

Al Sindaco
Comune di Arezzo
P.zza della Libertà 1
52100 Arezzo

A mezzo PEC : comune.arezzo@postacert.toscana.it

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 26.06.2019 “adozione, ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014, della variante per l’aggiornamento del Piano Strutturale e adozione del primo Piano Operativo e contestuale adozione del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica, ai sensi dell’art. 8, comma 6 della L.R. n. 10/2010” pubblicata sul BURT n. 36 del 04.09.2019.

OSSERVAZIONI

per ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI AREZZO, ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AREZZO, COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI AREZZO.

si premette

- A. L’ARCH. ANTONELLA GIORGESCHI nata ad Arezzo il 18-06-1955, non in proprio nome ma quale Presidente dell’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Arezzo;
- B. L’ING. BEATRICE BENELLI nata ad Arezzo il 15-06-1981, non in proprio nome ma quale Presidente dell’Ordine degli Ingegneri della provincia di Arezzo
- C. IL GEOM. GIANNI BRUNI nato ad Arezzo il 08-06-1958, non in proprio nome ma quale Presidente del Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Arezzo

osservano

1. PARTE II – GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI

TITOLO II IL TERRITORIO URBANIZZATO

- All'art. 26, comma 2, vengono definite le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito della *mixité* urbana. Si rileva l'ammissibilità delle attività industriali ed artigianale e, di contro, l'inammissibilità del commerciale all'ingrosso e depositi. Si richiede la correzione di tale incongruenza ammettendo l'ammissibilità della categoria funzionale Du_F
- All'art. 28, comma 11 e comma 12, la normativa tecnica del Piano Operativo introduce le definizioni di Ristrutturazione di tipo 1 e tipo 2 disciplinando, per tali categorie, la inammissibilità di mutamento dei prospetti, fatti salvi i soli "*interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti*". Si chiede l'inserimento all'interno delle eccezioni di ammissibilità della possibilità di riapertura delle "luci", testimoniabili come esistenti, quali elementi non appartenenti alla partitura originaria dei prospetti e tuttavia fondamentali alla ristrutturazione.
- All'art. 29, comma 1 e/o comma 2 sono disciplinati i parchi e giardini pubblici oggetto di vincolo monumentale o comunque storicizzati. Si osserva l'assenza negli elenchi dei giardini del Porcinai collocati lungo Viale Michelangelo fino Piazza della Repubblica.
- All'art. 31, comma 3 viene definita l'attuazione degli interventi non ricompresi al comma 2, secondo le disposizioni dell'art. 6 della normativa stessa di Piano Operativo. Tuttavia l'art. 6 contempla cinque differenti possibilità di natura autorizzativa. Si richiede una maggior chiarezza al fine di sottrarre all'arbitrarietà di giudizio quali interventi, non ricompresi nel comma 2, siano autorizzabili con quale iter autorizzativo di cui all'art. 6

- All'art.31, comma 5 la normativa tecnica del Piano Operativo introduce l'obbligo di Progetto Unitario Convenzionato a fronte di ampliamenti dimensionali e riorganizzazione delle facciate. Considerando la validità della norma introdotta per i grandi manufatti edilizi, essa appare una inutile limitazione al diritto di proprietà per villette a schiera o villette bifamiliari e tipologie assimilabili. Si ravvisa inoltre per tali tipologie la non condivisa proibizione alla realizzazione di tettoie e l'inutile e complessa procedura del Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014. Si chiede la revisione dell'articolo 131, comma 5 escludendo i manufatti a schiera e le unità mono/bifamiliari dagli obblighi di cui al citato comma.
- All'art.32, comma 3 la forma espressiva della normativa non consente di definire se, nel caso di sostituzione edilizia, il normato 20% sia da intendersi aggiuntivo alla Se esistente o se esso sia un limite dimensionale. Si chiede la riscrittura dell'articolo specificando che tale quota è addizionale alla Se esistente.
- All'art.32, comma 3 si introduce l'obbligo della ristrutturazione complessiva dell'immobile ed il riordino delle pertinenze quale requisito associato all'addizione volumetrica delle unità immobiliari. Tale obbligo appare incoerente se applicato ad una unità immobiliare appartenente ad un organismo edilizio composto da plurime proprietà (condominio ad esempio) in quanto l'applicazione della normativa introdurrebbe un obbligo su proprietà terze rispetto al soggetto attuatore degli interventi di addizione volumetrica. Si chiede lo stralcio degli obblighi associati all'addizione volumetrica in caso di fabbricati residenziali plurifamiliari.
- All'art. 32, comma 4 viene citato il parametro della "Sul". Si chiede lo stralcio di tale parametro e la sua sostituzione con Se

- All'art. 32, comma 5 si introduce la dimensione minima dei lotti liberi, preordinata alla nuova costruzione mediante permesso di costruire convenzionato. Il limite minimo di 1000 mq appare eccessivo rispetto al contesto dimensionale di una città medio-piccola come Arezzo. Si rileva inoltre come nella pianificazione vigente vi fossero numerosi "lotti" liberi di dimensioni inferiori ai 1000 mq per i quali era riconosciuta una possibilità di nuova costruzione e per i quali è stato applicato, per un tempo prolungato, un regime fiscale più oneroso in virtù delle potenzialità edificatorie e che verrebbe oggi vanificato da tale dimensione fondiaria minima. Si invita inoltre a verificare se tale dimensione minima non comporti dei contrasti con le aree individuate all'art. 111 dove, indipendentemente dalla dimensione fondiaria, sono assegnate delle Se minime a fronte di permesso di costruire convenzionato. Si richiede pertanto lo stralcio di tale superficie fondiaria minima e la sua sostituzione con parametri oggettivi derivanti dalla normativa nazionale (distanze, altezza massima di zona).
- All'art.32, comma 8 si istituisce l'obbligo per gli interventi pertinenziali di essere accompagnati all'atto unilaterale d'obbligo contenente le modalità di sistemazione paesaggistica a mitigazione degli interventi stessi. Si ravvisa in tale obbligo un eccesso di limitazione al diritto di esercizio della proprietà, oltre che un aggravio di costi e procedure non giustificabile in relazione alla modestia degli interventi pertinenziali a cui afferisce tale obbligo. Si chiede lo stralcio del comma 8 dell'art.32.
- All'art. 36 la normativa del Piano Operativo inibisce qualsiasi tipo di attività edilizia per ambiti soggetti alla non trasformabilità. Tale limitazione appare eccessiva per quei manufatti eventualmente inseriti all'interno di tali ambiti, in quanto non ne consente l'esercizio della fruizione, della manutenzione o salvaguardia e financo l'esercizio della legittima proprietà. Si chiede pertanto la completa riscrittura dell'art. 36

inserendo le attività preposte alla manutenzione, al restauro e la conservazione.

- **si confida**

pertanto nell' accoglimento della presente osservazione e per l'effetto la modifica proposta nell'articolato.

LI il 31 ottobre 2019

Arch. Giorgeschi Antonella
Ing. Beatrice Benelli
Geom. Gianni Bruni