

# URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO: UN DISEGNO DI CITTÀ

---

Una Città non è solo un insieme di case, strade, palazzi, aziende, esercizi commerciali, ospedali, parcheggi, parchi, scuole, piazze, infrastrutture. Una Città è l'idea che essa ha di sé ed il disegno di una Città è una scelta di pensiero e di futuro prima di qualsiasi altra cosa. La parole chiave è stata: "ricucire" il centro con la periferia tenendo conto che una Città è un sistema armonico di "luoghi" e "servizi". Le mutate condizioni economiche hanno spinto l'amministrazione ad intraprendere un complesso percorso di revisione degli strumenti urbanistici. Oggi abbiamo un nuovo piano operativo che ha una precisa identità: limitazione del consumo di nuovo suolo, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente, tutela delle realtà rurali, semplificazione e flessibilità.



## QUELLO CHE ABBIAMO FATTO

- nuova variante al piano strutturale e nuovo piano operativo;
- ricucitura centro-periferia con un intenso sistema di servizi;
- nuovo protocollo di collaborazione per il Parco del Pionta, da criticità a risorsa della Città. Il Pionta ha assorbito molta attenzione da parte della Amministrazione comunale così come la zona di Saione: è nostro convincimento che siano due realtà-risorsa per tutta Arezzo. Considerata la condizione di degrado e trascuratezza nelle quali le zone erano state lasciate e l'inasprirsi di criticità legate alla sicurezza abbiamo agito in due tempi: 1) azioni legate al rafforzamento della sicurezza e al ripristino del decoro anche attraverso ordinanze di demolizione di immobili cadenti verso terzi; 2) ricostruzione del tessuto sociale attraverso iniziative, recupero di immobili affidati ad associazioni, presenza delle Unità di strada per accompagnare le persone in disagio verso nuove opportunità, collocazione della nuova sede della Polizia Municipale, sgravi fiscali per esercizi commerciali.

## I PROGETTI PER IL FUTURO

Le politiche del territorio sono, in gran parte, come le politiche sanitarie: hanno la loro regia in Regione e l'approccio poco libero e molto dirigista emerge in queste ed in quelle. Tuttavia dopo anni abbiamo dato alla Città un nuovo volto urbanistico con l'approvazione del piano operativo.

Per noi questo è solo l'inizio di un disegno di Città che deve ancora essere modificato perché ci sono aspetti che possono e devono essere migliorati, ma oggi noi abbiamo ridefinito la cornice entro la quale scrivere insieme il quadro della Arezzo che traguarderà il tempo che va oltre il 2050. Oggi abbiamo gli estremi per non essere più ancorati ad una visione dei primi anni del 2000.

Le parole chiave saranno: libertà, sviluppo, crescita e ambiente. La sfida sarà tenerle insieme e non metterle in contrapposizione come fino ad oggi è stato e per fare questo costituiremo il **Gruppo permanente "Mobilità, Ambiente, Territorio"** individuato dai professionisti del settore che affiancheranno trasversalmente gli assessori competenti.

I cinque anni trascorsi sono stati dedicati alla ricostruzione dei punti cardine, i prossimi cinque a scrivere insieme un "nuovo libro" dedicato al disegno di Città con l'ambizione di oltrepassare la metà di questo millennio. Ora è possibile. Ci sono poi due "luoghi caldi" che intersecano più politiche di azione: il quartiere di Saione ed il Pionta. Nel 2015 abbiamo ereditato due realtà relegate

all'abbandono istituzionale. Oggi il quadro è decisamente migliorato anche se siamo solo a metà strada.

Abbiamo percorso, infatti, il 50% del cammino con alcune mosse precise:

- a) Per Saione: delocalizzazione della sede della Polizia Locale, attivazione di un coordinamento tra PM e commercianti, pianificazione di azioni coordinate con Prefettura e Questura, accordo con la Regione e le categorie economiche per la rivitalizzazione di negozi sfitti, sostegno al decentramento di alcune attività di natura civica, presidio e maggior cura delle zone limitrofe ai giardini di Campo Marte, installazioni di cancelli per meglio proteggere zone elette da anni come sede di spaccio; impegno della PM al controllo serrato di attività fintamente lecite ma copertura di attività illecite;
- b) Per il Pionta: completamento di tutte le azioni indicate nel primo protocollo di intesa tra Comune, Asl, Università e redazione di un secondo protocollo di intesa interistituzionale; richiesta per tramite di ordinanza di demolizione e cura delle palazzine di proprietà della ASL, riqualificazione del Parco con nuova illuminazione e ripermetrazione, sostegno alla realizzazione di iniziative tali da restituire agli aretini intere zone un tempo "isole" di malavita, accordo con realtà culturali del territorio per dislocare lì attività ed iniziative, definitiva messa a disposizione di immobili comunali a realtà civiche ed educative, vigilanza delle forze dell'ordine coordinata e continuativa.

Adesso dobbiamo completare il percorso attraverso la proposta alla ASL di trasformare i beni sfitti in ambienti al servizio della Città: l'Amministrazione proporrà alla ASL tre possibili azioni da definire insieme e da sottoporre alla Città tramite un percorso partecipativo.

Nell'ultimo scorcio del 2019 da parte di alcuni è iniziato nuovamente l'insistente mantra di Saione e del Pionta

come zone pericolose e malfamate, era vero – in qualche misura- fino al 2016. Oggi sono zone con alcune criticità, ma la narrazione di zone "rosse" non solo non rispetta la realtà ma fa il male di due parti strategiche di Arezzo che piano piano stanno ritornando alla vita. La descrizione allarmistica di queste due realtà così come la cultura del "paurismo" fa bene a chi delinque perché desertifica ed isola e soprattutto rischia di ridurre queste zone a zone a "costo zero" con il decadimento del costo degli immobili e la loro esposizione ad essere sempre più preda della malavita.

In questi anni noi abbiamo trovato il difficile equilibrio tra il "buonismo" che negava i problemi ed il "paurismo" che li ingigantisce perché entrambi sono due facce della stessa medaglia, la via della sicurezza vera passa dai piccoli ed irreversibili passi che abbiamo fatto fino ad adesso e che continueremo a fare utilizzando ogni mezzo possibile e chiedendo alle realtà sovra comunali sforzi aggiuntivi. Resta fermo che se le nostre forze dell'ordine presidiano, controllano e arrestano chi non rispetta le regole ma dopo poche ore chi delinque è nuovamente libero, il tema della sicurezza dei cittadini non è più una questione da mettere solo in carico ai Sindaci ma necessita di radicali cambiamenti di politiche nazionali.

## Approfondimento tematico

### Lavori pubblici, edilizia Urbanistica

1. ripristino o creazioni di luoghi della città rappresentativi, maggiore attenzione a l'arredo urbano e alla codificazione della segnaletica
2. individuazione di aree da adibire per l'edilizia popolare e convenzionata con attenzione a programmi di finanziamento per le giovani coppie e le famiglie a basso reddito, fermo restando la priorità a nuclei di nazionalità italiana.



3. possibilità di creazione di cooperative edili autogestite realizzate con i principi della bio-architettura
4. creazioni di strutture destinate al parcheggio lungo la perimetrazione urbana e dove è possibile in prossimità del centro mediante anche recupero di comparti o edificio di scarsa valenza architettonica, consentendo così la possibilità di dotazioni necessarie alla possibilità di maggior frequentazione del centro cittadino.
5. destinazioni diversificate del centro storico consentendo e incentivando una maggiore offerta per attività sia commerciali che di piccolo artigianato, aiutandole con agevolazioni anche erariali.
6. Riorganizzazione edilizia urbanistica della cerchia urbana per uno sviluppo equilibrato della città consentendo al centro storico la sua vocazione rappresentativa e centrale.
7. una più attenta organizzazione viabile con una rivisitazione delle aree destinate a ZTL. e una riorganizzazione del transito viario nelle arterie di collegamento .
8. progettare l'illuminazione pubblica con una attenzione particolare sotto il profilo della sicurezza e del consumo energetico adottando nuove tecnologie.
9. realizzazione di servizi pubblici elevando la nostra città ad un più alto senso del decoro e dell'offerta di qualità anche turistica.
10. riesame dello Strumento Urbanistico Generale con una adeguata analisi di quelle che sono priorità e opportunità per la città nella logica che le scelte operate debbono essere finalizzate allo sviluppo economico culturale della città e del suo contorno.
11. creazione di una area destinata alla cultura con la possibilità di alloggi tipo campus e aule per corsi e didattica nazionale e internazionale, ospitando o creando sedi per università straniere.
12. rivalutazione dei siti "archeologici" con funzioni didattiche turistico culturali.
13. riorganizzazione delle aree produttive dando la possibilità più ampia del cambio di destinazione creando anche Work center che siano di servizio alle attività del comparto, sale riunioni di rappresentanza ecc.
14. mappatura del verde e ristrutturazione dei parchi con una attenzione particolare alle funzioni ludico /sportiva (nella logica di attività legate al benessere salutista)
15. completamento dell'anello viario a nord.
16. incentivi per il riuso e l'adeguamento energetico degli edifici.
17. Realizzare aree destinate alla realizzazione di orti sociali al fine di produrre ortaggi per il fabbisogno familiare degli assegnatari e incentivando oltremodo attenzione alla natura e al suo territorio, contribuire alla formazione o il sostegno di gruppi che vogliano contribuire alla manutenzione e gestione del verde pubblico al fine di migliorare la qualità del patrimonio floristico della città.
18. Adeguamento alle esigenze di conduzione del fondo agricolo dando la possibilità di maggiori dimensionamenti delle pertinenze e degli accessori, con la possibilità di corredarli di servizi igienici. Omologando il tutto a tipi edilizi dettati dall'amministrazione comunale secondo criteri estetico paesaggistico.
19. Diversa organizzazione nei rapporti con gli organismi amministrativi relativi agli uffici edilizio urbanistici, con l'intento di assolvere in tempi brevissimi le procedure e con la realizzazione di uno sportello unico permanente ove consultarsi in fase preistruttoria.
20. Nelle ristrutturazioni pesanti soggette a pagamento di oneri, qualora venissero ricompresi anche opere di miglioramento energetico sismico l'amministrazione Comunale darà la possibilità di sconto sugli oneri di urbanizzazione.
21. Realizzazione di isole energetiche per il caricamento dei mezzi di trasporto con la possibilità di aree a latere per la sosta di camper e caravan.
22. Realizzazione di campeggi o strutture turistico ricettive volte ad aumentare la permanenza turistica nella nostra città.
23. Recupero di strutture di aree dismesse o mai completate (vedi Poti) al fine di riqualificare il territorio dando la possibilità di innestare una attività che ne recuperi il ruolo.
24. Intimare al privato proprietario l'avvio del recupero dell'Area ex Lebole, prevedendo, ove possibile, degli sgravi sugli oneri urbanistici;
25. Modifica della destinazione urbanistica delle aree artigianali, industriali e commerciali, i cui edifici non siano più in regola con le recenti normative e/o parzialmente dismessi, ad aree residenziali, con incentivi alla

modifica, ristrutturazione o alla demolizione degli edifici esistenti, in caso trasformazione o costruzione di edifici residenziali in classe energetica non inferiore alla "C";

26. Riqualificazione delle aree verdi con nuovi giochi per bambini di tipo ecologico, con gare pubbliche che prevedano punteggi maggiorati e a chi inserisce nei progetti l'installazione di giochi da esterno in legno, da produzione ecosostenibile ed entro un raggio di 300 KM da Arezzo.

### Gestione del Traffico

1. Collegamento con navette dei parcheggi San Donato, Baldaccio e Mecenate con la stazione ferroviaria e con il centro;
2. Raddoppio del sottopasso ferroviario nell'Area parcheggio Baldaccio per limitare il traffico in Viale Cittadini e in Via Leon Battista Alberti e Via Vittorio Veneto sottopasso ex palazzo Standa
3. Completamento dell'anello viario a nord (anche in punto Lavori Pubblici Edilizia ed Urbanistica).

