



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Servizi per il Territorio
Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Piano
Complesso
di Intervento**

Schede Norma

Cittadella degli affari

ASI 3.3

PRG

ID: ASI_3_3_NTA_APP

Adozione:

Approvazione:

VOL.

D.C.C. n. 45 del 28/03/2011

D.C.C. n. 102 del 20/10/2011

Il Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

l'Assessore
Stefano Gasperini

Il Responsabile del Procedimento
arch. Marco Carletti

I progettisti
arch. Fabrizio Beoni
ing. Paolo Frescucci

Gruppo di Progettazione

arch. OmeroAngeli
ing. Roberto Bernardini
sig.ra Patrizia Gallo
dott.ssa Marzia Gioni
dott. Fabio Nardi
dott. Vincenzo Oliva
dott.ssa Annalisa Romizi
arch. Giulio Romano

Il garante della comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

COMUNE DI AREZZO
Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Procedimento di formazione del Piano Complesso d'intervento
A.S.I. 3.3 "Cittadella degli Affari" e contestuale variante al
Piano Strutturale.**

SCHEDA NORMA

INDICE

CAPO 1

FINALITA' E CONTENUTI DEL P.C.I.

CAPO 2

MODALITA' ATTUATIVE

CAPO 3

LA DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

CAPO 4

**ARTICOLAZIONE IN COMPARTI E LOTTI
ATTRIBUZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA**

PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO 3.3 CITTADELLA DEGLI AFFARI

SCHEDA NORMA

1. FINALITA' E CONTENUTI DEL P.C.I.

Le trasformazioni previste dal Piano di Complesso d'Intervento riferito all'A.S.I. 3.3 "Cittadella degli affari" sviluppano ragioni urbanistiche ed edilizie tese a operazioni di riconversione funzionale di aree e insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare e al contempo di potenziamento del ruolo assolutamente centrale dell'area ove è collocato il Centro Affari attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante;

Al contempo l'amministrazione Comunale di Arezzo in ordine alla crescente richiesta di edilizia residenziale sociale a cui non corrisponde la disponibilità di aree in proprietà e di adeguate risorse finanziarie destinabili allo scopo, intende fornire una risposta - nell'ambito delle dotazioni di spazi pubblici - alle riscontrate problematiche legate al fabbisogno abitativo procedendo, in applicazione del principio di sussidiarietà orizzontale, alla realizzazione di alloggi da destinare alla edilizia residenziale sociale.

VINCOLI SOVRAORDINATI

| | |
|-----------------|----------------------------|
| D.P.R. 753/1980 | Zone di rispetto, ferrovie |
|-----------------|----------------------------|

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Arezzo, Sez. A, foglio 105, particelle 17, 1617, 1618, 1621, 1622, 1630, 1278, 2088, 2089, 1691, 1690, 200, 1125, 1158, 1124, 1159, 1160, 2043, 1366, 1368, 1367, 1370, 1373, 1369, 1372, 1375, 1371, 1374, 946, 947, 1098, 1374, 1092, 28, 1093, 1097, 1096, 1673, 1143, 1672, 26, 1336, 1328, 1335, 45, 1347, 1334, 1327, 1477, 1300, 1301, 1344, 1341, 1343, 1342, 1346, 1340, 1338, 1339, 1350, 1349, 1332, 1345, 885, 886, 50, 1942, 1282, 1283, 1201.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

| | |
|--------|--|
| P.R.G. | Parte D - Attività produttive ; Parte aree pubbliche per attrezzature di servizio ; Parte F - attrezzature di interesse generale ; Parte B - Edificata |
|--------|--|

| | |
|------|--|
| P.S. | A.S.I. 3.3 Cittadella degli affari Parte A.S.I. 3.1 Potenziamento raccordo autostradale |
|------|--|

| | |
|------|-----------------------------|
| R.U. | Parte Schema direttore SD03 |
|------|-----------------------------|

NORMA TRANSITORIA

Fino all'approvazione del Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti all'art. 108 delle NTA del RU .

EFFICACIA DEL P.C.I.

Ai sensi dell'art. 57 comma 1 della L.R. 1\05 il presente P.C.I. ha efficacia fino alla scadenza del R.U. approvato con D.C.C. n. 43 del 23.03.2011

FATTIBILITA' GEOLOGICA IDRAULICA SISMICA

Vedasi relazione di fattibilità geologica idraulica e sismica allegata

2. MODALITA' ATTUATIVE

Il P.C.I. si attua previa redazione di piano/i urbanistico/i attuativo/i, di iniziativa pubblica o privata, con i contenuti di cui all'art. 79 comma 1 lett. A) della L.R. 1\05 .

Il Piano Urbanistico attuativo:

1) Dovrà, prevedere una ipotesi di progetto di suolo complessivo dell'intera area compresa nel PCI, esteso agli ambiti urbani limitrofi per quanto attiene alla continuità del sistema infrastrutturale.

2) Dovrà definire il linguaggio architettonico da utilizzare nella progettazione degli spazi aperti e dei singoli edifici al fine di garantire coerenza e unitarietà tra gli stessi

3) Dovrà definire un progetto architettonico di alta qualità in relazione anche al ruolo di "porta" della città che questa area andrà ad assumere. Dovrà privilegiare soluzioni improntate ad uno sviluppo verticale che riducano l'attuale uso di suolo. Dovrà comunque preservare le visuali ed i rapporti visivi maggiormente significativi rivolti verso il centro storico.

4) Dovrà disciplinare elementi di flessibilità da utilizzare nella progettazione dei singoli edifici in ordine al numero delle unità immobiliari e delle partizioni interne delle stesse e definire il taglio minimo degli alloggi;

5) Dovrà definire un progetto di suolo unitario che privilegi la fruizione pedonale degli spazi e riduca al minimo le superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde con percorsi non asfaltati). Dovrà prevedere la realizzazione di un parco urbano che lambisca i lati del raccordo autostradale in modo da prefigurare un accesso "verde" alla città. Dovrà definire soluzioni che garantiscano una continuità pedonale e ciclabile tra il parco, l'area Centro Affari e l'area ex Lebole, soluzioni queste improntate alla massima linearità e facilità di accesso.

6) Potrà introdurre limitate modifiche al perimetro dei comparti

7) Dovrà definire l'articolazione in Lotti del Comparto 1 ed il relativo perimetro degli stessi garantendone la funzionalità secondo le quantità indicate nelle schede norma di riferimento.
Non è consentito l'accorpamento delle destinazioni commerciali previste nei vari lotti, ferma restando la possibilità, nell'ambito di una progettazione unitaria, dell'accorpamento degli edifici.

8) Potrà introdurre, limitati trasferimenti di capacità edificatorie tra i comparti e tra i lotti e introdurre flessibilità nelle destinazioni d'uso tra lotti dello stesso comparto, nell'ambito delle quantità massime consentite.

9) Dovrà prevedere la massima integrazione tra i sistemi connettivi quali quello ferroviario, veicolare, pedonale e ciclabile, valorizzando anche soluzioni di interscambio tra essi, prevedendo anche una eventuale stazione ferroviaria urbana.

Il disegno del sistema dei collegamenti di vario ordine e tipo dovrà essere improntato alla massima linearità, chiarezza, permeabilità e accessibilità non solo per quanto attiene al perimetro di intervento ma estendendo il suo raggio di influenza alle aree urbane confinanti, in modo da svolgere il ruolo connettivo insito nella natura stessa dell'area.

Dovrà definire, per quanto riguarda i percorsi ciclabili (e pedonali), tracciati a servizio dei vari comparti che si ricolleghino ai percorsi ciclabili esistenti o di progetto e che siano in grado di superare in sicurezza grandi infrastrutture quali il raccordo autostradale, di cui potrà prevederne un parziale interrimento, la tangenziale urbana, e la linea ferroviaria.

Dovrà prevedere un percorso ciclabile di lunghezza complessiva minima, per l'intera area del PCI, pari a

3.200 ml.

Dovrà definire una rete viaria che garantisca la compatibilità del trasporto pubblico locale.

10) Il progetto della mobilità dovrà essere supportato da studi di settore specifici, con particolare riferimento ai seguenti punti:

LINEE STRATEGICHE

Il progetto dovrà svilupparsi sulla base di un'attività di elaborazione selettiva che consenta di individuare tra le molteplici opzioni d'intervento finalizzate a ridisegnare l'assetto del sistema infrastrutturale dei trasporti, quelle in grado di perseguire le seguenti linee strategiche d'intervento:

- Collegamento con la viabilità primaria di Arezzo in particolare il raccordo autostradale e la tangenziale urbana, tenendo conto dei futuri possibili assetti della rete quali ad esempio il raddoppio dello stesso raccordo autostradale;

- Collegamento con la viabilità secondaria di Arezzo in particolare con riferimento alla viabilità a servizio del Centro Affari e quella di collegamento con il quartiere di Pesciola;

- La minimizzazione degli impatti negativi del trasporto sull'ambiente mediante la progettazione di interventi che mitigano in particolare l'impatto acustico e paesaggistico;

- La progettazione della viabilità interna ed contorno garantendo la massima sicurezza della circolazione mediante soluzioni di definizione e di omogeneizzazione delle carreggiate e di riconfigurazione del sistema stradale, avvalendosi dell'effetto ridistributivo dei flussi generati dalle nuove infrastrutture viarie, finalizzate alla separazione funzionale dei traffici;

- La definizione di una rete viaria che garantisca la compatibilità del trasporto pubblico locale, studiando a tal fine percorsi di accesso e uscita del mezzo pubblico alle/dalle aree oggetto di progettazione oltre che aree di fermata e sosta che si inseriscano nel più ampio sistema delle linee del trasporto pubblico locale.

- La definizione di percorsi ciclabili (e pedonali) a servizio dei vari comparti che si ricolleghino ai percorsi ciclabili esistenti o di progetto e che siano in grado di superare in sicurezza grandi infrastrutture quali il raccordo autostradale, la tangenziale urbana, e la linea ferroviaria.

- La realizzazione di un sistema dei parcheggi razionalmente distribuito e adeguato alle funzioni e dimensioni dei comparti.

LO SCENARIO DI RIFERIMENTO

- Al fine di definire l'efficienza funzionale degli interventi progettuali prefigurati si dovranno svolgere alcune attività di valutazione supportata da strumenti di simulazione modellistica.

- In particolare, sono necessarie due attività propedeutiche alla definizione dei parametri da implementare, al fine di alimentare correttamente il modello:

- attualizzazione della domanda di mobilità, ossia la stima degli indici di crescita del traffico su specifici orizzonti temporali, sia di tipo sistematico (riconducibili al PIL e ad altre variabili generali di livello nazionale e regionale), sia di tipo puntuale (riconducibili alla realizzazione di futuri poli attrattori-generatori di traffico e riguardanti quindi specifiche zone);

- adeguamento dell'assetto infrastrutturale, ossia la definizione di scenari di offerta infrastrutturale che rappresentano ipotesi di futuri assetti funzionali della rete di viabilità, a loro volta eventualmente articolati per fasi o stralci funzionali la cui entrata in esercizio è prevedibile su specifici orizzonti temporali.

- Entrambe le attività dovranno essere sviluppate in un quadro coerente con le previsioni di sviluppo contenute negli strumenti di programmazione dell'Ente, in particolare il Regolamento Urbanistico e il Piano Urbano della Mobilità.

I RISULTATI DI EFFICIENZA DEL SISTEMA STRADALE

- Con riferimento agli scenari infrastrutturali ed insediativi, definiti sulla base dei possibili interventi saranno effettuate le simulazioni dei flussi di traffico, al fine di stimare gli effetti indotti dalla realizzazione degli interventi, per ipotesi alternative di assetto.

- I risultati delle simulazioni di traffico, rilevanti per definire lo stato di efficienza della rete stradale nella situazione di riferimento e negli scenari di progetto, saranno espressi mediante un set di indicatori quali a titolo di esempio:

- Il volume dei flussi veicolari
- Il grado di saturazione (livello di criticità)
- Veicoli*km (percordanze complessive sulla rete)
- Veicoli*h (tempo speso sulla rete)

- Velocità media (dei veicoli sulla rete)

- Gli indicatori di carattere trasportistico dovranno essere affiancati da un opportuno set di indicatori di carattere ambientale utile a valutare la qualità ambientale impatto delle scelte progettuali.

11) Dovrà definire la cronologia degli interventi e la gestione del transitorio con particolare riferimento alla fruibilità veicolare e pedonale delle aree e degli immobili interessati, al fine di garantire il corretto svolgimento delle funzioni attualmente esistenti all'interno del comparto durante l'esecuzione dei lavori.

12) Dovrà disciplinare soluzioni che prevedano lo sviluppo di tecniche e tecnologie ecocompatibili e che prevedano la produzione di energia da fonti rinnovabili. In tal senso l'intervento proposto dovrà porsi come riferimento della sensibilità della città nei confronti delle tematiche di sostenibilità ambientale. Al riguardo il Piano attuativo dovrà uniformarsi alle previsioni e prescrizioni contenute nel Piano Energetico Comunale da approvarsi ai sensi della Legge 09/01/1991 n. 10: *Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*, e della L.R. 39/2005.

13) Dovrà specificare, in ordine agli impegni giuridicamente vincolanti dei soggetti coinvolti e relativi alla realizzazione di un intervento di Edilizia Residenziale Sociale, quelli che verranno assunti nell'ambito delle seguenti opzioni:

a - Quota di Sul per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva gratuita della proprietà in favore del comune;

b - Quota di Sul - equivalente al valore economico di cui al punto a) - per edilizia residenziale sociale in cessione gratuita temporanea in usufrutto ventennale in favore del comune;

c - Quota di Sul - equivalente al valore economico di cui al punto a) - per edilizia residenziale sociale in locazione a canone sociale per un periodo di venti anni in favore di soggetti indicati dal comune;

d - Quota di Sul - equivalente al valore economico di cui al punto a) - per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva a prezzo concordato in favore di soggetti indicati dal comune;

14) E' fatto salvo il completamento degli interventi previsti da titoli edilizi efficaci alla data del 11/11/2009 (data di adozione del RU), per i quali si continuerà a far riferimento alla disciplina urbanistica edilizia vigente alla data del rilascio. La Sul prevista nei predetti titoli non ancora realizzata non andrà ad incidere sui parametri urbanistici del presente P.C.I.. Tali interventi potranno essere completati in assenza di piano urbanistico attuativo.

15) Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà inoltre tenere conto delle seguenti prescrizioni:

a) Impatti ed elementi di mitigazione

- Gli assi viari e ferroviario rappresentano una sorgente sonora non trascurabile, che già ad oggi costituisce un elemento di criticità acustica. Quindi la definizione dei nuovi ambiti di fruizione delle aree dovrà essere affiancata da un apposito studio di compatibilità acustica, finalizzata a verificare che non si creino accostamenti critici, tra aree appartenenti a classi acustiche differenti e quindi dovrà essere provveduto ad un adeguamento del piano di classificazione acustica.

- I vincoli derivanti da fasce di rispetto di tipo stradale e ferroviario oltre che condizionare la edificazione all'interno di dette aree dovranno comportare la realizzazione di elementi di arredo funzionali alla limitazione dell'impatto acustico (barriere fonoassorbenti).

- Per garantire il contenimento dell'inquinamento luminoso dovrà essere prevista la installazione di apparecchi illuminanti aventi intensità luminosa controllata, ottimizzando l'efficienza degli stessi e quindi impiegando, a parità di luminanza, ridotta potenza elettrica e condizioni ottimali di interasse dei punti luce. Dovrà essere garantita una luminanza adeguata ed uniforme, evitando fenomeni di abbagliamento. Dovranno, inoltre, essere previsti sistemi per lo spegnimento e/o la riduzione dell'intensità di illuminazione dopo una certa ora, in rapporto al reale utilizzo dell'area illuminata e alle esigenze della sicurezza dell'area.

- La produzione di energia elettrica necessaria per soddisfare il fabbisogno elettrico dell'illuminazione delle aree esterne dovrà essere per lo più garantita attraverso un sistema di pannelli fotovoltaici architettonicamente integrati.

- Risoluzione delle problematiche connesse alla presenza di elettrodotti e stazioni radio base che determinano un inquinamento di tipo elettromagnetico.

- Risoluzione delle problematiche connesse alla presenza di un distributore di carburante in Via Galileo Ferraris (posto a poca distanza dall'ASI 3.3) segnalato come sito inquinato ed attualmente in fase di bonifica.

- L'area occupata dallo stabilimento Ex Lebole è stata nel tempo utilizzata per lavorazioni che non fanno pensare ad un potenziale inquinamento delle acque sotterranee o della matrice suolo-sottosuolo. E' comunque necessario verificare il rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente in funzione delle destinazioni d'uso in esse insediabili attraverso la valutazione specifica delle potenziali sorgenti di contaminazione presenti e la predisposizione di un piano di investigazione atto a verificare la integrità delle matrici potenzialmente impattate.

b) Fase di realizzazione degli interventi

- Particolare attenzione dovrà essere posta in fase di realizzazione degli interventi andando ad individuare percorsi carrabili che siano esterni all'esistente sistema della residenza, complessi sportivi e scolastici.

- Nelle fasi degli scavi e delle demolizioni dovranno inoltre essere adottate soluzioni impiantistiche che riducano il sollevamento delle polveri e l'emissione di inquinanti dovuti all'impiego di macchinari e mezzi di cantiere.

- Al fine di evitare l'inquinamento delle acque di falda, dovrà essere evitato in fase di esecuzione dei lavori, la realizzazione di zone di accumulo di acque piovane e stagnanti, inquinamenti derivanti da scarichi fognari durante gli allacciamenti.

- Al fine di evitare inquinamenti del suolo, in fase di cantiere dovranno essere poste in essere azioni finalizzate ad evitare rischi di accidentali dispersioni di polveri e prodotti inquinanti, dispersione di olio o carburanti durante l'utilizzo di macchine operatrici.

c) Localizzazione delle destinazioni

- Dovranno essere valutate le alternative di localizzazione e distribuzione delle destinazioni *residenziali, residenziali sociali (ERS), servizi ed attrezzature di uso pubblico e turistico ricettive*, al fine di minimizzare l'esposizione dei potenziali recettori al rumore e dovranno essere individuati opportuni interventi di mitigazione, se necessari.

d) Relazioni con la programmazione comunale e di settore

- Dovrà essere puntualmente verificata la coerenza del Piano Urbanistico Attuativo con gli atti di programmazione e pianificazione comunale di settore quali: il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), il Piano di Azione Comunale, il Piano Urbano della Mobilità, il Piano triennale delle Opere Pubbliche, ..

- Dovranno essere recepiti i contributi alla progettazione pervenuti dall'AatO 4 Alto Valdarno, da ENEL e dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUL

1. La Superficie Utile Lorda (Sul) è la somma della superficie, espressa in metri quadrati (mq), di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati inclusi, misurati al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale e/o scale esterne anche scoperte, vani ascensori.
2. Sono da escludere dal computo della Sul così come definita al precedente comma 1:
 - a) i vani scala condominiali, compresi gli androni di ingresso, i vani ascensori interni di tipo condominiale e le scale esterne di sicurezza, se imposte da normativa sovraordinata.
 - b) lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, eccedenti i 30 centimetri se necessario al conseguimento degli indici di prestazione energetica richiesti dalle normative vigenti.
 - c) i vani relativi ai volumi tecnici posti oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano, di scale, extracorsa - ascensori e montacarichi, locali macchina, impianti di riscaldamento o climatizzazione.
 - d) I piani seminterrati o interrati destinati a parcheggi, sia pertinenziali che pubblici;

3. DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE

Il piano complesso di intervento attua l'istituto della perequazione in conformità dell'art. 60 della L.R. 1\05 e dell'art. 16 del Regolamento D.P.G.R. 9\2\07, n. 3\R.

Il piano complesso di intervento, individua specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito.

Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

RICOMPOSIZIONE FONDARIA

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi.

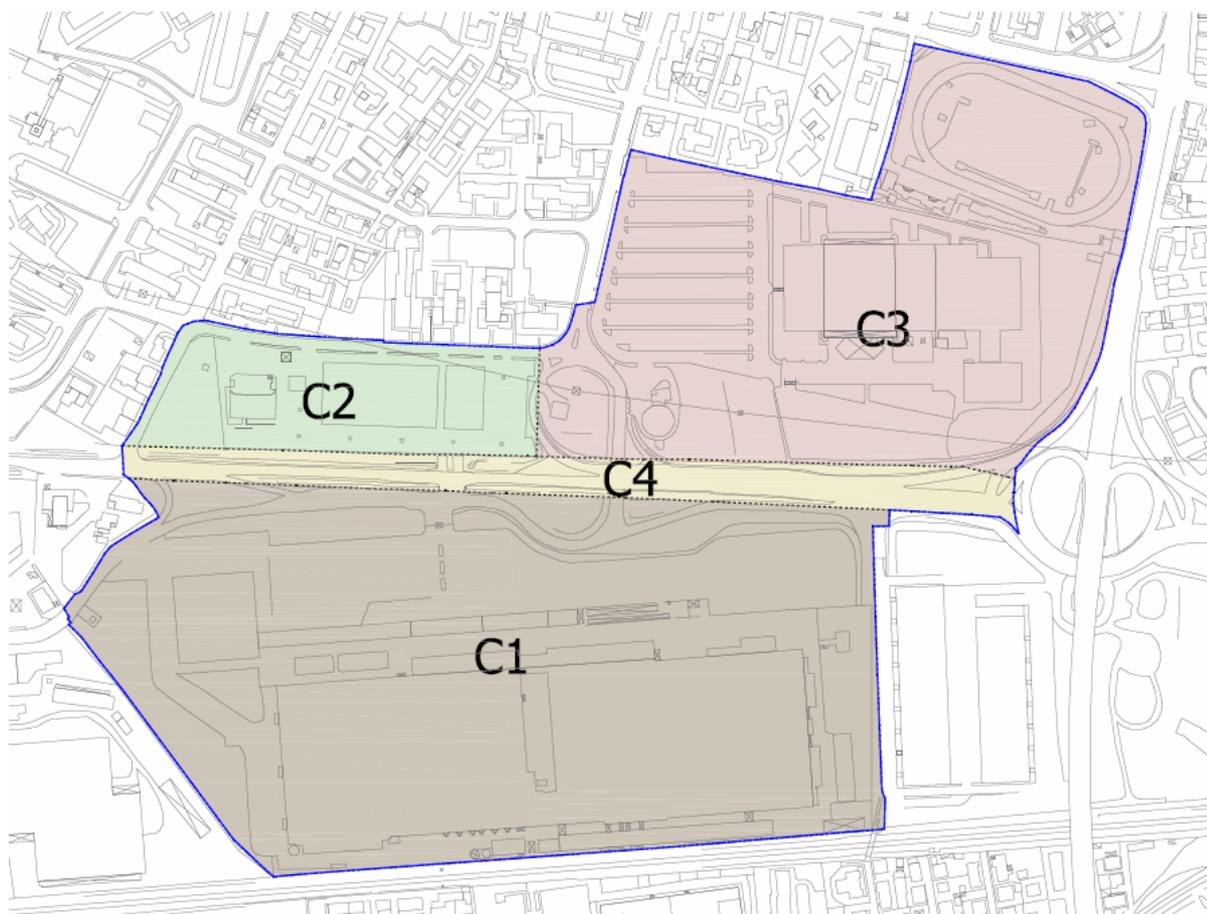
IMPEGNI GIURIDICAMENTE VINCOLANTI

Il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento, in conformità a quanto disposto dall'Art. 56 della L.R. 03.01.2005 n. 1 individua i seguenti impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.

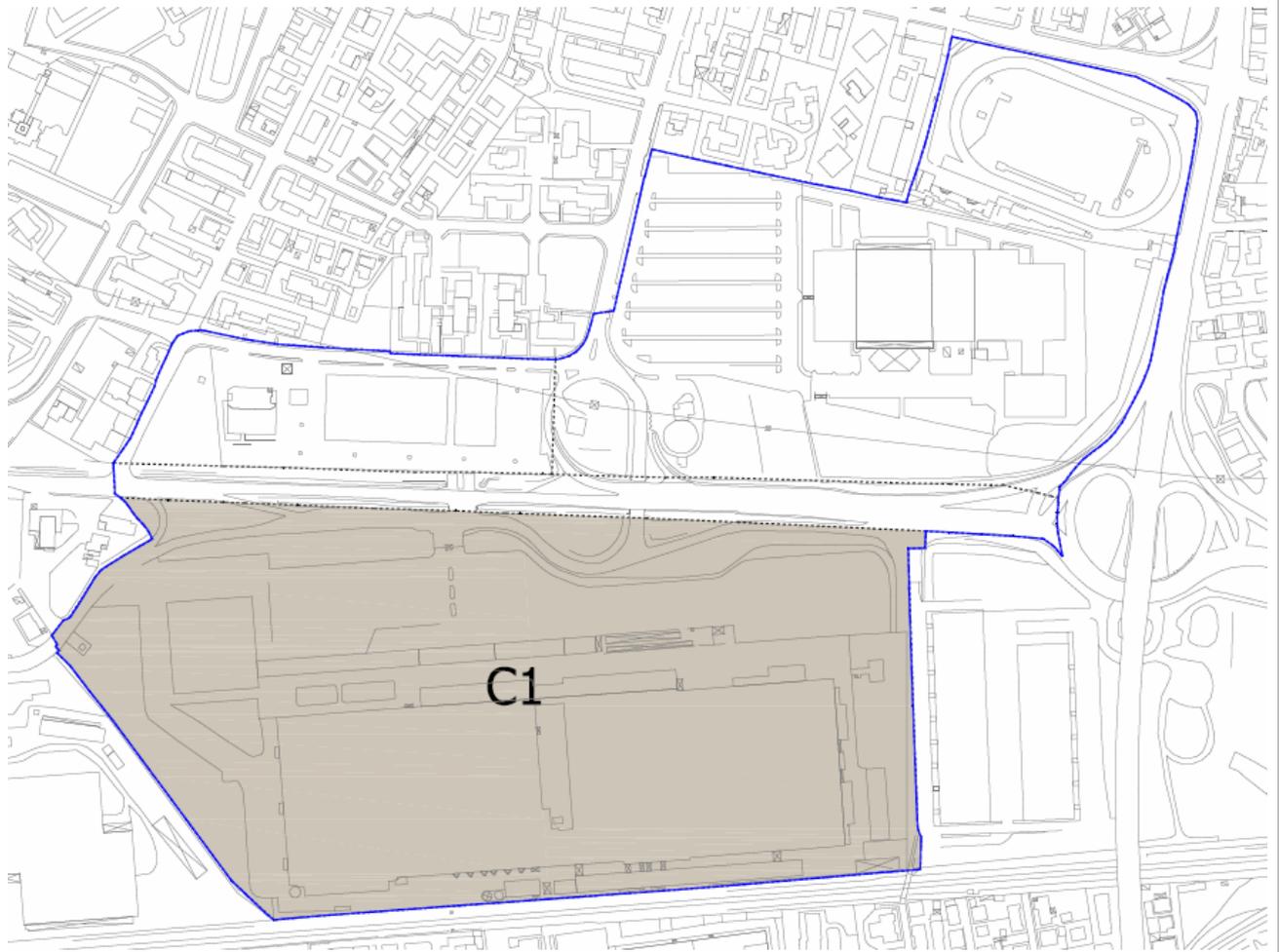
- Realizzazione di aree pubbliche a verde attrezzato secondo le quantità indicate dalla Scheda Norma per ogni singolo comparto;
- Realizzazione di parcheggi pubblici secondo le quantità e modalità (interramento) indicate dalla Scheda Norma per ogni singolo comparto;
- Realizzazione di interventi di Edilizia residenziale Sociale (ERS) secondo le quantità minime di cui alla Scheda Norma e secondo le seguenti modalità (Definite nel P.u.a.):
 - a - Quota di Sul per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva gratuita della proprietà in favore del comune;
 - b - Quota di Sul - equivalente al valore economico di cui al punto a) - per edilizia residenziale sociale in cessione gratuita temporanea in usufrutto ventennale in favore del comune;
 - c - Quota di Sul - equivalente al valore economico di cui al punto a) - per edilizia residenziale sociale in locazione a canone sociale per un periodo di venti anni in favore di soggetti indicati dal comune;
 - d - Quota di Sul - equivalente al valore economico di cui al punto a) - per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva a prezzo concordato in favore di soggetti indicati dal comune;
- Realizzazione di interventi e opere tese alla risoluzione delle problematiche relative all'assetto viario, in particolare: adeguamento del raccordo autostradale, con la possibilità di un parziale interrimento dello stesso, creazione del sistema di accesso all'area ex-Lebole e all'area Centro Affari, risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale.
- Realizzazione di strutture destinate a servizi di interesse comune per una superficie fondiaria non inferiore a mq 5.000.

4. ARTICOLAZIONE IN COMPARTI E LOTTI ATTRIBUZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA

Il P.C.I. si articola in 4 comparti (C1, C2, C3, C4) così come contraddistinti nella tav. 3



ASI 3.3.COMPARTO C1



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Arezzo, Sez. A, foglio 105, particelle 50 (parte), 1345 (parte), 1300 (parte), 1344 , 1341 , 1343 , 1342 , 1346 , 1340 , 1338 , 1339, 1350, 1349, 1332 (parte), 45 (parte), 1335, 1336, 1338, 1334, 1327, 1377 (parte), 1942 , 1301, 885, 886, 1201, 1282, 1283 .

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 1
COMPARTO 1
 ASI 3.3.- C1

St = 151.580 mq

Edificazione esistente:
 Recupero Sul esistente fino al 100%

Sul max complessiva:
 Esistente + Nuova previsione

Sul max 84.500 mq +
 Sul min 5.000 mq per ERS quale
 standard aggiuntivo a quelli da DM
 1444/68

Destinazioni:
 Commerciale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico,
 Turistico Ricettivo, Residenziale, Edilizia residenziale sociale (E.R.S.)

Prescrizioni

Altezza max: 75 m

N° piani max: 25

Sul max Commerciale (superficie
 di vendita): 12.500 mq

Sul max Residenziale: 34.000 mq

Sul min ERS: 5.000 mq

Verde attrezzato: min 41.000 mq

Parcheggi: min. 39.000 mq
 di cui min. 80% interrati

ARTICOLAZIONE IN LOTTI

Il comparto C1 si articola in 9 lotti funzionali

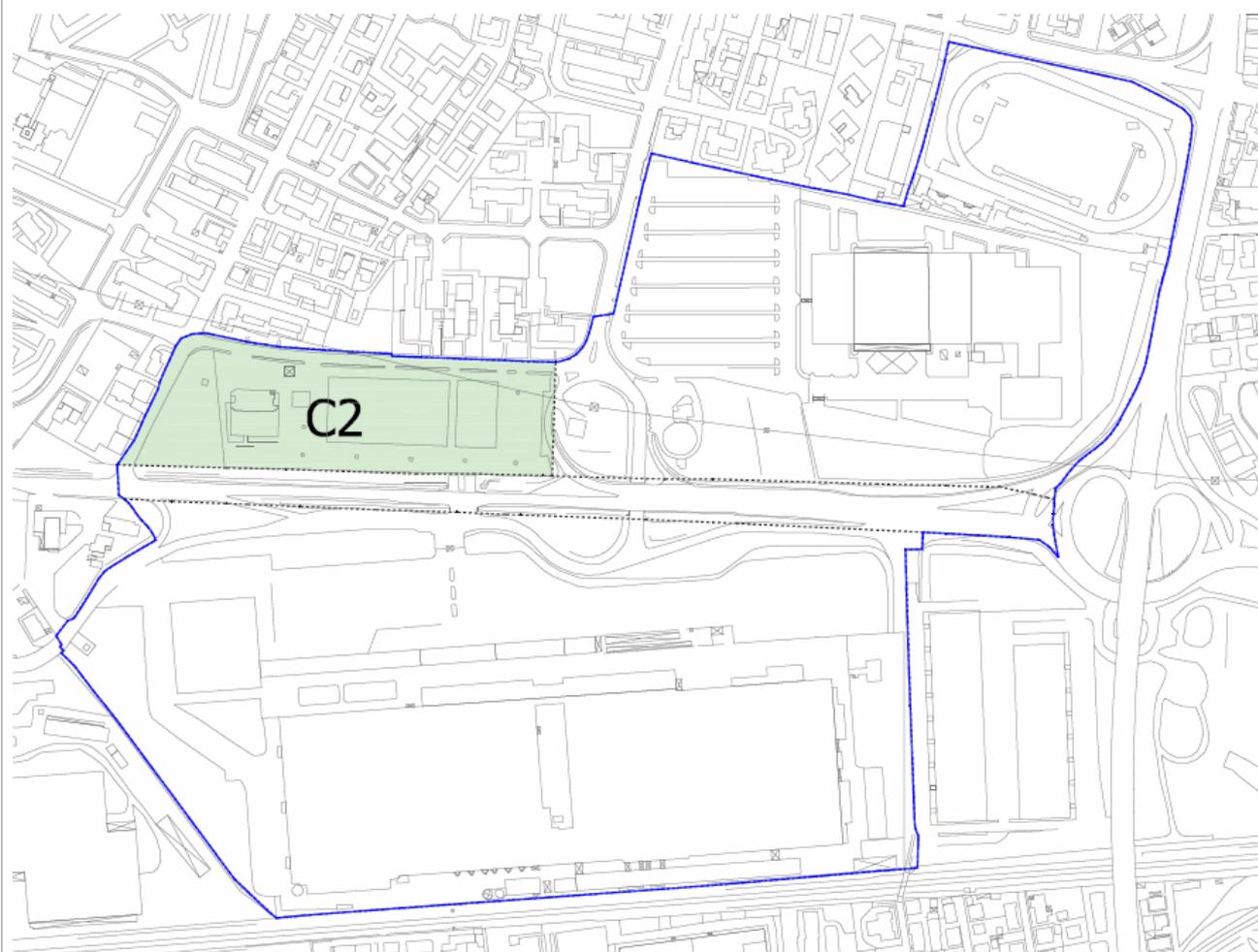
PARAMETRI URBANISTICI LOTTI COMPARTO 1

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| LOTTO 1.1 ASI 3.3.- C1 | Destinazioni: Commerciale, Direzionale | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Ristrutturazione, Nuova edificazione | |
| | Prescrizioni | Sul max Lotto 1.1: 8.000 mq |
| | | Sul max Commerciale (superficie di vendita) : 3.500 mq |
| | | Altezza max: 12 metri |
| N° piani max: 3 | | |
| LOTTO 1.2 ASI 3.3.- C1 | Destinazioni: Commerciale, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Direzionale | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione | |
| | Prescrizioni | Sul max Lotto 1.2: 1.500 mq |
| | | Sul max Commerciale (superficie di vendita): 1.000 mq |
| | | Altezza max: 12 metri |
| N° piani max : 3 | | |
| LOTTO 1.3 ASI 3.3.- C1 | Destinazioni: Commerciale, Edilizia residenziale sociale (ERS), | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione | |
| | Prescrizioni | Sul max Lotto 1.3: 500 mq + 5.000 mq |
| | | Sul max Commerciale (superficie di vendita): 500 mq |
| | | Sul min ERS: 5.000 mq |
| Altezza max: 45 metri | | |
| N° piani max: 15 | | |
| LOTTO 1.4 ASI 3.3.- C1 | Destinazioni: Commerciale, Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione | |
| | Prescrizioni | Sul max Lotto 1.4: 26.500 mq |
| | | Sul max Commerciale (superficie di vendita): 3.500 mq |
| | | Altezza max: 45 metri |
| N° piani max: 15 | | |

| | | |
|----------------------------------|---|---|
| LOTTO 1.5 ASI 3.3.- C1 | Destinazioni: Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Turistico ricettivo | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione | |
| | Prescrizioni | Sul max Lotto 1.5: 10.000 mq |
| | | Altezza max: 75 |
| N° piani max: 25 | | |
| LOTTO 1.6 ASI 3.3.- C1 | Destinazioni: Commerciale, Residenziale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione | |
| | Prescrizioni | Sul max Lotto 1.6: 9.000 mq |
| | | Sul max Commerciale (superficie di vendita): 1.500 mq |
| | | Sul max Residenziale: 7.500 mq |
| | | Altezza max: 75 |
| N° piani max: 25 | | |
| LOTTO 1.7 ASI 3.3.- C1 | Destinazioni: Commerciale, Residenziale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione | |
| | Prescrizioni | Sul max Lotto 1.7: 8.500 mq |
| | | Sul max Residenziale: 6.500 mq |
| | | Sul max Commerciale (superficie di vendita): 2.000 mq |
| | | Altezza max: 75 |
| N° piani max: 25 | | |
| LOTTO 1.8 ASI 3.3.- C1 | Destinazioni: Residenziale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione | |
| | Prescrizioni | Sul max Lotto 1.8: 16.500 mq |
| | | Sul max Residenziale: 16.000 mq |
| | | Sul max Commerciale (superficie di vendita): 500 mq |
| | | Altezza max: 75 |
| N° piani max: 25 | | |

| | | |
|----------------------------------|--|--------------------------------|
| LOTTO 1.9 ASI 3.3.- C1 | Destinazioni: Residenziale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Nuova edificazione | |
| | Prescrizioni | Sul max Lotto 1.9: 4.000 mq |
| | | Sul max Residenziale: 4.000 mq |
| | | Altezza max: 75 |
| N° piani max: 25 | | |

ASI 3.3.COMPARTO C2



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Arezzo, Sez. A, foglio 105,
particelle 26, 1672, 1143, 1673, 1096, 1093, 1097, 28, 1092 . 947

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 2

COMPARTO 2

ASI 3.3.- C2

St = 25.145 mq.

Edificazione esistente:

Recupero Sul esistente pari a 100%

Destinazioni:

Commerciale, Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico

Interventi ammessi:

Demolizione, Ristrutturazione, Sostituzione edilizia, Nuova costruzione

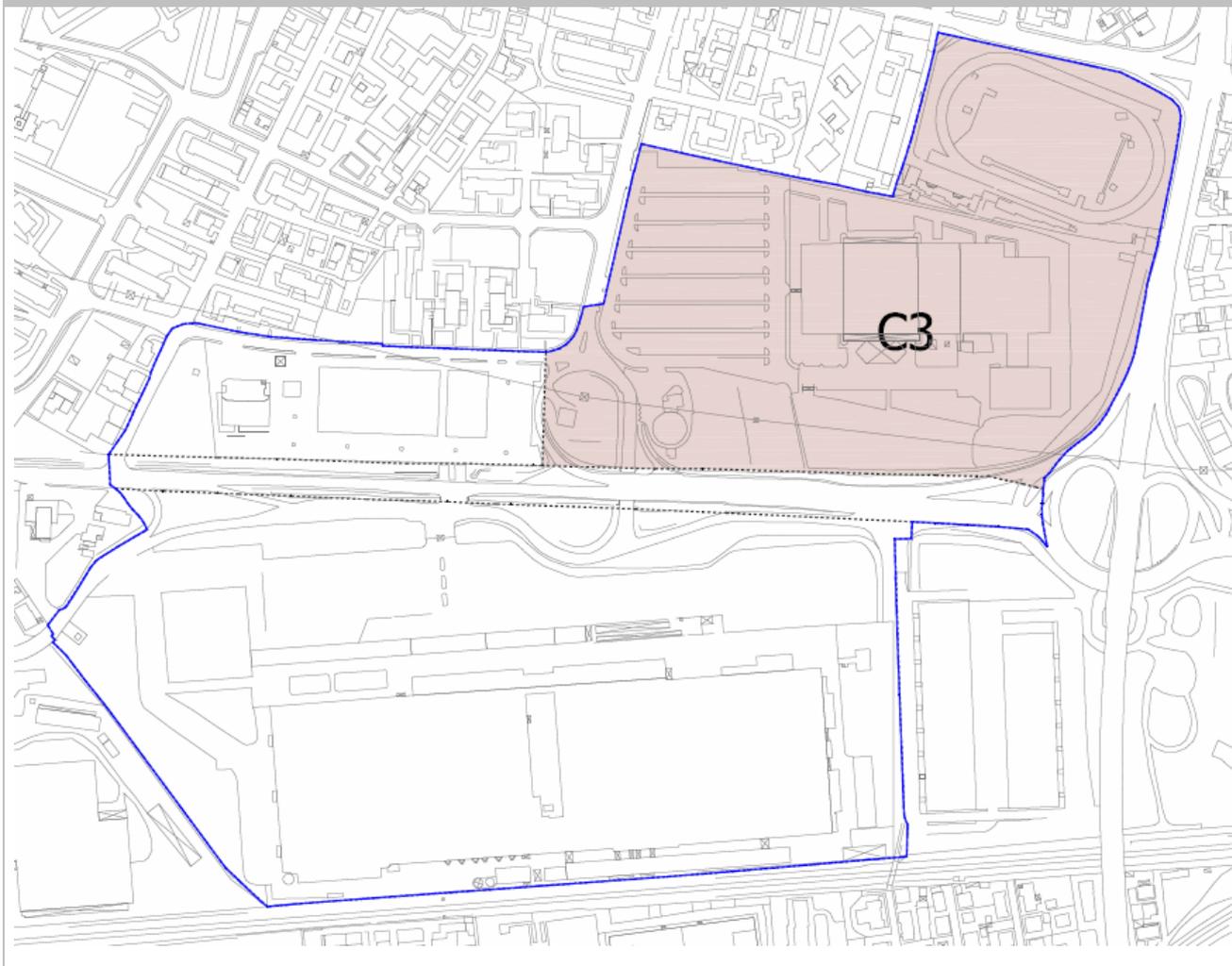
Prescrizioni

Altezza max: pari alla max altezza edifici esistenti nel comparto

Verde: min 4.000 mq

Parcheggi: min. 2.000 mq

ASI 3.3.COMPARTO C3



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

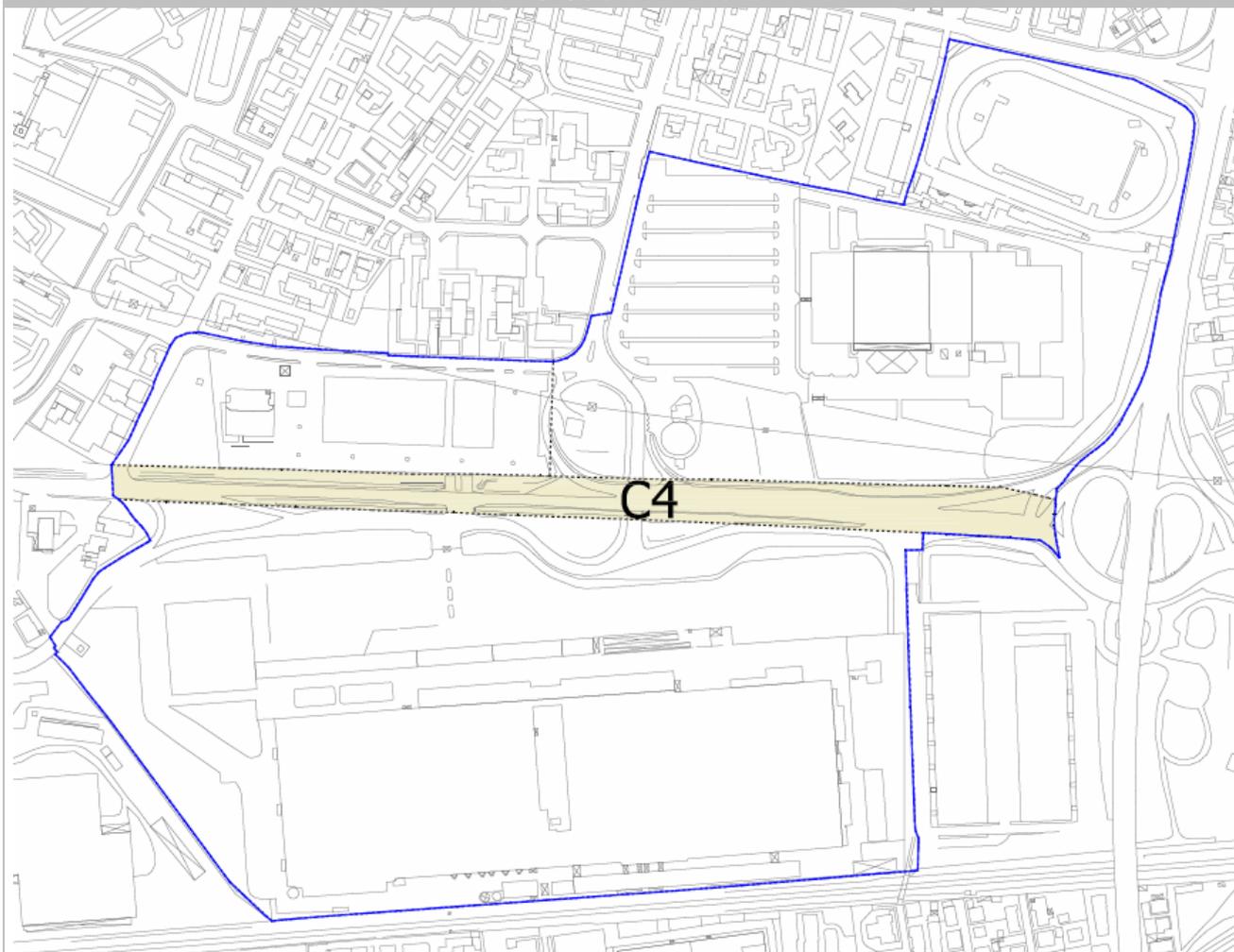
Arezzo, Sez. A, foglio 105,
 particelle 1630, 1621 (parte), 1618 (parte), 1622, 1617, 17, 1278, 2089, 1690, 2088, 1691, 2048, 200,
 1125, 1160, 1124, 1159, 1158, 1368, 1366, 1367, 1373, 1370, 1369, 1098, 1372, 1375, 1374, 946, 1371

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 3

| | | |
|-----------------------------------|--|---|
| COMPARTO 3 ASI 3.3.- C3 | St = 100.920 mq. | |
| | Edificazione esistente: Recupero Sul esistente pari a 100% | |
| | Destinazioni: Commerciale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico | |
| | Interventi ammessi: Demolizione, Ristrutturazione, Sostituzione edilizia, Nuova costruzione | |
| | Prescrizioni | Altezza max: pari alla max altezza edifici esistenti nel comparto Verde: min 21.000 mq Parcheggi: min. 6.000 mq |

| | |
|--|--|
| | <p>E' fatto salvo il completamento dell'intervento previsto dal Permesso di Costruire in deroga n. 185/2006, già rilasciato ed efficace alla data del 11/11/2009 (data di adozione del RU), per il quale si continuerà a far riferimento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data del rilascio, di cui alla Delibera del Commissario Straordinario n. 5 del 12/03/2006. La Sul prevista nel predetto titolo non ancora realizzata non andrà ad incidere sui parametri urbanistici del presente P.C.I.. Tale intervento potrà essere completato in assenza di piano urbanistico attuativo.</p> |
|--|--|

ASI 3.3.COMPARTO C4



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Viabilità

PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 4

| | |
|---|---|
| <p>COMPARTO 4 ASI 3.3.- C4</p> | <p>St = 19.760 mq</p> |
| | <p>Viabilità</p> |
| <p>Prescrizioni</p> | <p>Attuazione di un sistema di permeabilità pedonale e ciclabile tra gli opposti comparti.</p> <p>Risoluzione delle problematiche relative all'assetto viario, in particolare: adeguamento del raccordo autostradale, con la possibilità di un parziale interrimento dello stesso, creazione del sistema di accesso all'area ex-Lebole e all'area Centro Affari, risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale.</p> |

| | | |
|--|--------------|--|
| | Prescrizioni | Realizzazione verde urbano che lambisca i lati del raccordo autostradale |
|--|--------------|--|

A.S.I. 3.3 Cittadella degli affari
Comune di Arezzo