

Arezzo, 30 settembre 2011

## **REGOLAMENTO URBANISTICO: le critiche degli Ordini professionali.**

Giunti ormai a sei mesi dall'approvazione definitiva del R.U. e dopo quasi tre mesi dall'inizio dell'applicazione quotidiana dello stesso è giunto il momento per un'analisi delle conseguenze che il R.U. ha sullo sviluppo della città e del suo territorio.

Gli Ordini professionali esprimono un giudizio fortemente negativo sul Regolamento Urbanistico in vigore.

Svolgendo un ruolo di assoluta terzietà, avevano già espresso forti critiche con vari documenti al testo del Regolamento Urbanistico, critiche preventive alla adozione, segnalando i punti critici che si evidenziavano dalle illustrazioni degli indirizzi programmatici negli incontri preliminari, invitando i referenti politici e gli estensori del piano ad una riflessione sulle metodologie applicative.

Dopo l'adozione, proseguendo nell'azione di verifica puntuale del testo normativo, avevano segnalato l'illeggibilità delle norme, mal confezionate e di difficile gestione, con continui rimandi da un articolo all'altro in una sorta di gioco dell'oca, la loro imperfezione strutturale con buchi applicativi che ne avrebbero reso difficile la gestione quotidiana non solo per i professionisti e per i funzionari dell'amministrazione, ma soprattutto per i cittadini.

Nel tentativo di correggere questa impostazione operativa, senza entrare nel campo delle scelte di indirizzo urbanistiche, scelte che competevano all'amministrazione che se ne assumerà ogni responsabilità politica, gli Ordini professionali avevano segnalato, articolo per articolo, le problematiche funzionali, indicando le incogrità, gli errori, le errate valutazioni quantitative e numeriche, ricevendo negli incontri avuti con gli amministratori e i tecnici, ampi consensi sulla necessità di adeguamenti e correzioni.

Le osservazioni presentate dagli ordini, oltre 60 articolate praticamente sull'intero testo normativo, stanno a dimostrare la dedizione alla causa.

Oggi purtroppo emerge agli occhi di tutti gli addetti ai lavori ed ormai anche ai semplici cittadini come la stesura definitiva del Regolamento Urbanistico abbia disatteso completamente le aspettative di correzione e modifica prospettate, compromettendo ulteriormente l'attività edilizia urbanistica dell'intera comunità costituita non solo dai professionisti ma anche dagli operatori economici e da tutti i cittadini.

Dal punto di vista dello sviluppo urbanistico sarà necessario al più presto riprendere il dibattito culturale sulle grandi aree e sugli interventi strategici, dibattito culturale che è stato praticamente

assente e che è fondamentale per una corretta e completa programmazione per lo sviluppo della città e per le scelte dell'indirizzo da dare al futuro di Arezzo.

Sarà necessario inoltre dare chiarezza ad alcuni punti salienti del Regolamento Urbanistico, quali ad esempio le Potenziali Aree di Trasformazione (P.A.T.), che avevano dato l'illusione di un nuovo approccio al problema del recupero e della rigenerazione urbana dell'esistente, ma che ad oggi continuano ad essere un oggetto misterioso sia per le modalità applicative che per il futuro nel tempo dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni; le Aree di Trasformazione (A.T.) e Aree di Trasformazione Strategica (A.T.S.) che in molti casi risultano inattuabili e che renderanno necessario avviare un percorso di Variante al Regolamento Urbanistico per il quale è indispensabile aprire un confronto aperto alla città.

Dal punto di vista edilizio, come era stato più volte segnalato nel tempo, i dubbi interpretativi che emergono nell'applicazione del Regolamento Urbanistico sono numerosissimi e gli operatori dell'amministrazione, che sono chiamati a rispondere quotidianamente alle richieste di professionisti e cittadini, si trovano nell'impossibilità di dare risposte certe ed univoche e sono costretti a limitarsi spesso a recepire i quesiti rinviando le risposte a tempi successivi dopo approfondimenti il cui iter procedurale appare alquanto nebuloso in relazione alle specifiche competenze.

Tale incertezza applicativa ed interpretativa è intervenuta per altro in una fase di modifica della normativa nazionale e regionale con l'entrata in vigore della S.C.I.A. e del silenzio assenso sul Permesso a Costruire. Tale normativa responsabilizza ulteriormente i progettisti che dovranno certificare la rispondenza degli interventi a tutte le normative vigenti, ivi compresi ovviamente anche gli strumenti e atti comunali approvati.

I professionisti sono costretti ad accollarsi questo ulteriore livello di responsabilità, ma pretendono come contropartita norme certe, chiare, non interpretabili ma solo applicabili. In assenza di ciò richiedono di attivare un continuo e costante confronto con l'amministrazione e con i suoi tecnici, con la costituzione di un Tavolo di monitoraggio e con la massima pubblicità e trasparenza alle evoluzioni interpretative che nel tempo verranno a maturarsi e con l'attivazione di un servizio di preistruttoria per un confronto preliminare documentato sulle problematiche degli interventi.

Tutto ciò nell'interesse non solo dei professionisti ma anche e soprattutto di tutti i cittadini che chiedono certezze sui loro diritti.

Ordine degli Architetti,  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori

Ordine degli Ingegneri

Collegio dei Geometri  
e Geometri Laureati