



Prot. 1401/09

Arezzo, 14 ottobre 2009

Al Sindaco  
Avv. GIUSEPPE FANFANI

Al Garante della Comunicazione  
Dott.ssa CECILIA AGOSTINI

Al Direttore Centrale Servizi per il Territorio  
Arch. FABRIZIO BEONI

Al Dirigente Ufficio Pianificazione Urbanistica  
Arch. MARCO CARLETTI

Al Responsabile dell'Ufficio di Piano  
Arch. OMERO ANGELI

Al Presidente del Consiglio Comunale  
Avv. GIUSEPPE CAROTI

Al Presidente della Commissione Assetto Territorio  
Dott. BRUNI MARIO

All'Ufficio stampa rivista "AERRE"

c/o COMUNE di AREZZO  
P.zza della Libertà, 1  
52100 AREZZO

Al Presidente della Circoscrizione 1 - Giovi  
CINZIA SCARTONI  
Loc. Case Nuove di Ceciliano, 73/2  
52100 Arezzo

Al Presidente della Circoscrizione 2 - Fiorentina  
FRANCO MAZZI  
Via Fiorentina, 329  
52100 Arezzo

Al Presidente della Circoscrizione 3 - Saione  
RENATO PELOSO  
Via U. Pasqui, 26/28  
52100 Arezzo

Al Presidente della Circoscrizione 4 - Giotto  
ANDREA LANZI  
Piazza Giotto, 2  
52100 Arezzo

Al Presidente della Circoscrizione 5 - Rigutino  
MATTEO DOTTORINI  
Rigutino, 102  
52100 Arezzo

Al Presidente della Circoscrizione 6 - Palazzo del Pero  
LUCIA SANDRONI  
Loc. S. Donnino, 8  
52030 Arezzo

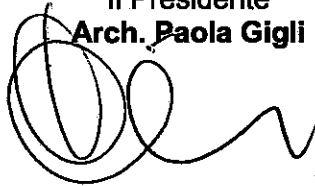
**Oggetto:** Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo.

In allegato alla presente si trasmette una lettera aperta sottoscritta dagli Ordini e Collegi Professionali in merito alla Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo con richiesta di pubblicazione sul periodico "AERRE"

Il Consiglio  
dell'Ordine degli Architetti,  
Pianificatori Paesaggisti  
Conservatori

Il Presidente

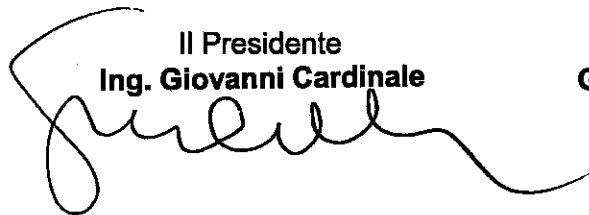
**Arch. Paola Gigli**



Il Consiglio  
dell'Ordine degli Ingegneri

Il Presidente

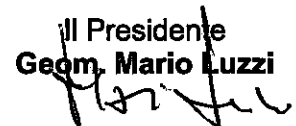
**Ing. Giovanni Cardinale**



Il Consiglio  
del Collegio dei Geometri

Il Presidente

**Geom. Mario Luzzi**





## **Lettera aperta degli Ordini e Collegi professionali al Comune di Arezzo sul Regolamento Urbanistico**

Pur avendo una conoscenza ancora parziale delle NTA del RU (di cui conosciamo le prime due versioni: aprile e giugno 2009) e soprattutto senza poter ancora capire la portata e l'applicazione di tali norme sul territorio, per valutare le quali ovviamente sarà indispensabile prendere visione delle Tavole di RU, vogliamo tornare sopra alcune questioni valutando quanto messo a nostra disposizione.

Solo dopo avere esaminato le Tavole del RU potremo valutare in quale modo e con quali criteri tale strumento avrà dato risposta alle Osservazioni al PS rinviate al RU, alle Osservazioni alla Variante al PRG (15 bis e 15 ter), ai contributi (cosiddetti desiderata) al RU.

Ribadiamo comunque che oggi più che mai occorre che l'urbanistica non sia né parlata né scritta, ma sia soprattutto disegnata distinguendo tra la strategia generale che corrisponde al disegno urbano complessivo ed il livello operativo, cioè come si intende attuare questo disegno.

Rispetto al documento consegnato al Comune dagli Ordini nel marzo di quest'anno, non ci pare che le molte domande che in quel documento erano state poste abbiano trovato risposta a proposito di: disegno urbano, rapporto tra RU e Piani Complessi di Intervento, dimensionamento del RU, schede-progetto e qualità degli interventi, semplificazione normativa, perequazione.

Prendiamo ad esempio alcuni punti.

### **GLOSSARIO**

Non appaia solo formale l'indicazione che gli Ordini avevano dato di portare il glossario nella premessa alle NTA del RU. L'impianto delle norme ed il metodo con cui vengono strutturate non è di poca importanza. Infatti la lettura di alcune definizioni del glossario all'interno del corpo regolamentare delle NTA potrebbe portare alla necessità di una loro interpretazione in sovrapposizione o in parallelo alle definizioni date all'interno di alcuni articoli o addirittura della normativa regionale, appesantendo inutilmente le norme ed allontanandosi da quella semplificazione e chiarezza tanto auspicata. Mentre il glossario collocato tra gli elementi di premessa avrebbe la corretta funzione di un aiuto alla lettura.

Per esempio: se per area di pertinenza di un fabbricato vengono indicati nel glossario i termini "sedime di pertinenza", "lotto", "contesto" (all'interno della definizione di organismo urbano), "contesto di riferimento" con differenze tra un termine e l'altro, questo ingenererà sicuramente confusione e necessità di interpretazioni.



## PARCHEGGI

In merito ai criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati si rileva che le NTA del RU prevedono, oltre che l'assolvimento ed il rispetto delle superfici a parcheggio stabilite dalla Legge 1150/42, così come in ultimo modificata dalla Legge 122/89, che sia verificata l'effettiva dotazione di posti auto.

La verifica, per quanto attiene la destinazione residenziale, dovrà essere effettuata in funzione della superficie utile lorda (Sul) delle singole unità immobiliari oggetto di intervento e con diversi criteri, puntualmente elencati nello stesso articolo, per le destinazioni direzionali, turistico ricettive anche extra alberghiere, commerciali, industriali, sale convegni, impianti sportivi nonché per i bar ed i ristoranti di "nuova attivazione".

La maggiore dotazione di posti auto rispetto agli standard imposti dalla normativa nazionale che deriverà dalla verifica, ai quali si aggiungono per le strutture commerciali, gli standard regionali, impone l'estensione della nuova normativa comunale che dovrà essere garantita: per tutte le nuove costruzioni (senza distinzione di destinazione), per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di cambio di destinazione d'uso anche non accompagnata da opere edilizie, per tutti quegli interventi che comportino il frazionamento di unità immobiliari esistenti con contestuale cambio di destinazione d'uso nonché, con un distinguo relativo alla adeguatezza degli standard previsti dalla normativa nazionale con riferimento allo stato di fatto dell'edificio (stato attuale), per gli interventi di addizione funzionale e volumetrica.

La norma prevede che, qualora non sia possibile reperire all'interno degli edifici o nelle aree di pertinenza degli stessi, ovvero per le sole zone individuate come "A" e "B" nel RU nelle immediate adiacenze o su aree accessibili entro un raggio di 400 metri la dotazione di parcheggi stabiliti dagli standard di riferimento nazionale e regionale tali superfici e dei posti auto che la normativa comunale vuole reperire in aggiunta agli stessi, dovranno essere oggetto di monetizzazione a favore del Comune del corrispondente valore di mercato.

La norma, così come articolata, oltre che aumentare gli standard previgenti, a nostro avviso avrà come ricaduta un aggravio in termini economici per colui che vorrà realizzare gli interventi che dovranno sottostare a tale regolamentazione, una conseguente riduzione degli stessi interventi in ragione del fatto che le unità immobiliari così realizzate dovranno senz'altro scontare l'aggravio previsto dalla proposta normativa che andando a ricadere sul cittadino-acquirente vedrà in questo modo aumentato il prezzo di acquisto con conseguente contrazione della richiesta.

Riteniamo inoltre che sia da evidenziare, affinché l'estensione della norma ne possa valutare appieno le possibili implicazioni, che la stessa potrebbe produrre letture e di conseguenza meccanismi distorti in particolare per quanto attiene il reperimento e quindi la disponibilità di aree da destinare a parcheggio poste nelle immediate adiacenze di aree di espansione ovvero di nuclei già intensamente edificati.

Per il fatto che gli Ordini non hanno potuto visionare la cartografia del RU, si deve ritenere che il dimensionamento delle aree sulle quali sarà possibile realizzare i nuovi interventi edificatori ( aree di espansione) abbia tenuto conto della necessità delle maggiori dotazioni.

E' comunque necessario che venga meglio chiarito cosa si intende per "aree idonee" ed i concetti di "disponibilità esistenti" così come di " aree accessibili"; in assenza di tali specificazioni la norma



è senz'altro di difficile applicazione e non è possibile valutarne in modo completo ed esaustivo l'effetto che andrà a produrre.

E' legittimo chiedersi, poiché non esplicitato, come verrà espresso il valore di mercato e le modalità di quantificazione dello stesso posto che al momento non risultano localizzate ed identificate aree da destinare a parcheggio alle quali attribuire, in modo soggettivo, un valore.

Quanto sopra posto che l'Amministrazione intenda rispondere mediante la realizzazione di superfici a parcheggio e posti auto a fronte dell'esigenza che ha voluto evidenziare e per fronte alla quale ha inserito il meccanismo della monetizzazione.

Gli Ordini si chiedono inoltre, visto che il cittadino che si accinge a realizzare le opere edilizie previste al comma 1 dell'articolo in esame (si pensi ad esempio al frazionamento con cambio di destinazione d'uso) dovrà comunque reperire i posti auto per il rispetto dello standard e per assolvere la richiesta di ulteriore verifica di posti auto, se tali superfici e posti auto, comunque reperiti, resteranno nella sua disponibilità.

Si pensi infatti al caso di cambio di destinazione d'uso, ad esempio da residenziale a direzionale, a cui potrebbe seguire nel tempo un ulteriore cambio di destinazione che ritorni alla destinazione originaria.

E' legittimo pensare che quel cittadino che ha già reperito superficie e/o posti auto ovvero li ha monetizzati possa legittimamente usufruirne facendo valere tale dotazione anziché ripeterla.

In ogni caso la corretta gestione delle problematiche connesse all'applicazione di tali meccanismi, oltre che comportare un notevole impegno all'Amministrazione, dovrà necessariamente comportare alcune valutazioni aggiuntive quali, per esempio, la scelta di imputare tali dotazioni aggiuntive al soggetto che compie l'attività edilizia oppure all'immobile.

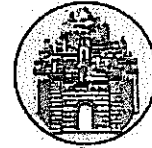
Riteniamo infine necessario che venga chiarito il concetto di "nuova attivazione" laddove la norma si riferisce alle attività di ristorazione e bar anche se sarebbe da ritenere scontato che ci si riferisca solo a nuova destinazione d'uso in luogo della diversa destinazione precedente.

E' nostro parere che l'applicazione della norma così come formulata ed applicata senza alcuna distinzione su aree aventi diverse e distinte caratteristiche sia per la loro localizzazione che per quanto attiene l'impianto urbanistico, possa costituire un forte limite alle dinamiche di trasformazione, anche in termini di riuso, che invece dovrebbero essere incentivate.

Sarebbe quindi per noi opportuno prevedere un diverso dimensionamento dei parametri e quindi un'applicazione degli stessi distinguendo la nuova edificazione dal riuso ed anche tenendo conto delle diverse realtà territoriali.

## **DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

La preliminare sensazione che deriva dalla lettura del Capo I e II del Titolo VIII è che la divisione in tessuti differenziati sia stato un doveroso esercizio accademico finalizzato ad evidenziare quale tipo di evoluzione storico-urbanistica abbia avuto il tessuto urbano inquadrandolo secondo schemi discrezionali, il cui risultato sia poi stato automaticamente riportato nella stesura degli articoli delle norme pur senza una reale necessità ai fini operativi ed applicativi. Esaminando infatti le tipologie di intervento ammissibili per i singoli tessuti, dando per scontato la possibilità per tutti i tessuti



individuati di eseguire le manutenzioni ed il restauro, risultano sempre ammissibili la ristrutturazione edilizia e la sostituzione, ad esclusione per quest'ultima del Tessuto indicato negli art. 67 e 68, non ammissibilità per la quale tra l'altro viene da chiedersi la motivazione.

Solo in alcuni dei dodici tessuti differenziati comprese le cosiddette "anomalie" è ammessa la ristrutturazione urbanistica ed anche in questo caso tale scelta selettiva appare incomprensibile. La ristrutturazione urbanistica è infatti uno strumento che sicuramente permette la gestione ed il controllo del territorio e la conseguente possibilità auspicabile di un recupero al meglio dell'ambiente urbano.

Analogamente e con ancora più vigore viene da chiedersi il motivo per cui non sia ammissibile in tutto l'ambito urbano il ricorso allo strumento del trasferimento volumetrico non limitato solo agli edifici a destinazione produttiva, trasferimenti subordinati alla conversione dell'area liberata in nuove dotazioni di standard, vera innovazione apportata dal PS e dal RU e che apre il campo a importanti possibilità di trasformazione e recupero del tessuto urbano.

L'eccessiva diversificazione (per quanto detto forse solo apparente) delle possibilità di intervento, bloccate secondo una logica difficilmente comprensibile al cittadino, porteranno a nostro avviso, oltre che ad una inutile complicazione applicativa, ad un diffuso sentimento di insofferenza del cittadino per le differenziazioni operative derivate spesso solo da schematizzazioni che appaiono soggettive e forse anche discutibili.

Infine, rimanendo nell'inquadramento proposto del territorio urbanizzato in sistema delle residenze, dei luoghi centrali e del produttivo, appare problematico capire in quale modo nelle aree inserite nel tessuto produttivo, quali presumibilmente riteniamo possano essere ad esempio le aree di via Galvani, sia possibile procedere ad un recupero dei fabbricati e delle aree destinate al commercio all'ingrosso, tipologia di attività ormai quasi superata dall'evoluzione del mercato e senza sbocchi futuri, trasformandole non solo in aree commerciali o direzionali, ma anche in residenziali, evitando così di produrre nuovi consumi di suolo all'esterno del perimetro urbano e recuperando altresì aree già ormai non più periferiche. Anche per questa situazione si dovrebbero pertanto rendere ammissibili la ristrutturazione urbanistica e il principio del trasferimento del volume sopra detti.

Resta estremamente difficile comprendere, pur ad un'attenta lettura del testo, quali meccanismi operativi utilizzare, tentando di incrociare gli articoli 63 e 76 con gli artt. 12, 14 e 28 del testo in nostro possesso, ai fini della realizzazione degli interventi ammissibili.

Ciò nonostante la ripetuta richiesta degli Ordini e impegno dell'Amministrazione alla stesura di un testo normativo semplice e di facile consultazione.

## **DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

Anche nel caso delle zone agricole, così come abbiamo già detto per i tessuti esistenti, il RU descrive e definisce un gran numero di zone e sottozone: otto riferiti alle funzioni, tredici, riferite ai tipi e varianti e otto per le invarianti, oltre agli edifici di antica formazione, ai nuclei antichi e agli edifici specialistici. Per individuare un tipo di intervento ammissibile, anche in questo caso, si dovranno incrociare un gran numero di articoli e disposizioni diverse.

Ma pur avendo creato un gran numero di zone e sottozone, ci appare chiaro ed evidente che il PS approvato, ricalca in maniera esatta alcune macrozone definite dal PTCP e come tali



perimetrazioni non siano state modificate dal RU. A titolo di esempio si faccia riferimento al "sistema dell'oliveto terrazzato", individuato nelle tavole "usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" e definito come zona "e" (minuscola). Questa perimetrazione (fatta nel PS) ricalca, come detto, quella del PTCP e interessa un'amplessima fascia di prima collina, prima che si passi direttamente alle zone boscate. Tale fascia è caratterizzata dalla presenza dell'oliveto, ma in numerosissimi casi, sia l'oliveto e sia i terrazzamenti sono ormai scomparsi, se mai ci sono stati. Il fatto è che l'estesa presenza di nuclei e agglomerati rurali, in molti casi facenti parti di aziende agricole di piccole e medie dimensioni garantisce la cura del territorio e lo sviluppo delle sue tipicità. In queste aree il R.U., all'art. 86, vieta la realizzazione di nuove costruzioni agricole abitative e vieta anche i manufatti precari, le serre temporanee, tutti elementi che sono indispensabili alle aziende agricole, e i piccoli manufatti per l'agricoltura amatoriale.

Seconda notazione è quella per cui la gran parte degli interventi di nuova realizzazione è subordinata al rispetto degli impegni ad eseguire interventi di miglioramento agricolo e ambientale, che, mentre per le aziende agricole sono contenuti all'interno dell'atto d'obbligo di approvazione del PAPMAA, ci sembrano eccessivi per il piccolo manufatto per l'agricoltura amatoriale ed innescano inoltre una procedura di controlli a posteriori che non viene specificata.

In molte aree non è possibile realizzare manufatti temporanei per l'attività agro silvo pastorale, ma anche questa norma va a penalizzare eventuali aziende agricole presenti nel luogo.

Nell'art. 91 si fa riferimento a casi nei quali è prescritto il vincolo di inedificabilità rispetto alle invariants del territorio rurale, ma si fanno salvi gli interventi per le aziende agricole già esistenti, il che pregiudica la creazione di nuove aziende agricole con un conseguente ed ovvio mancato sviluppo economico complessivo.

Sul mutamento della destinazione agricola si definisce come inattuabile quello su immobili con una superficie coperta inferiore ad 80 mq. Tale parametro ci sembra assolutamente penalizzante dato che si potrebbero convertire alcuni manufatti di assoluta dignità architettonica (es. fienili) e così salvarli dal degrado.

Sempre per gli edifici esistenti, quelli con destinazione d'uso non agricola, ma anche quelli ancora agricoli ma condotti da soggetti diversi dall'azienda agricola, non sono previsti interventi di addizione volumetrica di nessun genere, cioè si passa da un periodo di interventi anche piuttosto consistenti ed invasivi nelle zone agricole alla fase zero ampliamenti sicuramente penalizzante in molti casi dal punto di vista del presidio del territorio.

Per il recupero dei grandi manufatti ci lasciano perplessi i parametri della SUL che è possibile recuperare in caso di ristrutturazione e soprattutto le percentuali delle unità immobiliari che è possibile incrementare. Interessante sarebbe invece cogliere l'innovazione delle volumetrie demolite e recuperate, anche solo in parte nelle aree cosiddette di "atterraggio", cosa impossibile senza aver potuto visionare le cartografie di dettaglio.



## NORME TRANSITORIE

La stesura delle norme transitorie contenuta nella 2° versione delle NTA del RU non ci convince per molti aspetti che meriterebbero di essere dettagliati. Ma, visto che abbiamo notizie di stesure molto diverse da quella e comunque non ancora definitive, vogliamo solo ribadire in proposito che riteniamo che tutto ciò che è stato presentato, autorizzato, adottato, approvato prima dell'adozione del RU debba poter procedere sulla base delle normative previgenti.

Durante gli incontri del Tavolo di confronto abbiamo sollevato alcune altre questioni: la necessità di poter conoscere ed analizzare la relazione illustrativa e la legenda delle tavole del RU; l'indispensabilità di una tavola sinottica per la lettura delle complesse NTA, ma per ora non abbiamo avuto nessun riscontro in proposito.

Vista la complessità dello strumento urbanistico che l'Amministrazione Comunale va ad adottare, gli Ordini ritengono che il periodo di pubblicazione debba essere superiore a 45 giorni considerato che la normativa regionale lo consente e che ciò darebbe modo a cittadini, professionisti, Ordini ecc. di formulare osservazioni più approfondite.

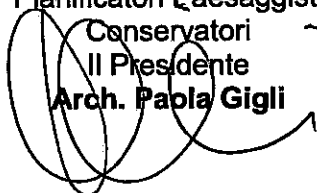
In generale comunque ribadiamo che un attento monitoraggio dei risultati del RU potrà offrire spunti ed indicazioni per la messa a punto di questo importante progetto di futuro della comunità aretina.

Vogliamo infine chiarire che, pur avendo partecipato al Tavolo di confronto sulle NTA del RU (1° versione - aprile 2009) con i tecnici dell'Amministrazione Comunale, non ci è sembrato corretto definire come "risultato condiviso" quello raggiunto [vedi n° 7 del periodico "Aerre"], perché la condivisione deve essere eventualmente dichiarata dai soggetti interpellati, in questo caso gli Ordini professionali.

Ad oggi comunque gli Ordini professionali sottoscritti, pur riconoscendo che alcune delle questioni poste durante i lavori del Tavolo di confronto, su un impianto normativo definito e senza correttamente visionare le carte, sono state recepite con correzioni puntuali, sulla base delle considerazioni sopra riportate e di altre che verranno puntualizzate in sede di osservazione al RU, non ritengono di poter considerare quella in questione (2° versione delle NTA - giugno 2009 del RU) una normativa condivisa.

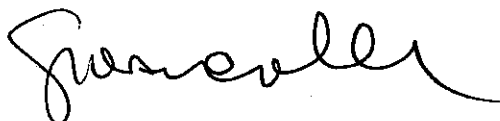
Arezzo, 14 ottobre 2009

Il Consiglio  
dell'Ordine degli Architetti,  
Pianificatori Paesaggisti  
Conservatori  
Il Presidente  
Arch. Paola Gigli



Il Consiglio  
dell'Ordine degli Ingegneri

Il Presidente  
Ing. Giovanni Cardinale



Il Consiglio  
del Collegio dei Geometri

Il Presidente  
Geom. Mario Luzzi

