



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Piano
Complesso
di Intervento

P.U. 66/2012

Variante al Piano Complesso d'Intervento

ASI 3.3

"Cittadella degli Affari"

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

PRG

ID:

ASI_3_3_OSS

Adozione:

Approvazione:

VOL.

D.C.C. n. 88 del 28/05/2014

Assessore
Stefano Gasperini

Responsabile del Procedimento
arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

			risponso UFFICIO	risponso CAT
PIETRO SGREVI	1	1	Accolta	<input type="text"/>
PIETRO SGREVI	1	2	Accolta	<input type="text"/>
AERRE IMMOBILIARE E FINANZIARIA	2	1	Accolta	<input type="text"/>
AERRE IMMOBILIARE E FINANZIARIA	2	2	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
AERRE IMMOBILIARE E FINANZIARIA	2	3	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	1	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	2	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	3	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	4	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	5	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	6	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	7	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	8	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	9	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	10	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	11	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	12	Respinta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	3	13	Respinta	<input type="text"/>
MARIO BRUNI	4	1	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
MARIO BRUNI	4	2	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
MARIO BRUNI	4	3	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
ANDREA BOLDI PER AREZZO FIERE E CONVEGNI	5	1	Accolta	<input type="text"/>
ALESSANDRO CINELLI PER INARSIND	6	1	Respinta	<input type="text"/>
ORDINE DEGLI ARCHITETTI	7	1	Respinta	<input type="text"/>
GIULIO RUPI	8	1	Parzialmente accolta	<input type="text"/>
LUIGI PERUZZI	9	1	Accolta	<input type="text"/>

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

1

1

N° PROT. 92555 DATA PROT. 06/08/2014

PIETRO SGREVI

Si chiede che nel Comparto C2 sia consentito il cambio di destinazione d'uso anche in assenza di piano attuativo.

PROPOSTA UFFICIO

ACCOLTA

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto consentire nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia il cambio di destinazione senza piano attuativo permetterà di intervenire con maggiore flessibilità in un comparto ormai determinato dal punto di vista urbanistico.

**ELABORATI
MODIFICATI**

ATTUALE

NORMA TRANSITORIA (N. 1 SCHEDA NORMA)

Fino all'approvazione del Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti all'art. 78 delle NTA del RU.

MODIFICATO

NORMA TRANSITORIA

Fino all'approvazione del Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso.

N.B. La modifica introdotta dall'eventuale accoglimento dell'osservazione deve essere coordinata con quella derivante dall'eventuale accoglimento dell'osservazione n. 9.

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

1 . 2

N° PROT. 92555 DATA PROT. 06/08/2014

PIETRO SGREVI

Si segnala che nella scheda norma è specificato che il commerciale al dettaglio è limitato agli esercizi di vicinato, mentre all'art. 11 del RU sono indicati oltre che gli esercizi di vicinato anche gli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e tutte le altre attività commerciali al dettaglio diverse dalle medie e grandi strutture di vendita.

PROPOSTA UFFICIO

ACCOLTA

Si propone di accogliere l'osservazione facendo riferimento nella scheda norma alle disposizioni riguardanti il comparto C2, alla sigla Tc1 descritta all'art. 11 del RU.

ELABORATI
MODIFICATI

ATTUALE

SCHEDA NORMA – COMPARTO C2

Destinazioni:

Commerciale (il commerciale al dettaglio è limitato agli esercizi di vicinato), Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Artigianato di servizio alla persona.

MODIFICATO (rif. oss. 1.2)

SCHEDA NORMA – COMPARTO C2

Destinazioni:

Commerciale Tc 1, Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Artigianato di servizio alla persona.

N.B. La modifica introdotta dall'eventuale accoglimento dell'osservazione deve essere coordinata con quella derivante dall'eventuale accoglimento dell'osservazione n. 9.

MODIFICATO (rif. oss. 1.2 e oss. 9)

SCHEDA NORMA – COMPARTO C2

Destinazioni:

Commerciale Tc 1, commerciale all'ingrosso, Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Artigianato di servizio alla persona, Industriale e artigianale che non rechi disturbo alla residenza.

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

2 . 1

N° PROT. 99618 DATA PROT. 28/08/2014

AERRE
IMMOBILIARE E
FINANZIARIA

SUPERFICIE UTILE LORDA DEL SUB COMPARTO C1/A

1. Dal momento che la scheda norma consente di introdurre limitati trasferimenti di capacità edificatorie tra comparti e sub comparti, si chiede di modificare l'art. 2, comma 3 della convenzione, prevedendo la possibilità di un trasferimento della superficie utile lorda dal sub comparto C1a al sub comparto C1b e viceversa, nella misura massima del 5%, ferma restando la superficie utile lorda totale del comparto C1.

2. Si chiede di inserire nella bozza di convenzione una facoltà già espressa dalla scheda norma (punto 2.1 pag. 4), ossia di indicare che l'eventuale superficie utile lorda assegnata al Sub comparto C1a e non sviluppata in tale comparto, possa essere utilizzata nel sub comparto C1b.

PROPOSTA UFFICIO

ACCOLTA

Si propone di accogliere l'osservazione e di modificare conseguentemente la convenzione ai fini di una maggiore chiarezza.

ELABORATI
MODIFICATI

STATO ATTUALE

convenzione : art. 2, comma 3.

Le parti, come sopra rappresentate e costituite, danno atto che l'intervento edilizio sarà articolato in tre lotti C1a1, C1a2, C1a3 e avrà una superficie utile lorda massima di 38.500 mq.

STATO MODIFICATO

convenzione : art. 2, comma 3.

Le parti, come sopra rappresentate e costituite, danno atto che l'intervento edilizio sarà articolato in tre lotti C1a1, C1a2, C1a3 e avrà una superficie utile lorda massima di 38.500 mq. Il soggetto attuatore potrà apportare trasferimenti di superficie utile lorda nella misura massima di 4.225 mq (pari al 5% della SUL complessiva del comparto C1), tra i due sub-comparti C1a e C1b, ferma restando la superficie utile lorda massima attribuita al comparto C1 dal Piano Complesso di Intervento. Le parti danno atto altresì che l'eventuale superficie utile lorda attribuita al sub-comparto C1a e non sviluppata nello stesso, potrà essere utilizzata nel sub-comparto C1b.

STATO ATTUALE/MODIFICATO

NTA : all'art. 4.3, dopo il primo paragrafo, è introdotto :

Sono ammessi trasferimenti di SLP nella misura massima di 4.225 mq (pari al 5% della SLP complessiva del comparto C1), tra i due sub-comparti C1a e C1b, ferma restando la SLP massima attribuita al comparto C1 dal Piano Complesso di Intervento. L'eventuale SLP attribuita al sub-comparto C1a e non sviluppata nello stesso, potrà essere utilizzata nel sub-comparto C1b.

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

2 . 2

N° PROT. 99618 DATA PROT. 28/08/2014

AERRE
IMMOBILIARE E
FINANZIARIA

PRESA IN CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Si chiede di modificare la bozza di convenzione prevedendo impegni nel caso di ritardo dell'A.C. nella presa in consegna delle opere di urbanizzazione.

PROPOSTA UFFICIO

**PARZIALMENTE
ACCOLTA**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e di modificare conseguentemente la convenzione ai fini di una maggiore chiarezza ed in relazione agli impegni di cui all'3 comma 5 della convenzione stessa.

**ELABORATI
MODIFICATI**

STATO MODIFICATO

convenzione : art. 3 introduzione comma 7

7. Qualora la presa in consegna delle opere di urbanizzazione dovesse avvenire in ritardo rispetto alle tempistiche di cui all'articolo 6, comma 21, per cause non imputabili al Soggetto Attuatore, il termine iniziale relativo all'obbligazione di cui al comma 5 lettera b) decorrerà comunque dalla scadenza del termine di tre mesi di cui al citato articolo 6, comma 21.

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

2 . 3

N° PROT. 99618 DATA PROT. 28/08/2014

AERRE
IMMOBILIARE E
FINANZIARIA

TRASFERIMENTO OBBLIGHI CONVENZIONALI

Si chiede di modificare la bozza di convenzione prevedendo che, qualora il soggetto attuatore trasferisca l'area del sub-comparto C1a ad un soggetto terzo, che fornisca le medesime garanzie del soggetto attuatore, quest'ultimo sarà liberato dagli obblighi convenzionali.

PROPOSTA UFFICIO

**PARZIALMENTE
ACCOLTA**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al comma 2, in quanto quanto richiesto al comma 3 è già contenuto al comma 23 dell'art. 6.

ELABORATI
MODIFICATI

STATO ATTUALE

convenzione : art. 11.

1. Tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione a carico del Soggetto Attuatore sono assunti per sé e per i suoi aventi causa a titolo oneroso o gratuito. Negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, con le quali l'acquirente dichiarerà di conoscere e accettare la presente convenzione.

STATO MODIFICATO

convenzione : art. 11 si introduce il comma 2

1. Tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione a carico del Soggetto Attuatore sono assunti per sé e per i suoi aventi causa a titolo oneroso o gratuito. Negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, con le quali l'acquirente dichiarerà di conoscere e accettare la presente convenzione.

2. In caso di trasferimento a terzi del sub-comparto C1/A, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiranno automaticamente in capo agli acquirenti, liberando il Soggetto Attuatore.

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3

1

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

INEFFICACIA DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO VIGENTE.

Richiamato l'art. 57 della L.R. 1/05, l'attuale variante al PCI è illegittimamente intervenuta quando il PCI aveva cessato l'efficacia in ragione dell'avvicendamento di due consiliature.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione, in quanto il Comune di Arezzo, avvalendosi della facoltà prevista dalla norma, ha stabilito che il piano complesso in questione abbia efficacia fino alla scadenza del R.U. approvato con D.C.C. n. 43 del 23.03.2011, ossia fino al 13/07/2016.

**ELABORATI
MODIFICATI**

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3 . 2

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

MANCATA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

Si osserva la necessità di una variante al Piano Strutturale in quanto la modifica alla perimetrazione dei comparti, non è ritenuta modesta e limitata interessando un'estensione di oltre 20.000 mq. Inoltre l'art. 175 non si riferisce alle ASI né ai piani complessi di intervento ma agli schemi direttori.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione per le seguenti considerazioni:

- il RU non ha modificato nessuno degli elementi fondamentali dell'ASI, come individuati dal PS. Ne consegue che il piano adottato è conforme al PS.

- la proposta adottata è in variante al regolamento urbanistico in conseguenza di limitate modifiche alla perimetrazione dell'ASI, pari allo 0,35 %.

La variazione risulta dimensionalmente non rilevante rispetto all'ambito complessivo interessato dal PCI ed è imputabile solo all'esclusione/revisione di porzioni occupate da viabilità pubblica (via Fleming, via degli Ubertini, via Ferraris, raccordo con tangenziale), a modeste rettifiche della perimetrazione esterna ed alla trasformazione in tessuto di un'area di pertinenza di un lotto privato lungo via Ferraris.

In ogni caso dette modifiche al perimetro del piano complesso d'intervento e dei comparti non hanno inciso sull'assetto complessivo dell'area.

- contrariamente a quanto affermato nell'osservazione, l'art. 175 delle NTA del Piano Strutturale si riferisce esplicitamente sia agli schemi direttori che alle aree strategiche d'intervento (comma 1), autorizzando espressamente il RU ad introdurre le opportune variazioni al perimetro delle ASI e ad individuare ulteriori ASI nell'ambito di ciascuno schema direttore (comma 4).

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3

3

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

VIOLAZIONE DELL'ART. 18 DELLA L.R. 1/05.

A parere dell'osservante, manca l'avvio del procedimento di cui all'art. 15 della L.R. 1/05 e la nomina del responsabile del procedimento.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione in quanto i commi 2 e 2 bis dell'art. 18 dispongono che l'avvio del procedimento sia dovuto solo qualora gli atti di governo del territorio (piano complesso di intervento, RU, piano attuativo e loro varianti) modifichino il PS. Rilevata la conformità degli atti predetti con il PS, non è dovuta la fase di avvio del procedimento di cui all'art. 15.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3

4

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

VIOLAZIONE DELL'ART. 56 DELLA L.R.1/05

Si osserva il mancato rispetto dell'art. 56 in merito ai seguenti aspetti:

- la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana;**
- l'analisi della fattibilità delle trasformazioni previste con particolare riguardo alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune;**
- i beni da espropriare necessari;**
- gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano. La variante al PCI non contiene alcun vincolo/ impegno per i partecipanti al PCI, i soggetti non sono determinati, la suddivisione del comparto C1 in due sub comparti avviene senza garanzie in ordine alla realizzabilità del sub-comparto C1b.**

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione in base alle seguenti considerazioni:

- la valutazione degli effetti e la fattibilità dell'intervento sono contenute negli elaborati che compongono il PCI. Inoltre la valutazione è stata effettuata anche in sede di conferenza di pianificazione di cui alla L.R. 52/2012;*
- gli impegni giuridicamente vincolanti sono descritti nella scheda norma.*

**ELABORATI
MODIFICATI**

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3

5

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

ILLEGITTIMA RIDUZIONE DEL DIMENSIONAMENTO DELL'ERS

In violazione del dimensionamento previsto dal PS, la superficie di ERS è stata ridotta da 5.000 mq a 2.703 mq.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione in quanto :

- il PS assegna :

a) 30.000 mq di SUL di nuova edificazione che il PCI non ha modificato, limitandosi a prendere atto della quota residua a seguito della concessione in deroga di cui alla Delibera del Commissario Straordinario n. 5 del 16/03/2006.

b) 5.000 mq di Sf per servizi di interesse comune.

Il PCI ed il piano attuativo confermano la realizzazione di tali quantità.

- la riduzione del dimensionamento dell'ERS, le cui motivazioni sono ampiamente riportate negli atti adottati, è intervenuta nell'ambito della variazione al PCI e non in variante al PS.

- la quota di ERS individuata è coerente con gli obiettivi del PCI, ossia fornisce una risposta alla crescente richiesta di edilizia residenziale sociale corrispondente a circa 50 alloggi di ERS.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3

6

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

VIOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI IMPOSTE DALLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE.

Si fa presente che la Provincia di Arezzo, in occasione della Conferenza di Pianificazione del 16/04/2013 sulla verifica di sostenibilità di grandi strutture di vendita, ha prescritto che, le trasformazioni dell'ASI 3.3. avrebbero dovuto rispettare gli obiettivi, le finalità e le prescrizioni riportati nella scheda norma del PCI.

Tale prescrizione è stata fatta propria dalla Conferenza di Pianificazione del 16/04/13 che ha espresso parere favorevole alla sostenibilità della quantità complessiva di 12.500 mq di superficie commerciale di vendita. La variante al PCI adottata ha violato la prescrizione della conferenza in quanto ha pesantemente modificato la scheda norma del PCI, le cui previsioni erano state valutate non alterabili, prevedendo tra l'altro:

- la riduzione dei parcheggi pubblici da un minimo di 39.000 mq di cui l'80% interrati ai soli quantitativi del DM 1444/68;**
- la rimozione del vincolo di realizzazione del 80% di parcheggi pubblici interrati;**
- la riduzione della SUL per edilizia residenziale sociale da un min di 5.000 mq ad un min di 2.703 mq.**

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la conferenza di pianificazione del 16/04/2013 ha verificato, con esito positivo, la sostenibilità dell'inserimento nell'area di 12.500 mq di superficie commerciale, restituendo efficacia alla previsione di grandi strutture di vendita già prevista dal precedente PCI e sospesa con l'entrata in vigore della L.R. 52/2012. Pertanto la variante al PCI adottata, che non cambia la quantità di superficie di vendita commerciale prevista, non presenta alcuna contraddittorietà e difetto di istruttoria, in quanto gli aspetti evidenziati dall'osservante non costituiscono l'oggetto sul quale si è pronunciata la predetta conferenza di pianificazione, che ha valutato unicamente la sostenibilità degli effetti indotti dagli insediamenti commerciali.

**ELABORATI
MODIFICATI**

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3

7

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

VIOLAZIONE DELLA L.R. 10/2010.

L'osservazione lamenta l'assenza del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS e la mancata effettuazione della procedura prevista dalla L.R. 10/2010.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione in quanto il documento preliminare per la verifica all'assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 è stato redatto ed inviato ai Soggetti Competenti Ambientalmente prima dell'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale. La L.R. 10/2010 prevede che il provvedimento finale in ordine alla verifica di assoggettabilità a VAS sia emesso prima dell'approvazione dello strumento urbanistico. Ad ogni buon conto la procedura di verifica di assoggettabilità è stata correttamente espletata e si è conclusa con il provvedimento prot. n. 27850 del 7/03/2014.

**ELABORATI
MODIFICATI**

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3 . 8

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

PARCHEGGI EX DM 1444/68 – SOTTODIMENSIONAMENTO ED ERRONEITA'

L'osservazione presentata evidenzia che la verifica degli standard dei parcheggi pubblici non è stata effettuata coerentemente con il RU.

Si osserva inoltre che:

- a) lo standard pubblico non è stato verificato in merito ai posti auto;**
- b) nel calcolo delle superfici a standard sono state ricomprese le sedi viarie (vedi tav. PUAurb004c) in violazione del DM 1444/68;**
- c) si riscontrano incongruenze su una tabella riepilogativa degli standard nel comparto C1: il calcolo dello standard sull'intero comparto C1 non ha alcun concreto significato in assenza di un vincolo giuridico in capo all'attuatore del comparto C1 b; la variante ha eliminato l'onere della realizzazione di 31.200 mq di parcheggi pubblici interrati pertanto nella tabella nella colonna "PCI variato" la quantità pari a "14.000 mq minimo" di parcheggi interrati ad uso pubblico è fuorviante.**

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione in quanto :

-il Piano attuativo è conforme al PCI adottato. Pertanto la verifica degli standards di parcheggi pubblici è stata effettuata in base al DM 1444/68. Sono stati verificati inoltre i parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 e i parcheggi privati ad uso pubblico in base alla legge regionale sul commercio.

-L'impostazione progettuale, in variante al RU, è stata frutto di una precisa ed esplicita volontà espressa su tutti gli elaborati di progetto, per contenere le superfici a parcheggio, pur nel rispetto della normativa nazionale e regionale. In sintesi le superfici a standard parcheggi sono calcolate nel rispetto del DM1444/68 mentre le superfici a verde sono calcolate nel rispetto di quanto previsto dal PCI precedente, in misura superiore alla quantità necessaria rispetto alla norma statale. L'obiettivo di tale scelta progettuale è quello di dotare l'area dello standard minimo di parcheggi in base alla normativa nazionale e regionale e di accrescere la dotazione di verde con un quantitativo superiore a quello derivante da standard. Questa soluzione consente di ottimizzare la dotazione di parcheggi in relazione al ragionevole fabbisogno stimato e ad evitare che, superfici eccessivamente sovradimensionate, rimangano inutilizzate, come avviene per alcuni parcheggi a servizio di analoghe grandi strutture di vendita cittadine (Parcheggio Ipercoop : mq 66.000 mq circa , parcheggio Lebole : 76.815 mq).

In merito agli ulteriori punti evidenziati :

- a) il piano urbanistico individua le quantità complessive, la verifica del numero dei posti auto (prescritta dall'art. 5 del RU solo per i parcheggi privati) attiene alla fase edilizia esecutiva e non a quella urbanistica.*
- b) nel calcolo delle superfici a standard (tav. PUAurb004c) non sono state ricomprese le sedi viarie ma solo le corsie di accesso agli stalli dei parcheggi che fanno parte integrante del parcheggio stesso. Tale individuazione è conforme al DM 1444/68 ;*
- c) per ogni sub comparto è prescritta la verifica delle rispettive quantità minime obbligatorie di parcheggi prevista dalla normativa di settore, in modo da assicurare in ognuno di essi la dotazione di parcheggi pubblici (DM 1444/68), privati (L.122/89), privati di uso pubblico (Codice del Commercio L. R. 28/2005).*

I 14.000 mq di parcheggi interrati sono privati e privati ad uso pubblico. Ciò consente di evitare all'Amministrazione i costi di manutenzione e di gestione di un parcheggio pubblico interrato, garantendo contestualmente la fruizione pubblica dell'infrastruttura e la sostanziale maggiore permeabilità dell'area.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3

9

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

MANCANZA DEI PARERI DEGLI ENTI COINVOLTI DALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO C1
In particolare si fa riferimento alla mancata acquisizione del parere ANAS.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione in quanto il parere ANAS non è stato acquisito in fase di adozione dal momento che il comparto C4 si attua con intervento diretto (permesso di costruire). Tuttavia la scheda norma e gli obblighi convenzionali subordinano l'attuazione del comparto C1 alla preventiva esecuzione del comparto C4 e ciò presuppone la preventiva acquisizione del parere ANAS.

**ELABORATI
MODIFICATI**

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3 . 10

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

L'ERRORE SUI PRESUPPOSTI DELLA RELAZIONE SULLA VIABILITA' Dall'analisi della relazione sulla viabilità emergono errori sui valori di riferimento in quanto ad es. risulta che immobili destinati ad uffici siano stati dotati di un'attrattività superiore a quella delle attività commerciali alimentari e, nello studio non sembra rappresentato il centro commerciale Setteponti (grande struttura di vendita). Si osserva pertanto che i risultati della simulazione, da cui emerge la sostenibilità dell'intervento proposto rispetto alla rete stradale, sono certamente viziati.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione in quanto:

- In relazione al presunto errore rilevato dall'osservazione, ed in particolare ai valori del traffico attratto o generato calcolato in base alle destinazioni d'uso, si deve distinguere i valori riferiti all'ora di punta del mattino che si colloca tra le 7:45 e le 8:45 (riportati in tabella 2) e quelli relativi all'ora di punta del pomeriggio che si colloca tra le 17:15 e le 18:15.(riportati in tabella 3)

E' chiaro che nell'ora di punta del mattino l'attrattività degli uffici è sicuramente maggiore dell'attrattività delle attività commerciali: sono gli addetti che lavorano nelle strutture commerciali a recarsi al mattino ma sono pochissimi i clienti. Nei locali adibiti ad uffici chiaramente vi lavorano molte più persone che in un locale commerciale e si recano al lavoro pressoché tutti nell'ora di punta del mattino. Pertanto il dato riportato nella relazione è corretto. Prova ne è che il pomeriggio la situazione è ribaltata.

- Per quanto riguarda la figura 37, citata nell'osservazione, tale figura come spiegato in relazione, non si riferisce ai nuovi sviluppi ma alla rete infrastrutturale esistente (vedasi fig. 16). Essa indica infatti il potenziale di attrazione e generazione del sistema attuale verso cui verranno distribuite (trip distribution) le quantità attratte e generate dai nuovi sviluppi. Per cui lo 0% viene erroneamente interpretato come riferito ai comparti commerciali quando in realtà è attribuito alla zona 14 (Area industriale Galileo Ferraris).

- Per quanto riguarda l'ampiezza della rete indagata, intorno all'area Lebole questa è in proporzione sufficientemente ampia, essendo stata peraltro condivisa con le strutture tecniche della Regione Toscana e poi validata con la conferenza di pianificazione.

In ambito modellistico infatti, la semplice distanza spaziale non rappresenta un criterio automatico per l'individuazione dell'area di studio, mentre determinano la forma dell'area di studio, la struttura della rete stradale ed i vincoli orografici o infrastrutturali.

Sono stati rilevati con una campagna di indagine su strada i flussi entranti ed uscenti da questa porzione di rete ed il rilievo ha interessato quindi anche i flussi che hanno come origine e destinazione il centro Commerciale Setteponti in quanto già in esercizio. Nella porzione di rete indagata sono inclusi i nodi della rete oggetto di trasformazione nonché quelli più critici lungo la tangenziale urbana (vedi semaforo in corrispondenza di via Fiorentina). Estendere la rete ricomprendendo al suo interno ulteriori assi stradali e intersezioni, che già oggi appaiono meno critiche di quelle inserite nell'area di studio, sarebbe stato ininfluenza rispetto alle conclusioni finali. L'osservazione in ogni caso non risulta avere alcun fondamento metodologico perché il Centro Commerciale Setteponti è una struttura commerciale esistente ed il traffico da esso generato è già presente sulla rete stradale e quindi già incluso nei volumi di traffico rilevati durante le indagini. Tali indagini tra l'altro sono state effettuate anche durante le giornate di venerdì e sabato, che notoriamente rappresentano il picco di funzionamento delle strutture commerciali.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3 . 11

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

ERRORE DEL DIMENSIONAMENTO POSTO A BASE DELLA VALUTAZIONE ACUSTICA
Nella tabella a pag 21 della relazione acustica è indicata la SUL massima commerciale di 12.500 mq. In realtà la superficie commerciale è di gran lunga maggiore comprendendo, oltre alla superficie di vendita (pari a 12.500 mq) anche quella accessoria. Si osserva incoerenza tra il dimensionamento previsto nella strumentazione urbanistica e quella presa a riferimento per l'effettuazione delle valutazioni specialistiche di corredo.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione in quanto :

La valutazione del clima acustico è una ricognizione delle condizioni sonore abituali e di quelle massime ammissibili in una determinata area. Essa è finalizzata ad evitare che il sito in cui si intende realizzare un insediamento sensibile al rumore sia caratterizzato da condizioni di rumorosità, o da livelli di rumore ammissibili, non compatibili con l'utilizzo dell'insediamento stesso.

I rilievi fonometrici eseguiti hanno permesso di analizzare le condizioni acustiche negli ambiti prossimi all'area di intervento. Lo sviluppo progettuale attraverso il quale si è giunti alla previsione dei livelli di emissione nei due scenari, ante e post operam (con e senza mitigazioni), si compone di una sequenza coordinata di fasi che inizia da una caratterizzazione geometrica ed acustica del territorio, prosegue con l'inserimento delle attività future e del relativo traffico indotto e termina con la valutazione del rumore prodotto dall'esercizio dell'opera.

Il traffico indotto inserito all'interno delle simulazioni acustiche fa comunque riferimento a quanto comunicato dallo studio sulla viabilità e non a dimensionamenti previsti dalla strumentazione urbanistica.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3 . 12

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

CONVENZIONE

Si ritiene poco chiaro il testo della convenzione e che siano da dettagliare le obbligazioni a carico del soggetto attuatore e le garanzie del Comune per consentire il loro corretto, completo e tempestivo adempimento.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione, peraltro formulata in modo del tutto generico, in quanto nella convenzione sono esplicitati tutti gli obblighi ed impegni a carico del soggetto attuatore dell'intervento e le garanzie per l'Amministrazione Comunale.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

3 . 13

N° PROT. 99767 DATA PROT. 29/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

RIFIUTO DELLA VARIANTE AL RU, AL PCI E AL PIANO DI RECUPERO E DELLA VARIANTE AL PCCA.

Si richiede, a seguito dell'accoglimento dei 12 punti in cui è articolata l'osservazione, di non procedere all'approvazione degli atti adottati.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si propone di respingere l'osservazione per le motivazioni riportate nelle proposte di non accoglimento dei 12 punti su cui è articolata l'osservazione.

**ELABORATI
MODIFICATI**

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

4

1

N° PROT. 99839 DATA PROT. 29/08/2014

MARIO BRUNI

NUMERO POSTI AUTO

Si chiede che:

-il numero dei posti auto in superficie, previsti a servizio delle attività commerciali del primo lotto del comparto C1a, venga ridotto di una percentuale non inferiore al 20% in modo da contenere il negativo impatto visivo delle auto in superficie, recuperando tali superfici nella parte interrata;

-sia effettuato un ampliamento delle fasce verdi di rispetto e degli elementi di schermatura sia verso la viabilità principale che verso gli esercizi commerciali;

-l'area sia naturalizzata mediante la piantumazione di alberi ad alto fusto.

PROPOSTA UFFICIO

PARZIALMENTE
ACCOLTA

Si ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione presentata nell'ottica di accrescere la qualità ambientale dell'intervento. Ferme restando le quantità di parcheggi e di verde, si ritiene opportuno pertanto :

a) aumentare la superficie a verde sul fronte lungo viale Salvemini destinando a parcheggi pubblici la zona retrostante la pista ciclabile verso la ferrovia;

b) piantumare con essenze di alto fusto l'area a parcheggio frontestante via Salvemini.

c) piantumare anche con essenze di alto fusto l'area verde posta tra il parcheggio e via Salvemini.

ELABORATI
MODIFICATI

Tavole : PUArb002.1d, PUArb002.2 d, PUArb004.1 c, PUArb004 d, PUArb006 d, PUArb008 d, PUArb010 c, PUArb011 c, PUArb009 d, PUArb005 d, PUArb002 d, relazione, NTA.

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

4

2

N° PROT. 99839 DATA PROT. 29/08/2014

MARIO BRUNI

COLLEGAMENTO TRA I COMPARTI C1 E C3

Si chiede che sia individuata una diversa soluzione progettuale che consenta un idoneo collegamento tra i due comparti sopraccitati evitando l'interramento del raccordo autostradale, ciò a vantaggio della riduzione dei costi dell'intervento e di una maggiore permeabilità tra i vari comparti.

PROPOSTA UFFICIO

**PARZIALMENTE
ACCOLTA**

Il progetto preliminare dell'infrastruttura (comparto C4) a corredo del piano attuativo, su cui è stato richiesto il nullaosta di ANAS, prevede il parziale interrimento del raccordo autostradale e la realizzazione a raso dei collegamenti viabilistici e ciclopedonali. Tale soluzione favorisce la ricucitura urbanistica e la diretta permeabilità tra i tre comparti; infatti l'interramento del raccordo e quindi la netta separazione delle diverse tipologie dei flussi consentono una riduzione della cesura attualmente esistente, pur garantendo la piena funzionalità di tale infrastruttura.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto l'A.C., durante le successive fasi progettuali (definitivo ed esecutivo), nelle more dell'approvazione del progetto esecutivo, si riserva di apportare tutte le necessarie modifiche e migliorie, qualora fosse individuata una diversa soluzione progettuale, in grado comunque di garantire una maggiore permeabilità delle parti di città interessate ed elevati livelli prestazionali di fruibilità dell'infrastruttura, fermo restando che l'approvazione del progetto è di competenza ANAS.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

4 . 3

N° PROT. 99839 DATA PROT. 29/08/2014

MARIO BRUNI

INTERSEZIONE TRA RACCORDO AUTOSTRADALE E TANGENZIALE URBANA.

Si ritiene che debba essere studiata un'ipotesi progettuale per l'intersezione tra il raccordo autostradale e la tangenziale urbana. Scartata fin da subito l'ipotesi di una minimale riorganizzazione del sistema attuale, si propone che sia elaborata una soluzione di ampio respiro e di più alto livello qualitativo che, corredata dei necessari dati riguardanti i flussi di traffico, sia idonea a garantire la massima fluidità di percorso.

PROPOSTA UFFICIO

**PARZIALMENTE
ACCOLTA**

L'intersezione della tangenziale con la restante parte del raccordo autostradale, ha caratteristiche idonee ad un'adeguata risoluzione funzionale ed è relazionata e coerente all'intervento Gisei sul lato opposto della tangenziale.

Il progetto preliminare attualmente presentato ad ANAS mantiene la separazione dei diversi flussi (tangenziale urbana e ingresso/uscita dalla città) mediante il mantenimento dello sfalsamento dei rami dell'intersezione. Riunificare su un unico livello tali flussi, creerebbe forti criticità sia sul nodo viario che su quello prossimo di via Fiorentina.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto l'A.C., durante le successive fasi progettuali (definitivo ed esecutivo), si riserva di apportare tutte le necessarie modifiche e migliorie al progetto, qualora fosse individuata una diversa soluzione progettuale, in grado comunque di garantire elevati livelli qualitativi e prestazionali dell'infrastruttura, fermo restando che l'approvazione del progetto è di competenza ANAS.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

5

1

N° PROT. 99855 DATA PROT. 06/08/2014

ANDREA BOLDI PER
AREZZO FIERE E
CONVEGNI

Si chiede di ammettere all'interno del polo espositivo, ossia del Comparto 3 del PCI, anche la destinazione commerciale e direzionale in forma autonoma e non complementare rispetto alle attività di servizio attuali.

PROPOSTA UFFICIO

ACCOLTA

Premesso che l'edificio ha raggiunto la sua attuale configurazione a seguito di una concessione in deroga in considerazione della natura pubblica della funzione (centro affari e convegni), si propone di accogliere l'osservazione presentata nell'ottica di consentire una maggiore flessibilità d'uso all'interno del polo espositivo esistente.

Si propone pertanto di inserire, oltre alla destinazione direzionale, la destinazione commerciale (limitatamente agli esercizi per la somministrazione di bevande ed alimenti) stabilendo in ogni caso che la SUL di tale destinazione sia residuale rispetto all'intera struttura in modo da garantire in ogni caso la prevalenza della funzione pubblica. Tenuto conto che la SUL complessiva è di circa 31.000 mq si propone che possano essere utilizzati per funzioni complementari (direzionale e commerciale) fino a 1.500 mq, corrispondenti a circa il 5% del totale.

Consequentemente si propone che le aree di proprietà ricadenti nel comparto C4 siano cedute gratuitamente.

ELABORATI
MODIFICATI

SCHEDA NORMA - STATO ATTUALE
PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 3

Destinazioni:
Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico

SCHEDA NORMA - STATO MODIFICATO
PARAMETRI URBANISTICI COMPARTO 3

Destinazioni:
- Servizi e attrezzature di uso pubblico,
-Direzionale e Commerciale, limitato agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, fino a 1.500 mq di SUL.
(omissis)
E' prescritta la cessione gratuita delle aree di proprietà ricadenti nel comparto C4

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

6 . 1

N° PROT. 100752 DATA PROT. 06/08/2014

ALESSANDRO
CINELLI PER
INARSIND

L'osservazione ha come tema la qualità urbanistica dell'intervento. L'Inarsind si era già espressa precedentemente all'approvazione del PCI nel 2011 richiamando l'attenzione sui seguenti quattro punti :

a) evitare la costruzione di grandi centri commerciali che danneggiano il commercio

esistente nella città storica facilitandone il degrado;

b) evitare la monofunzionalità che ha già dimostrato, nella vicina via Galvani, l'incapacità di reggere alle modificazioni economiche della società;

c) considerare l'area Lebole come interstizio urbano tra i quartieri di Pesciola e Fiorentina (in senso tangenziale) e tra l'area di via Galvani ed il centro storico (in senso radiale), facendone occasione di ricucitura e riqualificazione non solo dell'area dismessa ma anche dei quartieri limitrofi;

d) utilizzare la previsione della maglia viaria come principale elemento di riqualificazione urbana.

A parere dell'osservante, mentre il piano approvato nel 2011, aveva recepito alcune delle problematiche soprariportate, la variante attualmente adottata, redatta senza un vero confronto con la comunità aretina, costituisce un grave passo indietro.

Infatti la variante ha eliminato alcune garanzie a tutela della qualità urbana con particolare riferimento alla possibilità di edificare tre capannoni accostati ed una distesa di parcheggi a corredo. L'intervento complessivo sembra proseguire la tradizione della monofunzionalità urbanistica che, a giudizio dell'osservante, dovrebbe essere abbandonata.

Per quanto riguarda la viabilità, l'osservazione evidenzia la mancanza di un collegamento radiale con la città e l'assenza di collegamento tra i quartieri Pesciola e Fiorentina.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si ritiene di non accogliere l'osservazione presentata in quanto l'intervento consente di riqualificare un complesso produttivo in disuso da anni, mediante la riconversione e il riuso dei volumi esistenti, in un ambito già urbanizzato, con interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, che elimineranno il degrado fisico, ambientale e socio economico, con riflessi positivi per l'intero ambito circostante.

L'intervento nell'area ex-Lebole non può prescindere dal suo contesto urbano, paesaggistico e infrastrutturale. L'area è contornata da importanti infrastrutture che nella realtà la delimitano fortemente, impedendo lo sviluppo di un qualsiasi scenario che si possa basare su una ipotesi di area permeabile e/o porosa con il contesto limitrofo salvo un dialogo con l'area produttiva presente a est.

La Cittadella degli Affari che troviamo a nord est ne ha definitivamente determinato la struttura urbana che vede intorno alla Bretella di raccordo Arezzo-Battifolle una sequenza di grandi funzioni urbane che si conclude nella frammentazione degli isolati produttivi tra via Galileo Ferraris e Viale dei Carabinieri. Occorre pertanto definire cosa si intende per ricucitura urbana per una area simile. Il progetto prevede la ricerca di una continuità sull'asse est-ovest del distretto produttivo e che in qualche maniera si intende confermare e rafforzare al fine di poter ritrovare nell'area ex Lebole una ridefinizione di spazi pubblici e percorsi ciclopedonali tutt'altro che marginali, essendo gli elementi fondativi del progetto (fronte verde, boulevard urbano, parco residenziale). L'area propone un mix di funzioni che dialogano con gli ambiti limitrofi: produttivo a est, residenziale a sud-est. La creazione di un "parco-filtro" dalle infrastrutture importanti che circondano l'area permette di definirne un elemento di identità e di connessione con le altre figure "naturali-funzionali" che troviamo a nord e sud della ex Lebole.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

7 . 1

N° PROT. 100836 DATA PROT. 06/08/2014

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI

L'ASI 3.3 doveva essere un'occasione di ricucitura, di riqualificazione, di disegno di una parte significativa della città, di ricostruzione di un tessuto urbano a partire dalla maglia viaria. Era necessario far prevalere un mix funzionale con un utilizzo flessibile nel tempo, ossia procedere alla ricostruzione di un nuovo quartiere piuttosto che ad un'area monofunzionale dove gli spazi pubblici e l'ERS hanno un ruolo marginale. E' mancato un reale confronto con la città ed una visione strategica che mettesse in relazione anche altre aree cittadine quali l'area ex Unoerre e la zona Pratacci-Pescaiola.

PROPOSTA UFFICIO

RESPINTA

Si ritiene di non accogliere l'osservazione presentata in quanto l'intervento consente di riqualificare un complesso produttivo in disuso da anni, mediante la riconversione e il riuso dei volumi esistenti, in un ambito già urbanizzato, con interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, che elimineranno il degrado fisico, ambientale e socio economico, con riflessi positivi per l'intero ambito circostante.

L'intervento nell'area ex-Lebole non può prescindere dal suo contesto urbano, paesaggistico e infrastrutturale. L'area è contornata da importanti infrastrutture che nella realtà la delimitano fortemente, impedendo lo sviluppo di un qualsiasi scenario che si possa basare su una ipotesi di area permeabile e/o porosa con il contesto limitrofo salvo un dialogo con l'area produttiva presente a est.

La Cittadella degli Affari che troviamo a nord est ne ha definitivamente determinato la struttura urbana che vede intorno alla Bretella di raccordo Arezzo-Battifolle una sequenza di grandi funzioni urbane che si concludono nella frammentazione degli isolati produttivi tra via Galileo Ferraris e Viale dei Carabinieri. Occorre pertanto definire cosa si intende per ricucitura urbana per una area simile. Il progetto prevede la ricerca di una continuità sull'asse est-ovest del distretto produttivo e che in qualche maniera si intende confermare e rafforzare al fine di poter ritrovare nell'area ex Lebole una ridefinizione di spazi pubblici e percorsi ciclopedonali tutt'altro marginali essendo gli elementi fondativi del progetto (fronte verde, boulevard urbano, parco residenziale). L'area propone un mix di funzioni che dialogano con gli ambiti limitrofi: produttivo a est, residenziale a sud-est. La creazione di un "parco-filtro" dalle infrastrutture importanti che circondano l'area permette di definirne un elemento di identità e di connessione con le altre figure "naturali-funzionali" che troviamo a nord e sud della ex Lebole.

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

8

1

N° PROT. 100998 DATA PROT. 06/09/2014

GIULIO RUPI

L'osservazione verte sul sub comparto C1b ed in particolare sulla proposta di planivolumetrico connotato da un forte sviluppo verticale degli edifici a fronte di un contesto di riferimento dell'intervento sostanzialmente pianeggiante. Si fa presente il rischio che l'intervento possa costituire un elemento dissonante ed incongruo nei confronti del centro storico localizzato nella sommità della collina e caratterizzato da elementi verticali (torri e campanile del Duomo) che sono diventati nel tempo caratteristici dello skyline della città.

PROPOSTA UFFICIO

**PARZIALMENTE
ACCOLTA**

Premesso che al momento il comparto C1b non è stato definito compiutamente, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, considerato il tema meritevole di profonda attenzione e si rinvia una valutazione dello stesso alla fase di stesura del progetto del comparto C1 b.

Si fa presente in ogni caso che :

- gli aspetti progettuali segnalati dall'osservante sono stati oggetto di una specifica valutazione da parte della Conferenza di Pianificazione, con riferimento alle possibili interferenze visive da e verso il centro storico e che la stessa conferenza si è espressa favorevolmente.*
- l'attuale proposta progettuale prevede un'altezza massima pari a 65 m inferiore di 10 m rispetto a quella del PCI approvato (75 m).*
- il tema dell'uso o meno della verticalità come dispositivo progettuale nasce dalla scelta di voler liberare l'area dalle volumetrie concentrandole in due macro-aree e contestualmente poter creare una area verde filtro, un parco residenziale e un sistema di piste ciclopedonali. Il tema della verticalità pertanto costituisce un'opportunità da approfondire e definire secondo uno studio di progetto che non vuole porsi in competizione con il sistema dello skyline storico della città ma definire una centralità urbana che nell'offerta dell'abitare possa avere anche la relazione percettiva con il paesaggio e il contesto. E' ovvio che quanto proposto, essendo uno schema urbano, sarà oggetto di studio e confronto con diversi scenari nella ricerca del migliore equilibrio tra rapporto territoriale, urbano e architettonico e non ultimo della qualità dell'abitare.*

ELABORATI
MODIFICATI

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

Comune di Arezzo

Osservazioni alla Variante al PCI "ASI 3.3: Cittadella degli affari" e al RU adottata con D.C.C. 88 del 28/05/2014

9

1

N° PROT. 106799 DATA PROT. 13/09/2014

LUIGI PERUZZI

Nel Comparto C 2 si richiede che, limitatamente alle attività esistenti, sia consentita la destinazione artigianale almeno per il 35% dell'esistente. La richiesta è motivata dalla necessità di integrare l'attività esercitata (commercio all'ingrosso auto) con un servizio complementare (officina).

PROPOSTA UFFICIO

ACCOLTA

Si propone di accogliere l'osservazione per introdurre una maggiore flessibilità nel comparto C2 ormai determinato dal punto di vista urbanistico e a vocazione produttiva e commerciale nelle sue varie articolazioni. Analogamente si estende al comparto C1.

ELABORATI
MODIFICATI

STATO ATTUALE
SCHEMA NORMA – COMPARTO C2
Destinazioni:

Commerciale (il commerciale al dettaglio è limitato agli esercizi di vicinato), Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Artigianato di servizio alla persona.

MODIFICATO (rif. oss. 9)
SCHEMA NORMA – COMPARTO C2
Destinazioni:

Commerciale, (il commerciale al dettaglio è limitato agli esercizi di vicinato), commerciale all'ingrosso, Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Artigianato di servizio alla persona, Industriale e artigianale che non rechi disturbo alla residenza.

N.B. La modifica introdotta dall'eventuale accoglimento dell'osservazione deve essere coordinata con quella derivante dall'eventuale accoglimento dell'osservazione n. 1.

MODIFICATO (rif. oss. 1.2 e oss. 9)
SCHEMA NORMA – COMPARTO C2
Destinazioni:

Commerciale Tc 1, commerciale all'ingrosso, Direzionale, Turistico ricettivo, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Artigianato di servizio alla persona, Industriale e artigianale che non rechi disturbo alla residenza.

STATO ATTUALE
SCHEMA NORMA – COMPARTO C1
Destinazioni:

Commerciale, Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Turistico Ricettivo, Residenziale, Edilizia residenziale sociale (E.R.S.), Artigianato di servizio alla persona

MODIFICATO (rif. oss. 9)
Destinazioni:

Commerciale (ingrosso e dettaglio), Direzionale, Servizi e attrezzature di uso pubblico, Turistico Ricettivo, Residenziale, Edilizia residenziale sociale (E.R.S.), Artigianato di servizio alla persona.

COM.ASS.TERR.

CONSIGLIO COMUNALE

ASI 3.3
Comune di Arezzo