l'area archeologica di Castelsecco.

2. **art. 57 NTA Disciplina Strutturale dello Statuto del Territorio - Dimensionamento** - Le previsioni del Piano Strutturale sono state definite con riferimento alle UTOE e sono articolate sulle seguenti categorie funzionali : mixità, produttivo, commerciale, produttivo-commerciale.

Per mixità si intendono ambiti urbani che non assumono una destinazione monofunzionale anzi al loro interno le funzioni sono liberamente insediabili fatte salve le funzioni escluse (commerciale ingrosso e depositi, medie e grandi strutture di vendita, rurale).

Così come espresso anche nella Relazione di sintesi del Piano Operativo (punto 8 - Dimensionamento di Piano) il dimensionamento proposto "*....rendiconta le quantità messe in essere per lo sviluppo futuro*" senza però articolare il medesimo secondo le tabelle regionali in quanto "*inattuabile*".

In altri termini non risulta possibile la precisa definizione di un dimensionamento massimo in quanto questo sarà l'esito di alcuni processi concertativi tra pubblico e privato nella fase attuativa del piano.

Negli ambiti di completamento l'utilizzo di meccanismi di incentivazione edilizia o di trasferimento di crediti edilizi derivanti da meccanismi compensativi fa saltare l'utilizzo dei tradizionali indici di utilizzazione del suolo; negli ambiti di espansione o di riqualificazione le quantità massime edificabili derivanti da processi concertativi, possono essere continuamente negoziate in funzione della variabilità dei risultati che si vogliono raggiungere.

Quanto sopra espresso crea forti criticità rispetto ai contenuti della LR 65/2014 e dei relativi Regolamenti di attuazione.

In particolare si ricorda l'art. 92 co. 4 lett. c dove indica che è la strategia dello sviluppo sostenibile definisce le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali.

Ai sensi dell'art. 6 del Reg. 32/R di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della LR 65/2014, le dimensioni massime sostenibili del PS devono essere espresse secondo le seguenti categorie funzionali: residenziale, industriale ed artigianale, commerciale al dettaglio, turistico ricettiva, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi.

Ai sensi dell'art. 99 co. 2 lett. b della LR 65/2014, il mutamento della destinazione d'uso da una all'altra delle categorie sopra indicate determina un mutamento rilevante della destinazione d'uso.

A tal proposito si ricorda che ai sensi del co. 3 dell'art. 99 della LR 65/2014 gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono comunque prevedere una certa flessibilità in riferimento alle funzioni ammissibili.

Per quanto sopra occorre rivedere quanto espresso in termini di funzioni ammissibili e dimensionamento massimo sostenibile, riconducendosi ai contenuti della specifica disciplina regionale e tenendo conto delle specifiche tabelle regionali allegate alle linee guida .



- Si rileva inoltre che le indicazioni riportate in merito agli esiti della conferenza di copianificazione del 14.06.2019, e non in data 16 giugno 2016, risultano non corrette.
3. **art. 29 e 63 NTA Disciplina Strutturale dello Statuto del Territorio - UTOE 6 Aeroporto -**
Tra gli obiettivi previsti per l'UTOE vi è il potenziamento e la messa in sicurezza dell'aeroporto di Molin Bianco e la sua connessione con il sistema urbano.
Si ricorda che la Disciplina del Masterplan del Sistema Aeroportuale Toscano classifica l'Aeroporto di Arezzo di interesse regionale con funzione di aviazione generale.
In riferimento ad un possibile ampliamento dello scalo si ricorda quanto espresso all'art. 4 della disciplina del Masterplan:
1. Gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio prevedono opere di trasformazione, di riqualificazione e di accessibilità al sistema aeroportuale sentiti i soggetti interessati e nel rispetto delle disposizioni del PIT; tali interventi vengono attuati mediante specifici piani di sviluppo aeroportuali che costituiscono atti di governo del territorio e sono approvati, ai sensi dell'art.81 DPR 616/1977 in coerenza con l'art.8 L.R.1/2005 (vedasi art. 9 LR 65/2014);
2. Gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio prevedono ambiti di tutela del sistema aeroportuale e della sua eventuale espansione ai fini della tutela e valorizzazione delle funzioni che questi svolgono quali infrastrutture di interesse nazionale e regionale e "porte di accesso" al territorio della Toscana;
3. Gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio individuano le vie e le infrastrutture di accesso agli ambiti aeroportuali; eventuali modifiche agli strumenti di pianificazione devono verificare la compatibilità degli interventi rispetto alla funzionalità delle vie e delle infrastrutture di accesso, tendendo a separare i traffici urbani da quelli commerciali, promuovendo l'uso del mezzo ferroviario per il trasporto delle merci e delle persone;
4. Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio prevedono interventi sul sistema aeroportuale nel rispetto delle seguenti condizioni:
a. utilizzazione delle aree in ambito aeroportuale ai fini del consolidamento e sviluppo del sistema e della qualificazione e promozione dei servizi agli utenti;
b. valorizzazione e riqualificazione territoriale e ambientale dell'ambito insediato circostante;
c. adeguamento della dotazione infrastrutturale e miglioramento dell'accessibilità ai singoli scali.
4. Ai sensi dell'art. 95 co. 14 della LR 65/2014 e dell'art. 5 co. 4 del D.P.G.R. 32/R/2017 la documentazione trasmessa è mancante di una relazione di monitoraggio che descriva le previsioni attuate dai previgenti strumenti urbanistici, per singole U.T.O.E. e per singole funzioni, al fine di poter valutare il dimensionamento utilizzato nei precedenti strumenti urbanistici.
Inoltre occorre riportare, oltre all'elenco dei piani attuativi convenzionati sempre vigenti, anche la capacità edificatoria contenuta nei medesimi piani non ancora realizzata.
5. Il quadro complessivo programmatico delle trasformazioni massime del Piano Strutturale per l'evoluzione della città e degli insediamenti per i prossimi anni è piuttosto alto anche se, parzialmente, in tendenza con lo standard di crescita insediativa di Arezzo che ha visto negli ultimi 10 anni un aumento della popolazione residente del 10% circa (da 91.000 ab nel 1998 a 99.700 nel 2018).
Il dimensionamento max previsto, concentrato su 9 delle 17 utoe, è pari a 349.250 mq di Se ovvero circa 13.100 abitanti equivalenti.
Fatte salve le verifiche di sostenibilità svolte e da approfondire in sede di VAS, resta difficile valutare il dimensionamento del Piano Strutturale in assenza di un preciso monitoraggio che indichi il consumo di nuovo suolo determinato dai vecchi strumenti di governo del territorio e tenendo conto anche del fatto che sembra siano sempre vigenti ben 72 piani attuativi (appendice 2 della Disciplina del P.O.) .



6. Occorrono chiarimenti al fine di verificare la consistenza degli standard in rapporto alle nuove previsioni nel rispetto dei limiti massimi di densità fissati dal DM 1444/1968.
Si ricorda che all'art. 92 co. 4 lett. d. si prescrive che nel Piano Strutturale per le diverse UTOE occorre specificare i servizi, le dotazioni territoriali pubbliche, necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al DM articolati per UTOE.
7. Il piano deve individuare l'intorno territoriale, ovvero gli ambiti di pertinenza, dei centri, nuclei ed aggregati storici così come indicato all'art. 10 della Disciplina del PIT. In riferimento a tali ambiti dovrà poi essere declinata una apposita disciplina che dovrà recepire tutte le indicazioni delle specifiche direttive della scheda di vincolo. Si ricorda che ai sensi dell'art. 4 co. 2 lett. c dell'allegato 8B del PIT/PPR occorre "*...riconoscere, nell'ambito del procedimento di adeguamento o conformazione dei propri strumenti urbanistici e ove espressamente previsto dalla Sezione 4 delle schede di vincolo relative alle aree di notevole interesse pubblico, l'intorno territoriale dei centri e nuclei storici, ovvero l'ambito di pertinenza paesaggistica inteso quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e su quello storicamente funzionale. Nelle more di adeguamento o conformazione degli strumenti urbanistici, tale intorno è costituito dall' area contigua al centro o nucleo storico per una fascia di 300 metri dal perimetro delle zone A (DM 1444/68), ovvero dall'intorno territoriale già individuato dai Comuni nei propri strumenti qualora assimilabile alla definizione di cui alla presente lettera*".
Negli immobili e nelle aree di cui sopra, si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni contenuti nella Sezione 4 lettera C delle schede di vincolo, di cui al comma 2 dell'art.3 (Elaborato 3B), che costituisce parte integrante e sostanziale della presente disciplina.
8. Si ricordano tutti gli adempimenti previsti per gli atti di governo del territorio e per gli strumenti della pianificazione territoriale dall'art. 16 co. 3 della Disciplina del PIT/PPR. Fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3 lettera A e fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, i comuni nella fascia di 150 mt da fiumi e torrenti di cui all'allegato L. individuata con le modalità di cui all'allegato di piano Piano 7B :
 - a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale;
 - b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti ed ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.

In relazione al **Piano Operativo** si osserva quanto segue:

1. Nel primo Piano Operativo viene inserito il 100% del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale, riferito ad una pluralità di funzioni raggruppate perlopiù nell'insieme definito mixité .
Alla luce dei dati disponibili di incremento demografico del comune di Arezzo (vedi punto 5 della nota al Piano Strutturale), considerato il dimensionamento massimo ammissibile del Piano Strutturale generalmente previsto per un arco di tempo che va dai 10 ai 20 anni, considerato che il Piano Operativo parla ad un periodo temporale quinquennale (relativamente alle nuove trasformazioni, la rigenerazione urbana, i completamenti e gli interventi di nuova edificazione) appare del tutto incongruente e soprattutto non sostenibile inserire tutto il dimensionamento del



- Piano Strutturale (pari ad un incremento di ab. equivalenti di 13.100 circa) nel primo Piano Operativo.
- Tutto ciò tenuto conto anche del numero di piani e programmi attuativi sempre vigenti (72 piani) riportati nell'elaborato E1 delle NTA e nell'Appendice 2, di cui peraltro non si capisce lo stato di attuazione .
2. Per la legge urbanistica Toscana il Piano Strutturale è strumento della pianificazione territoriale, non conformativo dei suoli (art. 92 co. 7), mentre il Piano Operativo è strumento della pianificazione urbanistica conformativo dei suoli.
- Il piano attuativo costituisce dettaglio in attuazione del Piano Operativo (art. 107 co.1) e per essere approvato deve essere conforme alle previsioni del Piano Operativo (art. 111 co.1).
- Il Piano Operativo del Comune di Arezzo rimanda invece la conformazione dei suoli alla fase attuativa degli interventi di trasformazione (PA, PUC o PdC) creando un cortocircuito rispetto alla disciplina regionale vigente.
- All'art. 9 del co. 17 delle NTA del Piano Operativo ad esempio (Documento E1) si evidenzia chiaramente come ".....prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo, ovvero prima che si configuri la conformazione edificatoria dei suoli" .
- Nella Relazione illustrativa di sintesi del Piano Operativo (E6) ed agli artt. 107-111 delle NTA del Piano Operativo (E1) si rimanda alla fase attuativa la precisa definizione delle quantità e delle funzioni edificabili, poiché derivanti da una fase concertativa e negoziale tra pubblico e privato, così come viene rimandata la conseguente definizione delle specifiche superfici destinate a servizi negli ambiti di espansione o trasformazione.
- Nella medesima disciplina si afferma più volte come le stesse schede descrittive degli interventi del Piano Operativo siano "*di massima*" ed "*indicative*".
- Tale impostazione di piano contrasta con i contenuti della legge regionale n. 65/2014 oltre che con la specifica disciplina per le Valutazioni Ambientali Strategiche (VAS) e quella relativa la definizione degli studi idraulici per la fattibilità degli interventi che non possono essere demandati alla fase successiva di attuazione delle trasformazioni (vedi parere Genio Civile allegato), oltre che con la disciplina conformativa dei Piani al PIT/PPR.
3. Si ricorda, ai fini del miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, che :
- con D.C.R. 25 settembre 2019 n. 71 è stato adottato, ai sensi dell'art. 34 della disciplina del PIT/PPR il Progetto di Paesaggio "*Leopoldine in Val di Chiana*".
 - ai sensi dell'art. 104 co. 4 della LR 65/2014 il piano Comunale di Protezione Civile di cui alla LR 67/2003 costituisce parte integrante del Piano Operativo.

Tavole di PO

La legenda delle tavole del Piano Operativo (ad es. tav. 3.2 / E.4 del P.O.) oltre alle varie definizioni dovrà riportare gli specifici riferimenti agli articoli della disciplina di Piano.

In relazione alla definizione ed identificazione delle aree omogenee così come definite dal DM 1444 del 1968 (Tav. E4 del PO) occorre chiarire, nelle tavole e nella disciplina, la loro corrispondenza con gli ambiti di applicazione dei tessuti edilizi (Tav. E2.1 del PO) e con gli ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e attrezzature collettive (Tav. E2.2 del PO)

Norme Tecniche di Attuazione - Elaborato E1

art. 6 e art. 8 : Le modalità attuative delle previsioni di Piano Operativo previste sono la modalità diretta, diretta convenzionata, i PUC ed i Piani Attuativi.



Si ricorda che i PUC sono stati introdotti dalla LR 65/2014 al fine di ricomprendere la casistica specifica dei permessi a costruire convenzionati, che era prevista nella normativa nazionale nel Testo Unico per l'edilizia n. 380/2001 ma che non era menzionata nella legislazione regionale. In tal senso occorrono chiarimenti in quanto non si capisce la distinzione fatta tra PUC e permessi a costruire convenzionati.

In relazione all'approvazione dei Piani Unitari Convenzionati da parte della Giunta Comunale (comma 3 dell'art. 8) occorre ricordare che per analogia la convenzione dei permessi a costruire convenzionati è demandata all'approvazione del consiglio comunale ai sensi dell'art. 28 bis del TU 380/2001. Per quanto sopra si ritiene che anche il PUC debba essere approvato in consiglio comunale.

In relazione al fatto che non costituisce variante far coincidere i limiti del progetto di piano unitario nella ctr "*con gli elementi di suddivisione reale del territorio*" si evidenzia che è prassi comune non assoggettare a variante esclusivamente l'aggiustamento dei confini determinato dal passaggio di scala.

In riferimento al comma 11 occorre chiarire cosa si intende per "*La quantità di superfici per servizi si intendono aggiuntive a quelle derivanti dall'applicazioni di misure perequative*".

art.9 : Al comma 3 si evidenzia la possibilità di costituire consorzi per la realizzazione dei PA e dei PUC. Si evidenzia che l'art. 108 della legge regionale richiama la possibilità di costituire consorzi esclusivamente per i Piani Attuativi.

Le schede norma degli interventi denominate "*schede di indirizzo*" richiamate al comma 9 sono da ritenersi conformative e prescrittive in termini di quantità, parametri urbanistici, funzioni e criteri per il corretto inserimento paesaggistico.

L'eventuale possibilità di attuare un piano per stralci (comma 15) dovrà essere specificatamente indicata nella scheda norma. Occorre poi chiarire la natura dello "*schema direttore*" (non ricompreso nella legge regionale) che è redatto per garantire l'ottimale attuazione degli interventi oggetto di stralcio e risulta approvato dal Consiglio Comunale insieme al primo stralcio di piano, pur non avendo "*valore conformativo dell'aspetto giuridico dei suoli*".

In relazione al fatto che non costituisce variante far coincidere i limiti del piano attuativo della ctr con gli elementi di suddivisione reale del territorio (comma 16) si evidenzia, così come già espresso alla nota relativa l'art. 6 e 8, che è prassi comune non assoggettare a variante esclusivamente l'aggiustamento dei confini determinato dal passaggio di scala .

Il procedimento formativo dei piani proposto (commi 17-24), che prevede una "*regia*" da parte della Giunta Comunale in un processo di negoziazione ed incentivazione tra pubblico e privato, risulta particolarmente complesso e non del tutto coerente con la specifica disciplina regionale di cui all'art. 111 della LR 65/2014.

Peraltro il risultato finale, che prevede lo schema di assetto definitivo esito della concertazione e che stabilisce la localizzazione e la quantità dei volumi edificatori, dei servizi, delle aree cedute a fini perequativi, e le indicazioni dei percorsi e le misure di inserimento paesaggistico, dovrebbe in realtà già essere un contenuto della scheda norma conformativa del Piano Operativo.

In tal senso occorre sia chiarito al comma 17 che la conformazione dei suoli non si ha con la redazione del piano attuativo bensì con le previsioni di trasformazione delle schede di Piano Operativo.

Le misure di cui sopra, ed in particolare quelle relative all'inserimento paesaggistico, saranno necessarie per la verifica di conformità paesaggistica che avverrà in sede di conferenza dei servizi di cui all'art. 21 della disciplina di Piano.

art. 14 : tale articolo introduce la compensazione urbanistica consentendo l'utilizzo dei diritti edificatori e dei crediti compensativi. Si ricorda che ai sensi dell'art. 101 della LR 65/2014 i crediti edilizi generati dalla compensazione urbanistica "*sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato di cui all'art. 95, co3, lett. a e c oppure degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 125. Tali facoltà edificatorie sono soggette alla decadenza quinquennale di cui all'art. 95 co. 9*".



art. 15 : Al fine di favorire gli interventi privati sono previste misure di incentivazione che si concretizzano in quantità aggiuntive di capacità edificatoria a fronte della realizzazione di maggiori servizi pubblici.

Le tipologie di incentivazione sono sei, applicabili in modo contestuale o meno in base alla normativa di zona.

Si chiedono chiarimenti circa l'applicazione delle misure perequative e compensative unitamente alle misure di incentivazione all'interno di un quadro generale dove siano stati valutati i dimensionamenti massimi sostenibili, trovando modalità applicative conformi alla disciplina della LR 65/2014 .

In particolare non si dovranno utilizzare i crediti edilizi in territorio extraurbano (art. 101 LR 65/2014) e la sul aggiuntiva oggetto delle misure di incentivazione dovrà essere ricompresa e verificata nel dimensionamento massimo sostenibile.

In tal senso si ritiene necessario che ci sia corrispondenza tra le quantità edificatorie derivanti dai crediti edilizi, dagli incentivi ecc (cosiddetta Superficie edilizia di partenza) e le aree destinate ad accogliere tali quantità (la Superficie edilizia di atterraggio), in modo da verificare la sostenibilità di ogni specifico intervento e garantire la qualità insediativa, ambientale ed edilizia.

art. 23 : L'art. 23 riconosce sotto forma di crediti edilizi una capacità edificatoria a tutti gli edifici legittimamente esistenti salvo quelli sottoposti a Restauro o Ristrutturazione edilizia limitata (RIL). Tali crediti sono riconosciuti solo successivamente alla demolizione degli edifici dismessi e/o degradati e sono finalizzati alla riqualificazione paesaggistica mediante ripristino della naturale condizione del suolo.

Tali crediti possono essere utilizzati per :

- ampliamento di edifici produttivi esistenti;
- per la saturazione di lotti liberi negli ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité con condizioni diverse;
- per addizioni volumetriche, dal 100% al 120% a seconda dei casi di edifici in territorio rurale anche associato al cambio d'uso residenziale salvo le zone specificate nelle norme;

I crediti edilizi da trasferire in lotti liberi negli ambiti a media trasformabilità dovranno essere ricompresi nel dimensionamento ed avranno decadenza quinquennale.

Le addizioni volumetriche agli edifici esistenti in territorio rurale attraverso l'utilizzo di crediti edilizi contrasta con quanto espresso all'art. 101 della LR 65/2014 dove si evidenzia che i crediti edilizi hanno scadenza quinquennale e sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e possono essere utilizzati solo per interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato o ad interventi di rigenerazione urbana.

Si ricorda inoltre che gli ampliamenti a tantum che non sono più riconducibili a quelli di cui all'art. 79 della LR 65/2014, costituiscono nuova edificazione e pertanto nuovo consumo di suolo e sono da sottoporre alla conferenza di copianificazione e non potranno comunque avere una destinazione residenziale.

Dovranno essere inoltre specificate le funzioni di cui all'art. 11 che rientrano nella dizione "*attività produttive*" e che sono necessarie per la definizione dei crediti edilizi.

art. 24 : Definisce gli interventi sul patrimonio storico urbano ed extraurbano; ai co. 3, co. 4 e co. 5 si afferma che qualora sull'edificato esistente si voglia intervenire con classi di intervento superiori, occorre procedere con PUC o PdR. Inoltre per gli interventi su "*edifici di antica formazione*" con categorie di intervento superiori a quelle previste occorre il PUC.

Si ricorda che l'attuazione di previsioni edificatorie tramite PA o PUC e la riqualificazione attraverso specifici piani di recupero (PdR) senza una specifica scheda norma nel Piano Operativo, determinerà la



necessità di una apposita variante urbanistica. Tali interventi avranno validità quinquennale e dovranno essere ricompresi nel dimensionamento massimo ammissibile.

art. 25, 26 e 27 : in tali articoli viene classificato il territorio urbanizzato per ambiti funzionali.

Nella classificazione del territorio urbanizzato sono introdotti gli ambiti della mixité urbana.

Negli ambiti della mixité urbana sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: commerciale (fatto salvo l'esercizio di vicinato e la ristorazione), commerciale all'ingrosso e depositi e rurale. Di conseguenza sono consentite le restanti funzioni.

Ai sensi dell'art. 6 del Reg. di attuazione 32/R le dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale, e quindi del Piano Operativo, devono essere espresse secondo le seguenti categorie funzionali: residenziale, industriale ed artigianale, commerciale al dettaglio, turistico ricettiva, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi, fatto salvo quanto previsto al co. 3 della medesima legge.

Si ricorda che a ciascun ambito dovrà corrispondere una zona omogenea ai sensi del DM 1444 del 1968.

Inoltre ai sensi dell'art. 99 co. 2 lett. b della LR 65/2014, il mutamento della destinazione d'uso da una all'altra delle categorie sopra indicate determina un mutamento rilevante della destinazione d'uso.

art. 28 : con riferimento agli ambiti a bassa trasformabilità e relativamente agli interventi che si possono realizzare, si fa riferimento solo ai Piani Attuativi ed ai PdR, mentre negli elaborati sono perimetrati anche due PUC all'interno dell'UTOE 1 di Arezzo; il PUC viene inoltre richiamato più volte ad esempio all' art. 31 co.5. Si ritiene pertanto necessario inserire anche i PUC tra le modalità di intervento ammissibili .

Fra gli interventi previsti in tale ambito al co. 3 co. 18 e co. 19 si riporta un elenco di interventi sottoposti a PdR, PA e PP che devono essere attuati per unità edilizia o per comparti indicati nell'apposita cartografia.

Si ricorda che per attuare un piano attuativo occorre predisporre apposita scheda norma attraverso una variante urbanistica che avrà decadenza quinquennale. L'intervento deve essere ricompreso nel dimensionamento massimo ammissibile (vedasi nel centro di Arezzo PUC 1.1 e PUC 1.2).

art. 30, 31 : vedi quanto espresso per l'art. 28.

art. 32 : negli ambiti a media trasformabilità gli interventi diretti convenzionati per le addizioni volumetriche o gli interventi di sostituzione edilizia (co.4), oltre il limite del 20 % con trasferimento di crediti edilizi o sul da demolire sono a decadenza quinquennale e devono essere ricompresi nel dimensionamento massimo ammissibile.

Gli interventi di nuova costruzione (co.5) negli eventuali lotti liberi catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 1000 mq in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente piano in funzione di trasferimento di diritti edificatori, sono a decadenza quinquennale e devono essere ricompresi nel dimensionamento massimo ammissibile.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (co.6) mediante PUC sono a decadenza quinquennale e devono essere ricompresi nel dimensionamento massimo ammissibile.

La sommatoria degli incrementi edificatori legati alle misure di incentivazione (co.2 + co. 3 + co.4 + co. 5 + co. 7) appare eccessiva e di complessa attuazione.

art. 33 e 34 : negli ambiti a media trasformabilità relativi alle funzioni produttive e commerciali gli interventi di nuova costruzione (co.3) e quelli sottoposti a PA (co.5) sono a decadenza quinquennale e devono essere ricompresi nel dimensionamento massimo ammissibile.

art. 35 : negli ambiti ad alta trasformabilità la sommatoria degli incrementi edificatori legati alle misure di incentivazione co.3 lett. a+b+f appare eccessiva e di complessa attuazione.



Territorio rurale

art. 49, art. 50, art. 53 : Le addizioni volumetriche agli edifici esistenti in territorio rurale attraverso l'utilizzo di crediti edilizi da compensazione urbanistica contrastano con quanto espresso all'art. 101 della LR 65/2014 dove si evidenzia che i crediti edilizi hanno scadenza quinquennale e sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e possono essere utilizzati solo per interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato o ad interventi di rigenerazione urbana.

art. 69 : In generale gli interventi di nuova edificazione produttiva o turistico ricettiva in territorio rurale (nuovo consumo di suolo) sono soggetti alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014 .

Gli ampliamenti volumetrici superiori al 20 % della Se esistente da attuarsi mediante PUC a fronte di trasferimenti di volumetria sono sottoposte alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014 salvo i casi di esclusione.

Le addizioni volumetriche agli edifici esistenti in territorio rurale attraverso l'utilizzo di crediti edilizi da compensazione urbanistica contrastano con quanto espresso all'art. 101 della LR 65/2014 dove si evidenzia che i crediti edilizi hanno scadenza quinquennale e sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e possono essere utilizzati solo per interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato o ad interventi di rigenerazione urbana.

Ambiti a servizi

art. 92 : All'interno dei servizi sportivi con consumo di suolo S2 sono consentite anche attività commerciali limitatamente alle Duc1 (esercizi di vicinato) e Duc4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi) e servizi culturali, sociali e ricreativi fino al 25% della Superficie edificabile, esclusa la sup. destinata per attività sportiva.

La limitazione di Se per attività diverse da quella sportiva non opera per lo stadio Città di Arezzo.

Dalla disciplina di piano non è chiara la Se disponibile per i vari ambiti a servizi con consumo di suolo edificato (es. zona limitrofa centro chirurgico Toscano) e quindi non è possibile quantificare e verificare la sostenibilità degli interventi e degli ampliamenti ammissibili su tali aree e di conseguenza la percentuale max del 25% a destinazione commerciale.

art. 99 : Ambito Aeroportuale

L'ambito aeroportuale di Molin Bianco resta esterno al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della LR 65/2014.

Nella tavola E2.1b del Piano Operativo è visibile l'area di ampliamento, grande poco più di 7 ha (70204 mq circa). L'intera area aeroportuale sembra essere classificata come TRA4 ovvero Ambito rurale della Piana Agricola (art. 52 della Disciplina del PO).

Tale classificazione e la relativa disciplina del territorio rurale sembra presentare criticità con l'uso aeroportuale, occorrono pertanto chiarimenti in merito.

La previsione non sembra essere stata oggetto di valutazione ambientale strategica (VAS).

Trattandosi della precisa perimetrazione di un'area pubblica o di pubblica utilità dovrà essere sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio e si ricorda pertanto quanto espresso all'art. 95 co. 10 della LR 65/2014.

L'area in ampliamento si colloca in un'area caratterizzata dalla presenza di terreni solo in parte coltivati, appartenenti alla maglia agraria medio ampia della pianura Aretina, classificata nell'Abaco della IV invariante del PIT/PPR come morfotipo n. 6 "*Seminativi semplificati di pianura o fondovalle*".

Per tali ambiti la disciplina relativa il morfotipo 6 evidenzia le seguenti criticità :

- tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione
- frequente localizzazione del morfotipo in aree sottoposte a forte rischio idraulico



Sono inoltre indicate le seguenti indicazioni per le azioni:

nell'ambito perirurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;

Anche nella disciplina d'uso della scheda d'ambito n. 15 "*Piana di Arezzo e Valdichiana*" del PIT/PPR si riscontrano criticità rispetto ai contenuti di cui alla direttiva 1.3 dell'obiettivo 1 "*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana ...*" laddove dice di "*evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini*" e rispetto la direttiva 1.2 laddove dice di "*evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione ed il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa ed allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le direttrici di connettività*" ed il relativo orientamento: "*mantenere i varchi esistenti e riqualificare le direttrici di connettività con particolare riferimento alla pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle*".

Si ricorda inoltre la direttiva 1.4 laddove dice di "*assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva*".

Si ricorda infine che l'area in ampliamento ha una distanza minima di circa 20 mt dal perimetro urbanizzato relativo l'ambito a media trasformabilità della produzione e dalla sede ferroviaria. Per quanto sopra, in considerazione delle specifiche normative in materia di sicurezza aeroportuale, occorrono le necessarie verifiche rispetto alla fattibilità dell'intervento.

art. 103 : co. 3 per tutte le aree destinate a servizi dal presente piano, in alternativa all'indennità provvisoria di esproprio ogni singolo proprietario può optare per l'applicazione delle disposizioni in materia di compensazione urbanistica di cui alle presenti NTA. A tal fine a dette aree viene assegnato un indice di edificabilità pari a 0,1 mq di Se per ogni mq di superficie destinata a servizi.

Senza entrare in merito alla legittimità della norma occorre comunque che tali quantità siano considerate nella verifica degli standard e/o nel dimensionamento di piano.

art. 106 : al co. 9 si afferma che per i campi prova della Giostra del Saracino sono ammesse le deroghe previste per legge relative alla fascia di rispetto cimiteriale.

Si ricorda che per attuare tali deroghe occorre seguire l'iter procedurale definito dalla specifica disciplina.

art. 107, 108 e art. 109 : In questi articoli si afferma che ogni intervento assoggettato a PA, PUC ed a permesso a costruire convenzionato deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente o da monetizzare (PUC e permesso a costruire); tali quantità corrispondono agli standard minimi di cui al DM 1444/68.



Inoltre si afferma che le superfici specifiche destinate a servizi negli ambiti di espansione o trasformazione saranno definite nei relativi piani attuativi, così come lo è stato per il dimensionamento. Tali piani saranno redatti con riferimento alle schede previsionali che sono solo indicative per tali ambiti .

Si richiedono chiarimenti in riferimento al rispetto degli standard minimi in quanto se è comprensibile la loro verifica rispetto alle trasformazioni oggetto di attuazione con Piano Attuativo lo è meno rispetto all'attuazione di PUC o permessi a costruire convenzionati che dovrebbero essere realizzati in ambiti già dotati di standard minimi.

A tal proposito si ricorda che ai sensi dell'art 121 della LR 65/2014 le aree da assoggettare a PUC dovrebbero già essere dotate di opere di urbanizzazione primaria così come per analogia quelli soggetti a permesso a costruire.

In riferimento invece al rimando della definizione degli standard alla fase attuativa si ricorda che ai sensi dell'art. 92 co. 4 lett. d i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al DM 1444 / 1968, articolati per UTOE, devono essere indicati nel Piano Strutturale.

Inoltre le schede descrittive degli interventi di trasformazione sono da ritenersi prescrittive in termini di quantità, parametri urbanistici, destinazioni, criteri per il corretto inserimento paesaggistico.

art. 111 : al co. 2 si afferma che non rientrano nel dimensionamento gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente e le quantità edificatorie previste dai Piani attuativi vigenti perimetrati nelle tavole di Piano Operativo.

Si ricorda che dovranno concorrere al dimensionamento tutti quegli ampliamenti che si configurano come nuova edificazione così come non dovranno far parte del dimensionamento solo i Piani Attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano.

Concorrono al dimensionamento quei PdR/PP/PA/PUC che devono essere attuati per unità edilizia o per comparti indicati nell'apposita cartografia richiamati ad esempio all'art. 28 delle presenti norme, ai sensi dell'art. 5 co. 2 del Regolamento 32/R 2017 di attuazione del Titolo V.

Al comma 3 nella tabella degli interventi a decadenza quinquennale è riportato il dimensionamento e la funzione relativa ad ogni previsione. Per l'80 per cento circa delle previsioni è indicata la categoria funzionale mixité; la reale funzione o mix di funzioni è demandata alla fase concertativa e di negoziazione tra pubblico e privato. Negli ambiti della mixité urbana sono consentite tutte le destinazioni d'uso salvo quella Commerciale (fatto salvo l'esercizio di vicinato), Commerciale all'ingrosso e depositi e Rurale.

A tal proposito si ribadisce quanto osservato relativamente agli artt. 25, 26 e 27 della disciplina del PO al punto 2 dell'osservazione alla disciplina .

Inoltre occorre sottolineare che nelle tabelle identificative degli interventi di trasformazione e del relativo dimensionamento quinquennale sono presenti 7 interventi sottoposti a PA, 17 sottoposti a PUC e 28 Permessi a costruire convenzionati.

Salvo quanto già espresso per gli artt. 6-8 in riferimento alla natura dei PUC e del PdC, si evidenzia che alcune previsioni soggette a PUC o a PdC sembrano contenere quantità edificatorie tali da suggerire il ricorso al Piano Attuativo.

Al comma 4, forse per un refuso, è errato il riferimento agli esiti della conferenza di copianificazione, il cui verbale, redatto in data 14/06/2019, ha espresso parere favorevole condizionato per quanto concerne la previsione relativa agli interventi volti ad implementare i Servizi di Rondine, parere sfavorevole per quanto concerne la previsione del tratto stradale relativo la Bretella nord-est.

Ambiti di trasformazione

In tutte le schede relative gli ambiti di trasformazione non sono stati indicati i beni tutelati e le aree vincolate, così come non sono stati declinati gli orientamenti, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del piano



paesaggistico e non sono stati indicati i criteri e le condizioni per la successiva fase di attuazione del piano, finalizzati al corretto inserimento paesaggistico degli interventi, tenuto conto anche degli studi sulla intervisibilità di cui all'elaborato D5.

Inoltre così come già indicato agli artt. 107, 108 e 109 ed anche richiamato all'art. 4.1 della Relazione del Piano Operativo (tavola E6), le schede descrittive degli interventi di trasformazione non possono essere considerate "di massima" o "indicative", bensì dovranno essere prescrittive in termini di quantità, parametri urbanistici, funzioni e criteri per il corretto inserimento paesaggistico.

art. 112:

relativamente ai **PUC 1.01** e **PUC 1.02** definiti nelle specifiche schede norma devono essere indicati i dati dimensionali massimi, la consistenza delle misure incentivanti sostenibili per quell'area, la tipologia d'intervento e i necessari criteri paesaggistici per il corretto inserimento del medesimo.

art. 113 :

AT.2.01 Asse ferroviario.

E' prevista la riqualificazione di un'area con lo spostamento e riorganizzazione di una stazione autobus, connessioni ciclopedonali, superamento barriera ferroviaria. Si tratta di una sup. territoriale di circa 7 ha e 1/2 per una Se di 30.000 mq. con un'altezza massima di 9 piani. Le destinazioni ammesse sono quelle della mixité, quelle non ammesse sono quelle commerciali all'ingrosso, commerciale al dettaglio (Du_C2) , l'industriale artigianale (Du_B2 e Du_B3) e la rurale.

In considerazione delle elevate criticità di carattere infrastrutturale e di viabilità presenti nell'area, visto che la definizione delle funzioni insediabili è rimandata alla fase di attuazione, resta particolarmente difficile verificare la sostenibilità dell'intervento.

Si ricorda inoltre che nel caso si debba prevedere una grande struttura di vendita o aggregazione di medie strutture di vendita è necessaria la conferenza di copianificazione di cui all'art. 26 della LR 65/2014.

Si ricorda inoltre quanto espresso all'art. 27 co. 10 della Disciplina di Piano del PIT in merito alla possibilità di cambiare l'uso di aree ferroviarie esistenti che risultino in tutto o in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario.

In considerazione delle altezze relative all'edificato limitrofo e più prossimo alla zona d'intervento (3 piani fuori terra), tenuto conto delle caratteristiche del morfotipo individuato dal Piano Paesaggistico, appare di forte impatto la realizzazione di 9 piani fuori terra.

A tal fine si ritiene necessario corredare la scheda con le valutazioni relative allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale al fine di valutarne la coerenza, preso atto delle emergenze individuate in tale elaborato.

AT.2.02 Magazzini Comunali:

L'obiettivo è quello di dotare il settore est di Saione di un nuovo spazio pubblico, di spazi commerciali di quartiere e di servizi pubblici e privati.

Si tratta di una sup. territoriale di circa 4 ha per una superficie edificabile di 25.000 mq. con un'altezza massima pari a 8 piani fuori terra.

Le destinazioni ammesse sono quelle della mixité, quelle non ammesse sono quelle commerciali all'ingrosso, commerciale al dettaglio, medie e grandi strutture (Du_C2 e Du_C3), l'industriale artigianale (Du_B2 e Du_B3) e la rurale e commerciale all'ingrosso e depositi (Du_F).

Viste le elevate criticità di carattere infrastrutturale e di viabilità presenti nell'area, visto che la definizione delle funzioni insediabili è rimandata alla fase di attuazione, resta particolarmente difficile verificare la sostenibilità dell'intervento.



In considerazione delle altezze relative all'edificato limitrofo e più prossimo alla zona d'intervento (3 piani fuori terra), tenuto conto delle caratteristiche del morfotipo individuato dal Piano Paesaggistico, appare di forte impatto la realizzazione di 8 piani fuori terra.

A tal fine si ritiene necessario corredare la scheda con le valutazioni relative allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale al fine di valutarne la coerenza, preso atto delle emergenze individuate in tale elaborato.

PUC.2.01 Circonvallazione est - PUC.2.02 Circonvallazione ovest

Riqualificazione dell'area in funzione del ruolo di cerniera tra centro urbano ed area Lebole. Se : 13.000 + 22.000 mq per un'altezza massima di 8 piani .

Le destinazioni ammesse sono quelle della mixitè, quelle non ammesse sono quelle commerciali limitatamente alle grandi strutture (Du_C3) e la rurale.

Viste le elevate criticità di carattere infrastrutturale e di viabilità presenti nell'area, visto che la definizione delle funzioni insediabili è rimandata alla fase di attuazione, resta particolarmente difficile verificare la sostenibilità di un intervento di 35.000 mq di Se. Inoltre in considerazione delle dimensioni dell'intervento si ritiene opportuno il ricorso al piano di recupero.

In considerazione delle altezze relative all'edificato limitrofo e più prossimo alla zona d'intervento (3 piani fuori terra), tenuto conto delle caratteristiche del morfotipo individuato dal Piano Paesaggistico, appare di forte impatto la realizzazione di 8 piani fuori terra.

A tal fine si ritiene necessario corredare la scheda con le valutazioni relative allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale al fine di valutarne la coerenza, preso atto delle emergenze individuate in tale elaborato.

art. 115 :

AT 4.0.1 UnoaErre

L'obiettivo è quello di bonificare l'area, la sistemazione di aree a verde di completamento localizzate lungo la via Fiorentina. E' prevista la realizzazione di una Se pari a 37.000 mq con un'altezza massima di 10 piani fuori terra.

Le destinazioni ammesse sono quelle della mixitè, quelle non ammesse sono quelle commerciali limitatamente alle grandi strutture (Du_C3) e la rurale.

In considerazione delle altezze relative all'edificato limitrofo e più prossimo alla zona d'intervento (3 piani fuori terra), tenuto conto delle caratteristiche del morfotipo individuato dal Piano Paesaggistico, appare di forte impatto la realizzazione di 10 piani fuori terra.

A tal fine si ritiene necessario corredare la scheda con le valutazioni relative allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale al fine di valutarne la coerenza, preso atto delle emergenze individuate in tale elaborato.

art. 118 :

AT 9.01 - Via Corrado Cagli

L'obiettivo è il completamento della viabilità tra via Cagli e via Trento e Trieste mediante la realizzazione di un ponte e la sistemazione dell'incrocio.

E' prevista la realizzazione di una Se pari a 9.000 mq con un'altezza massima di 4 piani fuori terra.

Le destinazioni ammesse sono quelle della mixitè, quelle non ammesse sono quelle industriale artigianale (Du_B2 e Du_B3), commerciali al dettaglio, la media e la grande struttura di vendita (Du_C3), commerciale all'ingrosso e magazzini e la rurale.

L'area posta ad ovest della zona d'intervento sembra configurarsi come un'area interclusa che presenta una potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane. Tali aree sono da escludersi dal



perimetro del territorio urbanizzato, così come emergerebbe anche dalla verifica effettuata sul PIT/PPR a scala 1:50.000 e con i contenuti degli specifici studi di piano che trovano una sintesi nella Relazione E6.

In tal senso si rilevano particolari criticità in considerazione del ruolo di collegamento tra il verde urbano della cinta muraria e l'area archeologica di Castelsecco.

In relazione alla modalità di definizione dei perimetri urbanizzati di cui all'art. 4 della legge regionale 65/2014, così come già espresso in relazione ai lotti interclusi per il Piano Strutturale, si evidenzia che la strategia che sostiene la scelta di includere nel perimetro del TU un'area verde interclusa in continuità con il territorio rurale non risulta coerente con le finalità del PIT/PPR.

art. 120 :

AT 11.0.1 Catona 1

AT 11.0.2 Catona 2

Si tratta della ridefinizione ed ampliamento del margine a nord del perimetro urbano di Arezzo.

Gli interventi ricomprendono una superficie territoriale di 6 ha e 1/2 (AT11.01) e 17 ha e 1/2 (AT11.02) per un totale di circa 23 ettari di nuovo consumo di suolo.

La superficie edificabile è pari a 17.000 mq (AT11.01) e 46.000 mq (AT11.02) per un totale di circa 63.000 mq di Se con un'altezza massima di 4 piani fuori terra.

Le destinazioni ammesse sono quelle della mixité, quelle non ammesse sono quelle industriale artigianale (Du_B2 e Du_B3), commerciali al dettaglio, la media e la grande struttura di vendita (Du_C3), commerciale all'ingrosso e magazzini e la rurale.

In quest'area il piano ha previsto una strategia di riqualificazione ed ampliamento che ha portato ad identificare un perimetro ai sensi del co. 4 dell'art. 4 della LR 65/2014.

La previsione si colloca in un'area caratterizzata dalla presenza di terreni, perlopiù coltivati, appartenenti alla maglia agraria medio ampia della pianura Aretina, classificata nell'Abaco della IV invariante del PIT/PPR come morfotipo n. 6 "*Seminativi semplificati di pianura o fondovalle*" (Catona 1) e morfotipo n. 7 "*Seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle*" (Catona2).

Per tali ambiti la disciplina relativa il morfotipo 6 evidenzia le seguenti criticità :

- tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione
- frequente localizzazione del morfotipo in aree sottoposte a forte rischio idraulico

Sono inoltre indicate le seguenti indicazioni per le azioni:

nell'ambito perirurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;

Per tali ambiti la disciplina relativa il morfotipo 7 evidenzia le seguenti criticità:

- possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta a processi di urbanizzazione;

La previsione mostra criticità anche rispetto ai contenuti di cui alla direttiva 1.3 dell'obiettivo 1 "*Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana ...*" della disciplina d'uso della scheda d'ambito n. 15 "*Piana di Arezzo e Valdichiana*" del PIT/PPR laddove dice di "*evitare ulteriori processi di dispersione*



insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini" e rispetto la direttiva 1.2 laddove dice di "evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione ed il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa ed allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le direttrici di connettività" ed il relativo orientamento : "mantenere i varchi esistenti e riqualificare le direttrici di connettività con particolare riferimento alla pianura a nord di Arezzo e quella tra Arezzo e il Canale Maestro della Chiana interessate da intense urbanizzazioni (prevalentemente zone industriali) associate alla elevata densità delle infrastrutture lineari, con tendenza alla saldatura dell'edificato in direzione di Battifolle".

Si ricorda inoltre la direttiva 1.4 laddove dice di "assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva".

Entrambi gli interventi sono legati alla "realizzazione del tracciato viario con funzione di circonvallazione interna". Si afferma inoltre che la nuova strada di circonvallazione deve essere progettata e realizzata garantendo la massima continuità e connessione tra aree interne ed esterne.

La previsione risulta particolarmente consistente anche in rapporto al numero di interventi di riqualificazione inseriti nel primo Piano Operativo, e sembra comunque andare ben oltre una ricomposizione e riqualificazione del margine nord dell'abitato di Arezzo, tenendo conto delle metodologie e dei contenuti espressi dalla legge regionale e dal PIT/PPR.

Resta comunque difficile verificare la sostenibilità di un intervento di 63.000 mq di Se in assenza di una precisa definizione delle funzioni insediabili che è rimandata alla fase di attuazione.

In merito alla realizzazione della nuova viabilità, visto quanto espresso nella conferenza di copianificazione del 14.06.2019, che ha rilevato la non conformità della medesima con il PIT/PPR, occorre chiarire nelle schede d'intervento che le previsioni sono legate esclusivamente alla realizzazione della viabilità tra Via San Clemente e Via della Catona .

Viste le criticità sopra evidenziate l'intervento dovrà essere ridimensionato e ricalibrato e dovranno essere forniti precisi criteri e condizioni alla successiva fase attuativa al fine di un corretto inserimento paesaggistico.

PUC 11.0.6 Catona 3

L'intervento prevede la riqualificazione di un ambito produttivo dismesso. La superficie territoriale è di circa 4 ha per una Se di 12.000 mq ed h massima 4 piani.

Le destinazioni ammesse sono quelle della mixité, quelle non ammesse sono quelle industriale artigianale (Du_B2 e Du_B3), commerciali al dettaglio, la media e la grande struttura di vendita (Du_C3), commerciale all'ingrosso e magazzini e la rurale.

Tale intervento, seppur trattasi di una riqualificazione di un ambito produttivo, va a sommarsi agli altri previsti in loc. Catona determinando un consistente consumo di suolo in quell'area.

Infine non essendovi chiarezza sulle funzioni insediabili è di difficile valutazione la sostenibilità dell'intervento edificatorio previsto.

L'intervento di Catona 3 è legato alla realizzazione del prolungamento del tracciato della circonvallazione.

In merito alla realizzazione della nuova viabilità, visto quanto espresso nella conferenza di copianificazione del 14.06.2019, che ha rilevato la non conformità della medesima con il PIT/PPR, occorre chiarire nelle schede d'intervento che le previsioni sono legate esclusivamente alla realizzazione della viabilità tra Via San Clemente e Via della Catona .

PUC 11.0.1 Giovi 1

PUC 11.0.2 Giovi 2



Si ricorda, qualora alcune aree siano interne alle aree ferroviarie, quanto espresso all'art. 27 co. 10 della Disciplina di Piano del PIT in merito alla possibilità di cambiare l'uso di aree ferroviarie esistenti che risultino in tutto o in parte non più funzionali all'esercizio ferroviario.

PUC 11.0.3 Quarata Case Nuove

L'intervento prevede la possibilità di realizzare 2800 mq di Se anche a destinazione residenziale.

Il perimetro del territorio urbanizzato indicato appare non coerente con i contenuti dell'art. 4 della LR 65/2014 e pertanto l'eventuale previsione, esclusa la destinazione residenziale, dovrà essere oggetto di conferenza di copianificazione.

PUC 11.0.4 Catona Via Emilia

Si tratta della riconferma di una precedente area di trasformazione.

Si ritiene necessario che siano indicati nella scheda norma i criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento tenendo conto del giardino privato esistente e della presenza della scuola media Vasari.

PdC 11.0.2 Espansione produttiva Quarata

L'intervento prevede l'ampliamento dell'area industriale di Quarata per una Sc di 14.000 mq rispetto ad una St di 17.343 mq.

La destinazione ammessa è quella produttiva.

In considerazione della dimensione dell'intervento e della necessità di dotare l'area di opere di urbanizzazione integrative, si ritiene necessario valutare la necessità di un eventuale PA anche ai fini di un corretto studio per l'accesso alla viabilità provinciale esistente.

Inoltre si ricorda che sull'area è parzialmente presente il vincolo paesaggistico di cui al DLgs 42/2004 art. 142 co. 1 lett. b) "*territori contermini laghi*" e, oltre la strada SP1 Setteponti, è presente l'area contigua la Riserva Naturale di Buriano e La Penna.

art. 122 :

AT15.01

L'intervento previsto è funzionale alla realizzazione di nuove aree per servizi, di alcuni collegamenti ciclopedonali e di un parcheggio.

Le destinazioni ammesse sono quelle della mixité, quelle non ammesse sono quelle industriale artigianale (Du_B2 e Du_B3), commerciali al dettaglio (Du_C2 e Du_C3), commerciale all'ingrosso e magazzini e la rurale.

L'area, di circa 7 ha prevede una Se pari a 7000 mq da realizzarsi su 3 piani fuori-terra.

L'intervento presenta criticità rispetto ai contenuti della scheda d'ambito 15 "Piana di Arezzo e Valdichiana" del PIT/PPR in quanto si configura come una vera e propria saldatura tra i nuclei di Olmo e Madonna di Mezzastrada.

In particolare l'intervento contrasta con l'indirizzo n. 8 laddove evidenzia "*al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo*". Tale indirizzo è perseguibile: "*evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi ineditati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini; arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli*".

Contrasta inoltre con l'indirizzo n. 18 dove si dice che "*nella programmazione di nuovi interventi, evitare: ulteriori saldature lungo la strada pedecollinare SR 71 di collegamento tra Arezzo, Castiglion Fiorentino e Cortona, e nuovi consumi di suolo nelle aree agricole circostanti i centri abitati più estesi (Montepulciano, Chianciano Terme e Sarteano)*".



L'intervento presenta criticità inoltre con le seguenti direttive della medesima scheda d'ambito:

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Diretrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

Infine occorre evidenziare che l'ambito è caratterizzato da elevate criticità idrauliche e che ha vissuto i tragici eventi dell'alluvione dell'estate scorsa.

art. 128, 129 e Appendice 2 :

Si ricorda che ai sensi dell'art. 95 co. 11 si possono fare salvi solo quei PA che sono stati approvati e convenzionati nel quinquennio di efficacia del Piano urbanistico Comunale che per Arezzo è scaduto nel 2016. Inoltre possono esser fatti salvi tutti gli interventi sottoposti a PA e convenzionati previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis dell'art. 222 della LR 65/2014.

Negli altri casi per riconfermare l'intervento, dovrà essere inserita specifica nuova scheda norma ed i relativi dimensionamenti dovranno essere ricompresi nel dimensionamento massimo ammissibile, effettuando le specifiche verifiche paesaggistiche, idrauliche ecc.

Infine occorre chiarire lo stato di attuazione di detti piani (Appendice 2) fornendo un quadro specifico degli interventi non ancora realizzati.

In relazione al co. 2 dell'art. 128 si precisa che dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi e delle relative convenzioni, l'eventuale completamento degli interventi, seguendo la disciplina del medesimo piano attuativo, dovrà comunque rispettare le prescrizioni del PIT/PPR.

Appendice 1: bozza di regolamento per la gestione dei diritti edificatori e la costituzione del registro dei Crediti Edilizi.

Al fine di chiarire la natura del credito edilizio e per una corretta stesura del regolamento per la gestione dei diritti edificatori occorre ricordare l'art. 101 co. 2 della LR 65/2014 laddove evidenzia che i crediti edilizi sono esercitabili solo all'interno dei perimetri urbanizzati e sono ricompresi nell'ambito degli interventi soggetti a Piani Attuativi ed a PUC oppure agli interventi di rigenerazione urbana .

Tali facoltà edificatorie sono soggette alla decadenza quinquennale di cui all'art. 95 co. 9 della medesima legge.

Alla presente osservazione si allegano i contributi dei seguenti Settori regionali:

- Genio civile Valdarno Superiore;
- Pianificazione e controlli in materia di cave;
- Forestazione Usi civici Agroambiente;
- Autorità di gestione FEASR . Sostegno allo sviluppo delle attività agricole;
- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio;
- Servizi pubblici locali, energia ed Inquinamenti.

Il Settore pianificazione del territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438 5229 e-mail luca.signorini@regione.toscana.it
Responsabile della P.O. Strumenti della Pianificazione regionale e comunale, Copianificazione, Attuazione della Legge Regionale sul Governo del Territorio – Toscana Sud Ovest.
- Arch. Maria Silva Ganapini tel. 055-438 3743 e-mail mariasilva.ganapini@regione.toscana.it
Funzionario referente dell'istruttoria regionale

Cordiali saluti

Il Direttore
Ing. Aldo Ianniello