



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

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Piano
Complesso
di Intervento**

Relazione

Cittadella degli affari

ASI 3.3

PRG

ID: ASI_3_3_REL_APP

VOL.

Adozione:

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

Approvazione:

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.**

**RELAZIONE
TECNICO - ILLUSTRATIVA**

INDICE

FINALITA'

CAPO 1 QUADRO CONOSCITIVO

- 1.1 Individuazione catastale
- 1.2 Strumenti urbanistici
- 1.3 Accertamento dello stato delle risorse interessate
- 1.4 Cronologia degli atti

CAPO 2 OBIETTIVI DEL PIANO

- 2.1 Definizione degli obiettivi e delle azioni
- 2.2 Piano complesso d'intervento
 - Linee guida del progetto
 - Viabilità
 - Progetto di suolo
 - Progetto architettonico
 - Funzioni
- Standard
- Scheda norma

CAPO 3 VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

- 3.1 Finalità
- 3.2 Previsioni e dimensionamento attuale di P.S.
- 3.3 Previsioni e dimensionamento P.C.I.
- 3.4 Previsione e dimensionamento stato variato di P.S.

CONCLUSIONI

FINALITA'

A seguito Delibera del Consiglio Comunale n. 173 del 25/9/2008 «Modalità di attuazione delle previsioni contenute nel piano strutturale: Atto di indirizzo» e Delibera della Giunta Comunale n. 129 del 24/2/2010, con la quale è stata individuata, tra gli interventi da definire con priorità, l'area strategica di intervento (a.s.i.) 3.3 del piano strutturale, denominata Cittadella degli Affari, la Giunta Comunale con atto n. 615 del 21/09/2010 ha approvato l'avvio, ai sensi dell'articolo 15 e dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n. 1/2005, del procedimento di formazione del piano complesso di intervento della a.s.i. 3.3 denominata Cittadella degli Affari.

Il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento, riferito all'A.S.I. 3.3 "Cittadella degli Affari" in conformità a quanto disposto dall'Art. 56 della L.R. 03.01.2005 n. 1 individua e definisce:

- le risorse del territorio utilizzate;
- la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del regolamento urbanistico;
- la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;
- le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
- la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60;
- gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.

Il presente progetto si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica
- Scheda norma di progetto
- Scheda di variante al PS
- Elaborati grafici di progetto
 - n. 1: Inquadramento
 - n. 2: Estratto catastale e criterio perequativo
 - n. 3: Comparti
- Valutazione integrata iniziale e intermedia
- Fattibilità economico-finanziaria
- Valutazione ambientale strategica
- Fattibilità geomorfologia, sismica idraulica

CAPO 1 QUADRO CONOSCITIVO

Quadro conoscitivo di riferimento, comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate e delle ulteriori ricerche da svolgere;

1.1 Individuazione catastale

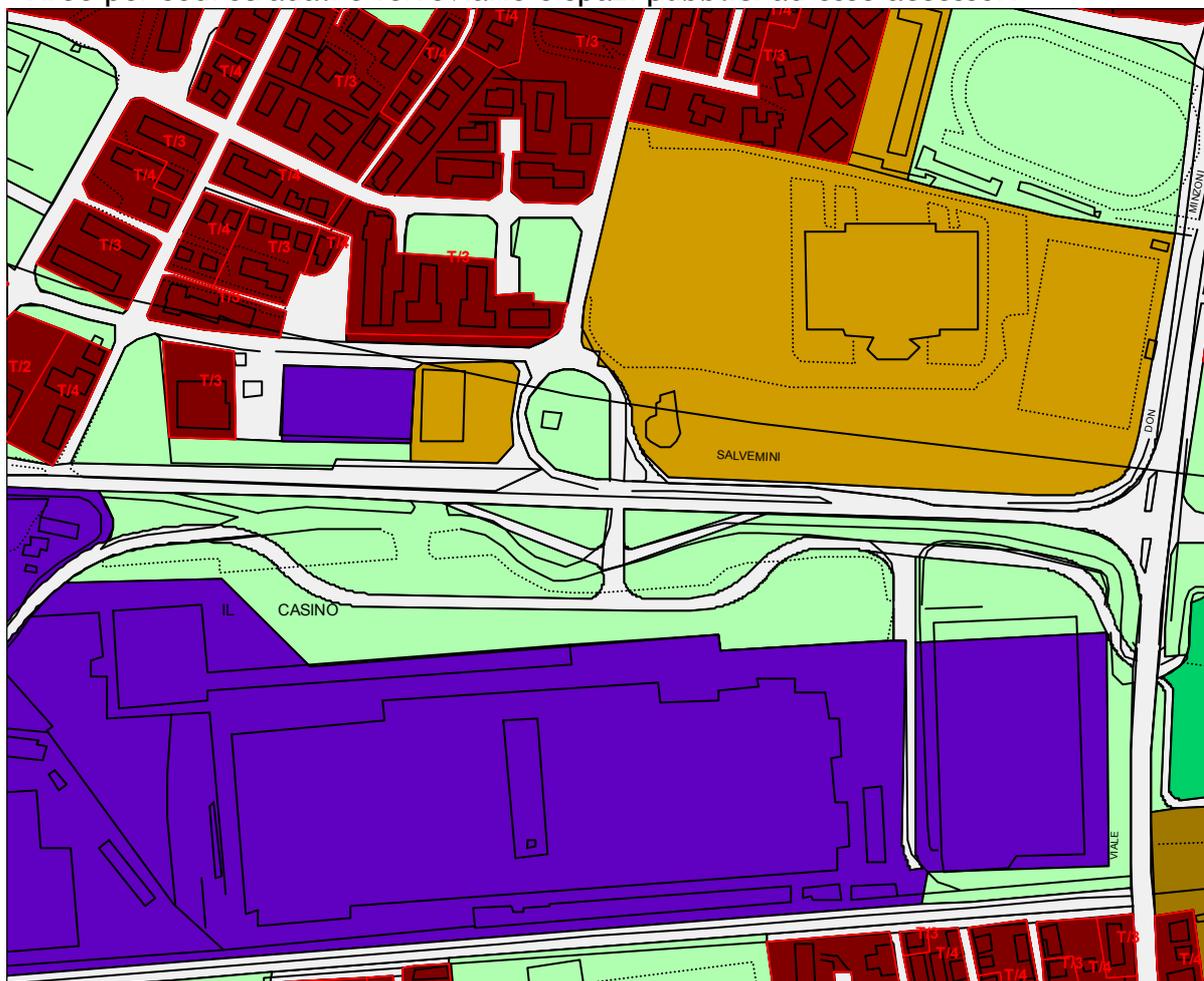
L'area è individuata catastalmente al Catasto Urbano di Arezzo come segue:
Sez. A, foglio 105,

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.

1.2 Strumenti urbanistici

Nel PRG l'area era individuata all'interno delle seguenti zone omogenee:

- D attività produttive
- F attrezzature di interesse generale
- Aree pubbliche per attrezzature di servizio
- Aree per sedi stradali e ferroviarie e spazi pubblici ad esse accessori



Nel Piano Strutturale approvato con DCC 136 del 12/07/2007 l'area è così individuata:

sistemi territoriali	sistema di pianura
sistemi funzionali	L1 grandi attrezzature della città



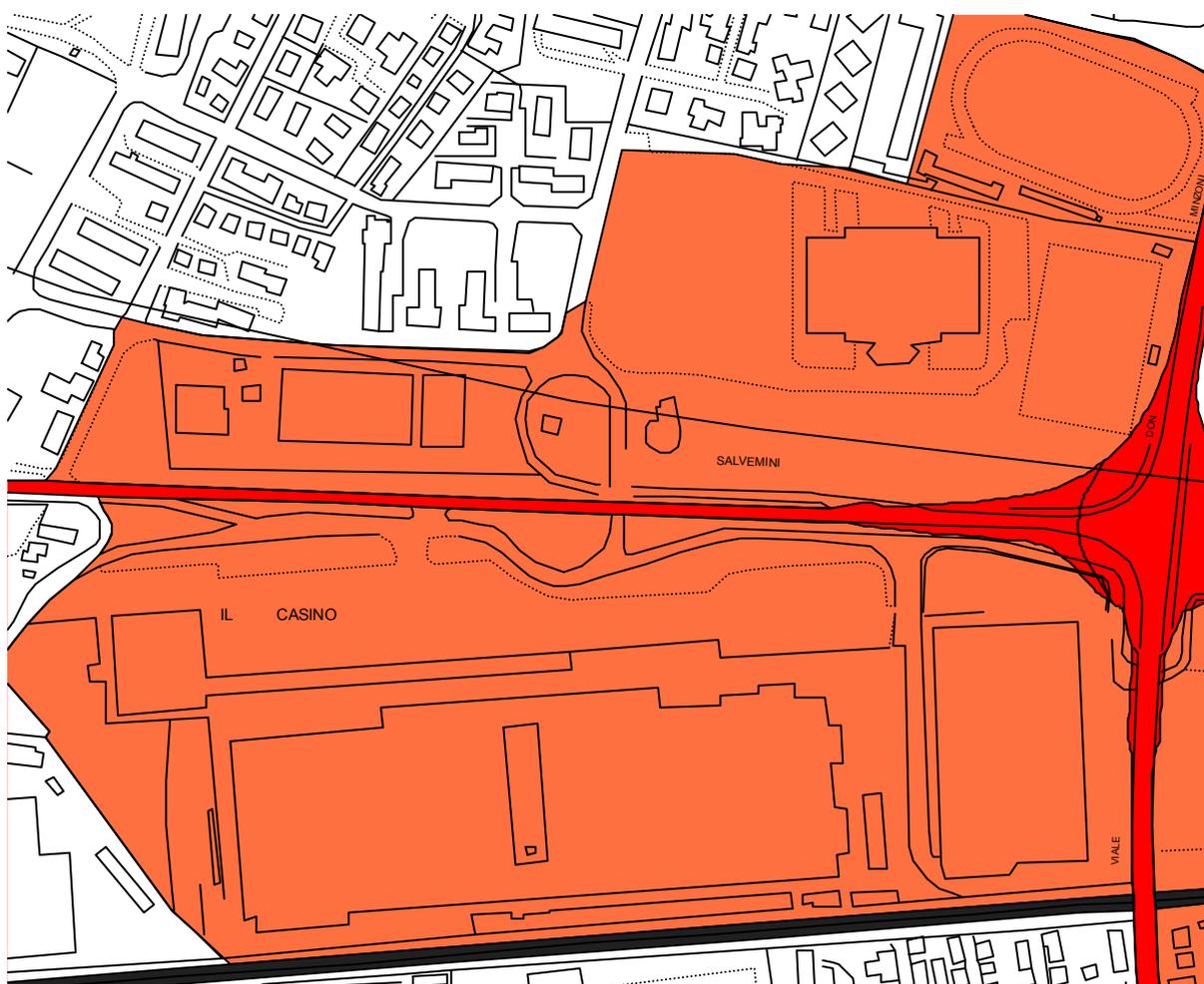
Art. 93 - Articolazione del sistema

1. Il sistema dei luoghi centrali (L) si articola nei seguenti sottosistemi:

- L1: grandi attrezzature della città
- L2: luoghi centrali a scala urbana

Art. 94 - Sottosistema L1: grandi attrezzature della città

1. Sono strutture che rappresentano i principali attrattori non solo per il territorio comunale ma anche per l'area vasta: l'ospedale, l'università, il Palazzo di giustizia, il centro affari, la fortezza, il cimitero monumentale, scuole superiori, attrezzature sportive, centri commerciali e luoghi di svago ed intrattenimento; identificano una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata; essi sono localizzati nell'ambito urbano attorno alla fascia tra il centro antico e la tangenziale.
2. Questi poli sono serviti dalla rete viaria principale - con adeguate dotazioni di parcheggi - e dagli assi di forza del trasporto pubblico.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi mirati alla riqualificazione e miglioramento delle strutture esistenti ed alla realizzazione di nuove attrezzature secondo elevati standard prestazionali e funzionali; dovrà dunque essere assicurata la massima accessibilità anche promuovendo le modalità di trasporto alternative al mezzo privato.



Art. 175 - Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale individua, attraverso gli schemi direttori e le aree strategiche di intervento (A.S.I.), gli ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono, nella definizione del Regolamento Urbanistico, uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato.

2.....

3. Gli schemi direttori che il Piano Strutturale individua sono:

S.D.1: la nuova tangenziale

S.D.2: la metropolitana urbana

S.D.3: la parkway

S.D.4: i parchi urbani

.....

7. I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.

8. I valori riferiti alle aree da destinarsi alla edificazione, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei massimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.

Art. 198 - Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli Affari

1.L'area posta in corrispondenza della confluenza del raccordo autostradale con la tangenziale urbana, verso Pescaiola, costituisce in parte già oggi luogo di insediamento di funzioni pregiate ed attrattore a scala sovracomunale; l'elemento principale è rappresentato dal Centro Affari.

2.Il potenziamento del ruolo assolutamente centrale di quest'area è favorito dalla posizione strategica sia rispetto al territorio vasto, sia rispetto all'ambito strettamente urbano del capoluogo

3.Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato al consolidamento del ruolo centrale dell'area che garantisca i seguenti indirizzi:

- a) riconfigurazione urbanistica dell'intera area a comparto misto, con presenza di funzioni commerciali, terziarie, ricettive e di servizio che possa prevedere anche l'ampliamento dell'attuale Centro Affari;
- b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
- c) privilegiare la fruizione pedonale degli spazi;
- d) agevolazione dell'accessibilità dall'esterno – mezzi privati provenienti soprattutto dal raccordo autostradale – con un adeguato disegno degli ingressi e con la dotazione di parcheggi e potenziamento del trasporto pubblico da e verso l'area urbana del centro storico e del suo immediato intorno;
- e) incremento complessivo delle quantità esistenti secondo i seguenti parametri:
 1. $S_{lp} = 30.000$ mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;
 2. $S_f = 5.000$ per destinazione a servizi di interesse comune.
- f) potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva;

4.Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:

- riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);
- realizzazione degli impianti verdi che dovrà precedere od essere contestuale agli interventi di nuova edificazione e ampliamento.
- creazione ed organizzazione di canali infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
 1. - rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;
 2. - acquedotto duale per gestione del servizio idrico di tipo produttivo e per gli impianti a verde;
 3. - utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che inoltre consentano il risparmio energetico.

5.5. L'area strategica potrà essere attuata anche per fasi distinte ma rimane comunque condizionata alla attuazione coordinata degli interventi di risoluzione delle problematiche viabilistiche presenti, da attuarsi attraverso la predisposizione preliminare di un progetto di riconfigurazione funzionale e morfologica dell'assetto stradale riguardante la sede viaria, le intersezioni e il sistema dei parcheggi che dovrà essere verificato secondo adeguati standard dimensionali e quantitativi.

Nel **Regolamento urbanistico** approvato con D.C.C. n. 43 del 23.03.2011 l'area è individuata nell'ambito dello schema direttore SD03:



Art. 108 Attuazione degli interventi

1. Gli schemi direttori e le Aree Strategiche di Intervento (A.S.I.) sono ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali espressi dal Piano Strutturale.

2. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del progetto di Piano, in attuazione a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale.

.....
6. In attuazione delle disposizioni del già richiamato comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale, il presente Regolamento Urbanistico ha individuato ulteriori aree da sottoporre a Piano Complesso di Intervento.

.....
11. Lo schema direttore S.D.3 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento e la riqualificazione del livello di accessibilità al centro urbano e conseguentemente del potenziamento del livello di fruibilità dei servizi, delle attrezzature e delle strutture culturali, anche in relazione ad uno sviluppo equilibrato dell'economia turistica. Per tale schema direttore sono individuate attuabili nel quinquennio di validità del RU le seguenti ASI:

a) Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli affari;

- 1) L'intervento deve essere finalizzato alla riconfigurazione urbanistica ed al consolidamento del ruolo centrale dell'area posta in corrispondenza della confluenza del raccordo autostradale con la tangenziale urbana, verso Pescaiola; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e

dei vincoli previsti dall'art.193 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:

- incremento complessivo delle quantità esistenti secondo i seguenti parametri:

- $S_{lp} = 16.216$ mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, escluso l'ampliamento del centro affari;
- $S_f = 5.000$ per destinazione a servizi di interesse comune;
- potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva
 - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città;
 - privilegiare la fruizione pedonale degli spazi;
 - agevolazione dell'accessibilità dall'esterno - mezzi privati provenienti soprattutto dal raccordo autostradale - con un adeguato disegno degli ingressi e del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, con la dotazione di parcheggi e potenziamento del trasporto pubblico da e verso l'area urbana del centro storico e del suo immediato intorno; risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale;
 - creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole;
 - parziale recupero delle strutture produttive ove possibile con edificazione di strutture di alta qualità architettonica che valorizzino l'ingresso alla città.

....

14. Le Aree Strategiche di Intervento previste dal Regolamento Urbanistico dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'Intervento e di attuazione" e del dimensionamento e delle prescrizioni riportate ai precedenti commi 10, 11, 12, e 13.

15. Ai fini del dimensionamento di cui al comma 14 sono computate sono computate anche le superfici utili lorde presenti all'interno delle singole Aree Strategiche di Intervento alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico qualora queste siano demolite; parimenti non possono essere computate le superfici eventualmente realizzate dopo tale data.

16. Il Piano Complesso di Intervento potrà valutare l'eventualità di trasferire in tutto o in parte, nelle Aree di Trasformazione di cui al successivo Titolo XI, le superfici utili lorde esistenti di edifici non di valore, qualora per queste sia previsto il ricorso ad intervento di demolizione e non ricostruzione all'interno dell'area oggetto di Piano Complesso.

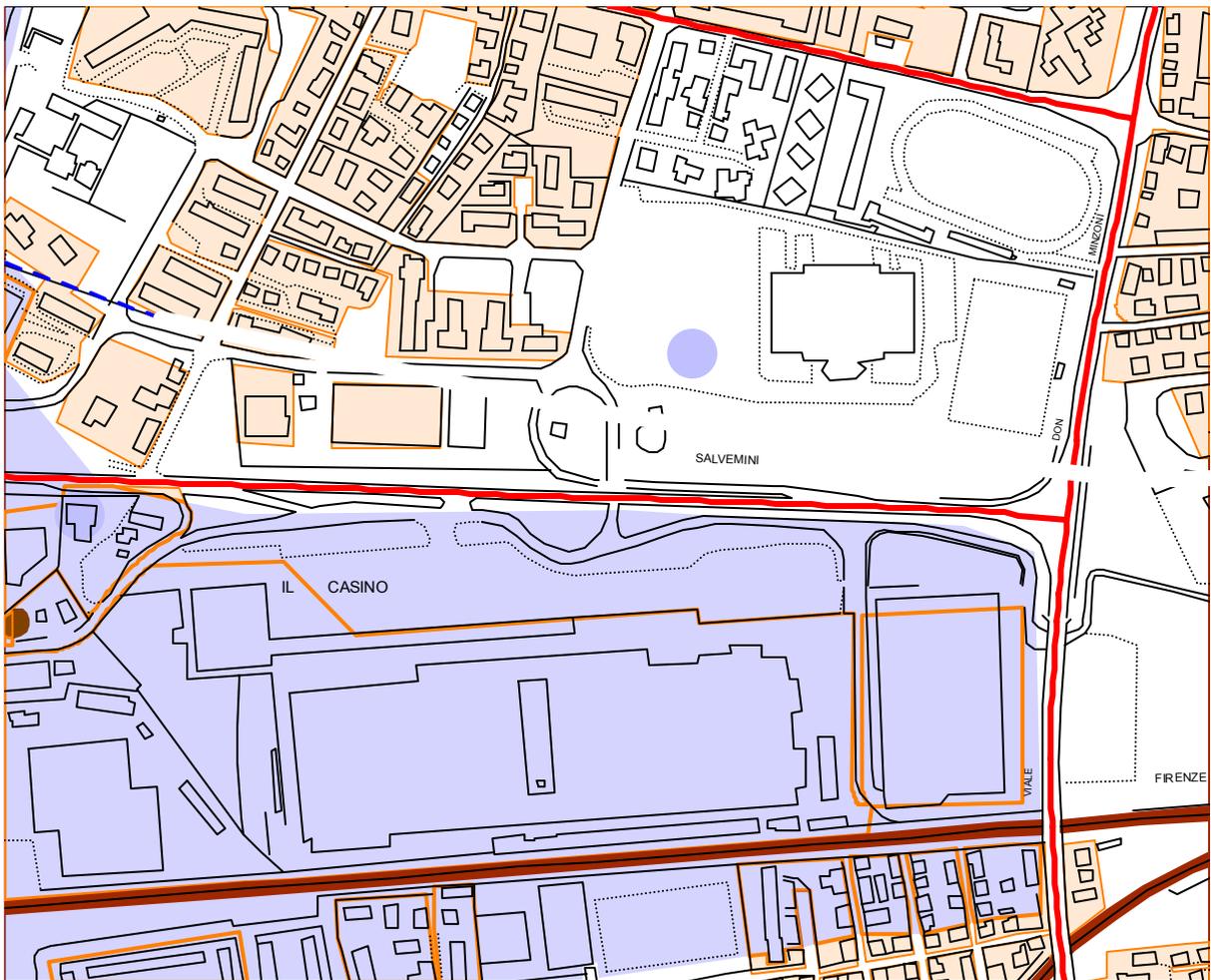
17. Le aree interne agli schemi direttori e alle ASI non sono sottoposte a vincolo di esproprio fatto salvo quanto previsto dall'art. 56 della L.R. 1/05 (piani complessi).

VINCOLI



Vincolo ferroviario: (D.P.R. 753/1980)

PRESSIONI ANTROPICHE



- area con piu' di meta' a copertura artificiale e con forte inquinamento acustico
- area con piu' di meta' della superficie a copertura artificiale
- stazione radio base
- elettodotto

1.3 Accertamento dello stato delle risorse interessate

Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali allegata al Piano Strutturale

Nella relazione viene presentato il quadro conoscitivo relativo ai seguenti sistemi: acqua, aria, clima, energia, rifiuti, suolo e sottosuolo, aziende insalubri e radiazioni non ionizzanti. Una delle fonti più importanti prese in considerazione per la costruzione del quadro conoscitivo ambientale è la Relazione sullo Stato dell'Ambiente 1998 redatta dal comune di Arezzo Assessorato alla qualità ambientale e ai servizi tecnologici.

Le aree urbanizzate

L'area interessata dal progetto di P.C.I. Si trova in prossimità di uno dei numerosi punti di intersezione tra gli assi radiali e la nuova tangenziale (non ancora assunta al ruolo di grande viale urbano originariamente assegnatole), costituiscono oggi nodi non solo viabilistici ma urbani, momenti di passaggio (ma anche di contatto) tra aree limitrofe caratterialmente diverse dal punto di vista insediativo, ma anche tipologico.

Il tessuto residenziale interno alla tangenziale (quello della prima periferia) ha generalmente una densità edilizia piuttosto bassa, ad eccezione del quartiere Giotto. "I tipi edilizi usati per questi quartieri vanno dal villino monofamiliare isolato alla casa condominiale su tre/quattro piani. Lungo le strade di penetrazione verso il Centro sono presenti case di maggiore dimensione, con attività commerciali al piano terra.

Quello esterno alla tangenziale (della seconda periferia), risulta invece formato prevalentemente da quartieri morfologicamente più caratterizzati e distinti. "I tipi edilizi più usati ...sono... case in linea e a schiera su altezze che vanno da 3 a 6 piani. E' assai diffuso un tipo di casa isolata, alta 4-5 piani, servita da un solo corpo scala che distribuisce due appartamenti per piano".



Le fonti e le reti idriche

La fonte principale di approvvigionamento idropotabile del Comune di Arezzo è costituita da acque superficiali provenienti dalla diga di Montedoglio in Val Tiberina.

A seguito dell'entrata in funzione dell'impianto di potabilizzazione di Poggio Cuculo, l'impianto di potabilizzazione di Buon Riposo è stato dismesso.

Con l'entrata in funzione del nuovo impianto di Poggio Cuculo, i ricorrenti problemi di potabilizzazione connessi ai periodi di secca o di torbidità del fiume Arno sono stati eliminati.

Rete fognaria e depurazione

Della intera rete fognaria del Comune di Arezzo si occupa la Società Nuove Acque S.p.A., ente gestore dell'AATO n.4 Alto Valdarno, a partire dal 1999.

Il sistema fognario si articola su più reti che confluiscono i reflui ai quattro depuratori in esercizio ed ai tre in previsione.

L'inquinamento atmosferico

I territorio comunale aretino non è interessato da fenomeni naturali di inquinamento atmosferico; dagli studi condotti, infatti, le fonti inquinanti individuate sono quelle caratteristiche di tutte le aree densamente antropizzate e riconducibili alle attività artigianali, industriali ed in riferimento al centro urbano al traffico veicolare ed agli impianti di riscaldamento.

Il monitoraggio della qualità dell'aria nel territorio comunale viene effettuato mediante l'acquisizione di dati in ciclo continuo relativi alle concentrazioni di alcuni inquinanti opportunamente individuati.

Questi dati provengono da cinque postazioni fisse e in occasione di campagne finalizzate, da una postazione mobile. Questo insieme costituisce la rete urbana di monitoraggio.

Inquinamento Acustico

- zona Pratacci - Lebole: nella zona insistono sia insediamenti produttivi che commerciali e di servizi; è interessata da infrastrutture con forte traffico: via Fiorentina sul lato nord, ferrovia lenta Firenze-Roma sul lato sud, circonvallazione sul lato est ed è attraversata da est ad ovest dal raccordo autostradale; le infrastrutture viarie si comportano come sorgenti fisse vere e proprie, in quanto interessate da volumi di traffico di circa 1.000 veicoli/ora.

Per quello che riguarda le aree interne alla zona i livelli sono centrati nella classe 60-65 dBA; l'area presenta le caratteristiche di zona esclusivamente industriale e non presenta grossi problemi di incompatibilità acustica essendo separata da aree residenziali e non essendo stata consentita dalle norme del Piano Regolatore alcuna promiscuità produttivo residenziale.

Inquinamento elettro-magnetico

Nell'aprile 1999 viste le numerose richieste avanzate dai Gestori di Impianti di telefonia mobile volte ad ottenere l'autorizzazione all'installazione di ripetitori, la Giunta Comunale approva una proposta preliminare di localizzazione degli impianti di telefonia mobile su siti comunali elaborata dal Servizio Pianificazione e corredata da uno schema di convenzione da stipularsi prima del rilascio della concessione edilizia, nella quale si privilegiano siti il più possibile lontani da edifici o strutture di interesse pubblico (asili, scuole, ospedali, ecc.).

Geomorfologia

Il territorio comunale di Arezzo, come risultato dei fatti geologici, tettonici e climatici, che lo hanno interessato e che ne hanno determinato l'attuale conformazione, si presenta con due aree distinte sia per le caratteristiche geomorfologiche che litologiche:

- l'area collinare-montana, il cui substrato è costituito da depositi turbiditici arenacei e marnosi costituenti le formazioni delle Arenarie del Falterona e Arenarie del Cervarola;*
- l'area di pianura costituita dai depositi fluvio-lacustri all'interno della quale per motivi*

sia geologico-deposizionali che morfologici devono essere a loro volta distinte due aree, separate dalla soglia strutturale di Chiani: la "Piana di Arezzo" e la "Piana della Chiana aretina".

CARTE DELLA PERICOLOSITA' DI R.U.

Pericolosità geomorfologica (media G2):

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati, aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

Pericolosità idraulica (bassa I1):

Aree esterne a I.2 e aree collinari/montane prossime ai corsi d'acqua a) dove non vi sono notizie storiche di inondazione b) che sono in situazioni di alto morfologico.

Pericolosità sismica locale (elevata S3):

Aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici

Caratteristiche degli impatti ed elementi di mitigazione di cui al documento di Valutazione ambientale strategica (VAS)

Dall'esame della carta delle pressioni antropiche allegata al Piano Strutturale del Comune di Arezzo, si rileva che l'area è classificata come ambito con più del 50% a copertura artificiale e con forte inquinamento acustico (influenzato dalla presenza del raccordo autostradale, dalla tangenziale urbana, dalla linea ferroviaria).

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, che oltre che condizionare la edificazione all'interno di dette aree potrebbero 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.

Per quello che riguarda il sistema della mobilità dovrà essere posta particolare attenzione alle problematiche conseguenti al nuovo assetto urbanistico/edilizio e quindi si rimanda ad approfondimenti da sviluppare nel successivo piano attuativo, finalizzati alla verifica di sostenibilità dell'intervento in rapporto alla viabilità.

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.

Sull'area sono presenti elettrodotti e stazioni radio base che determinano un inquinamento di tipo elettromagnetico.

1.4 Cronologia degli atti

Con DCC 136 del 12/07/2007 il C.C. ha approvato il Piano strutturale all'interno del quale nell'UTOE Centro Storico è compresa l'area strategica di intervento 3.3 Cittadella degli Affari per la quale si prevede di potenziare il ruolo assolutamente centrale dell'area ove è collocato il Centro Affari, attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante finalizzata a operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare;

La successiva adozione del RU con DCC 181 del 06.11.2009, ha consentito di dare avvio alla procedura di formazione del piano complesso di intervento, in conformità a quanto stabilito dall'atto di indirizzo del C.C. n. 173 del 25/09/2008 "Modalità di attuazione delle previsioni contenute nel piano strutturale. Atto di indirizzo".

Con DGC 129 del 24/02/2010 la Giunta ha votato un atto di indirizzo relativo ai piani complessi di intervento, dando seguito all'atto del CC n. 173/2008 ed individuando un elenco di Aree Strategiche di Intervento da attuare secondo un determinato ordine in base al quale l'ASI 3.3 Cittadella degli Affari risulta tra le priorità.

Con DGC n. 615 del 21.09.2010 è stato approvato lo schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di operatori economici pubblici e privati in relazione all'intervento in oggetto, nonché avviato il procedimento di formazione del P.C.I. ai sensi degli art 15 e seguenti della L.R. 03.01.2005 n. 1.

L'invito è stato pubblicato il 23.09.2010 ed entro il termine fissato sono pervenute varie manifestazioni di interesse di diversi soggetti.

In data 01.03.2011 è stato approvato dalla G.C. integrazione all'avvio del procedimento - ex art. 15 LR 01/2005 - relativo al Piano Complesso;

In data 23.03.2011 con delibera C.C. n. 43 è stato definitivamente approvato il Regolamento Urbanistico del comune di Arezzo;

In data 28.03.2011 con delibera C.C. n. 48 è stato adottato il Piano Complesso d'Intervento di cui in oggetto;

Della adozione è stato dato avviso mediante pubblicazione nel BURT n. 20 del 18.05.2011 nonché deposito presso la Segreteria generale del Comune per 45 giorni consecutivi e cioè dal 18.05.2011 al 04.07.2011;

In data 28.09.2011 con delibera G.C. n. 530 il PCI è stato scuso dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D. Lgs n. 152/2006 e L.R. n. 10/2010;

CAPO 2 OBIETTIVI DEL PIANO

2.1 Definizione degli obiettivi del piano, delle azioni conseguenti, e degli effetti ambientali e territoriali attesi;

La dismissione del complesso industriale ex Lebole ha offerto l'opportunità di recuperare alla fruizione urbana una parte di città storicamente vocata alle attività produttive.

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale intende conseguire con il recupero dell'area è quello individuato dal Piano Strutturale nell'ambito delle previsioni della Area Strategica d'intervento 3.3. : Cittadella degli affari.

L'area posta in corrispondenza della confluenza del raccordo autostradale con la tangenziale urbana, verso Pesciola, costituisce in parte già oggi luogo di insediamento di funzioni pregiate ed attrattore a scala sovracomunale; l'elemento principale è rappresentato dal Centro Affari.

Il potenziamento del ruolo assolutamente centrale di quest'area è favorito dalla posizione strategica sia rispetto al territorio vasto, sia rispetto all'ambito strettamente urbano del capoluogo

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato al consolidamento del ruolo centrale dell'area che garantisca i seguenti indirizzi:

a) riconfigurazione urbanistica dell'intera area a comparto misto, con presenza di funzioni commerciali, terziarie, ricettive e di servizio che possa prevedere anche l'ampliamento dell'attuale Centro Affari;

b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;

c) privilegiare la fruizione pedonale degli spazi;

d) agevolazione dell'accessibilità dall'esterno – mezzi privati provenienti soprattutto dal raccordo autostradale – con un adeguato disegno degli ingressi e con la dotazione di parcheggi e potenziamento del trasporto pubblico da e verso l'area urbana del centro storico e del suo immediato intorno;

e) incremento complessivo delle quantità esistenti secondo i seguenti parametri:

Slp = 30.000 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;

Sf = 5.000 per destinazione a servizi di interesse comune.

- f) potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva;

Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:

riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);

realizzazione degli impianti verdi che dovrà precedere od essere contestuale agli interventi di nuova edificazione e ampliamento.

creazione ed organizzazione di canali infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:

- rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;

- acquedotto duale per gestione del servizio idrico di tipo produttivo e per gli impianti a verde;

- utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che inoltre consentano il risparmio energetico.

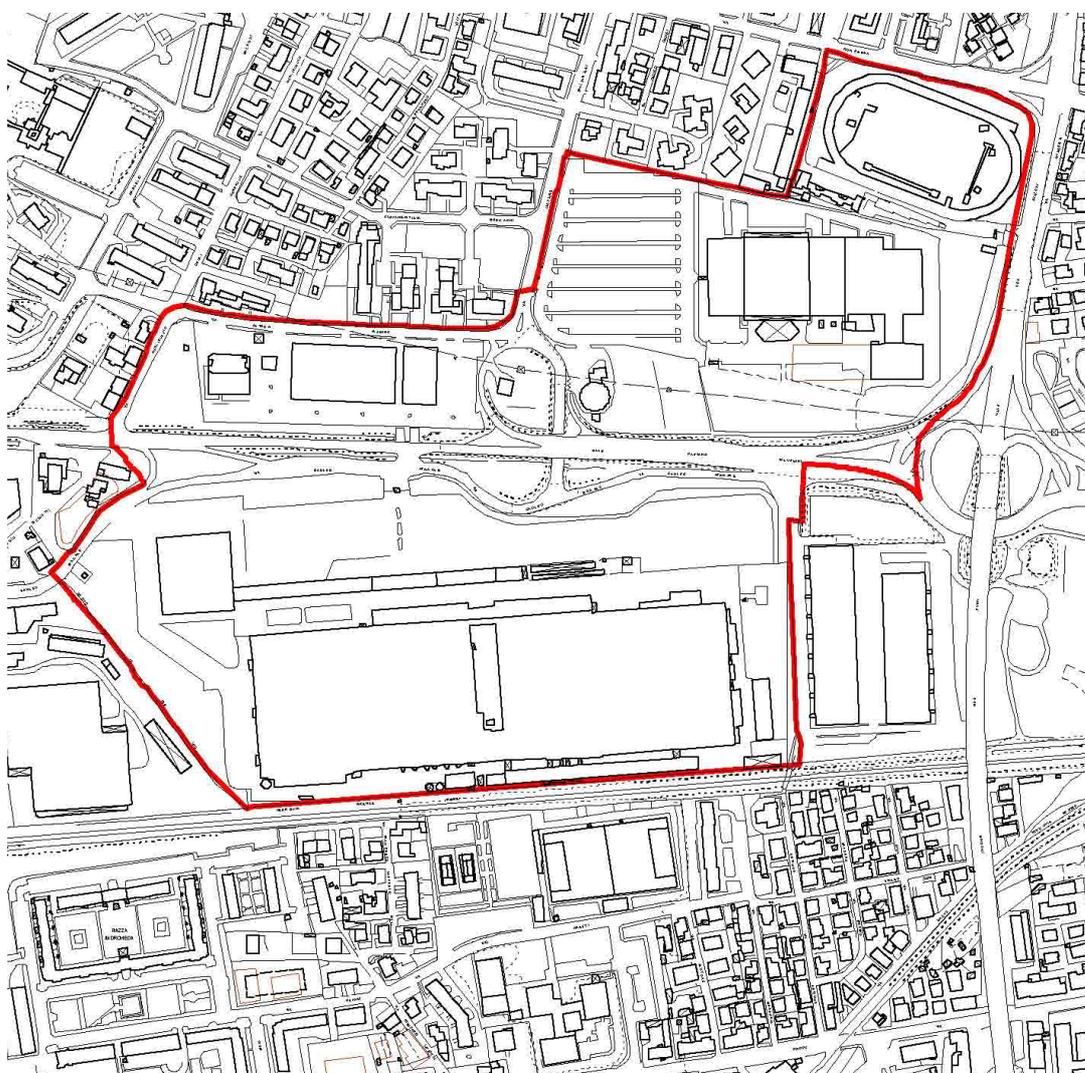
5. L'area strategica potrà essere attuata anche per fasi distinte ma rimane comunque condizionata alla attuazione coordinata degli interventi di risoluzione delle problematiche

viabilistiche presenti, da attuarsi attraverso la predisposizione preliminare di un progetto di riconfigurazione funzionale e morfologica dell'assetto stradale riguardante la sede viaria, le intersezioni e il sistema dei parcheggi che dovrà essere verificato secondo adeguati standard dimensionali e quantitativi.

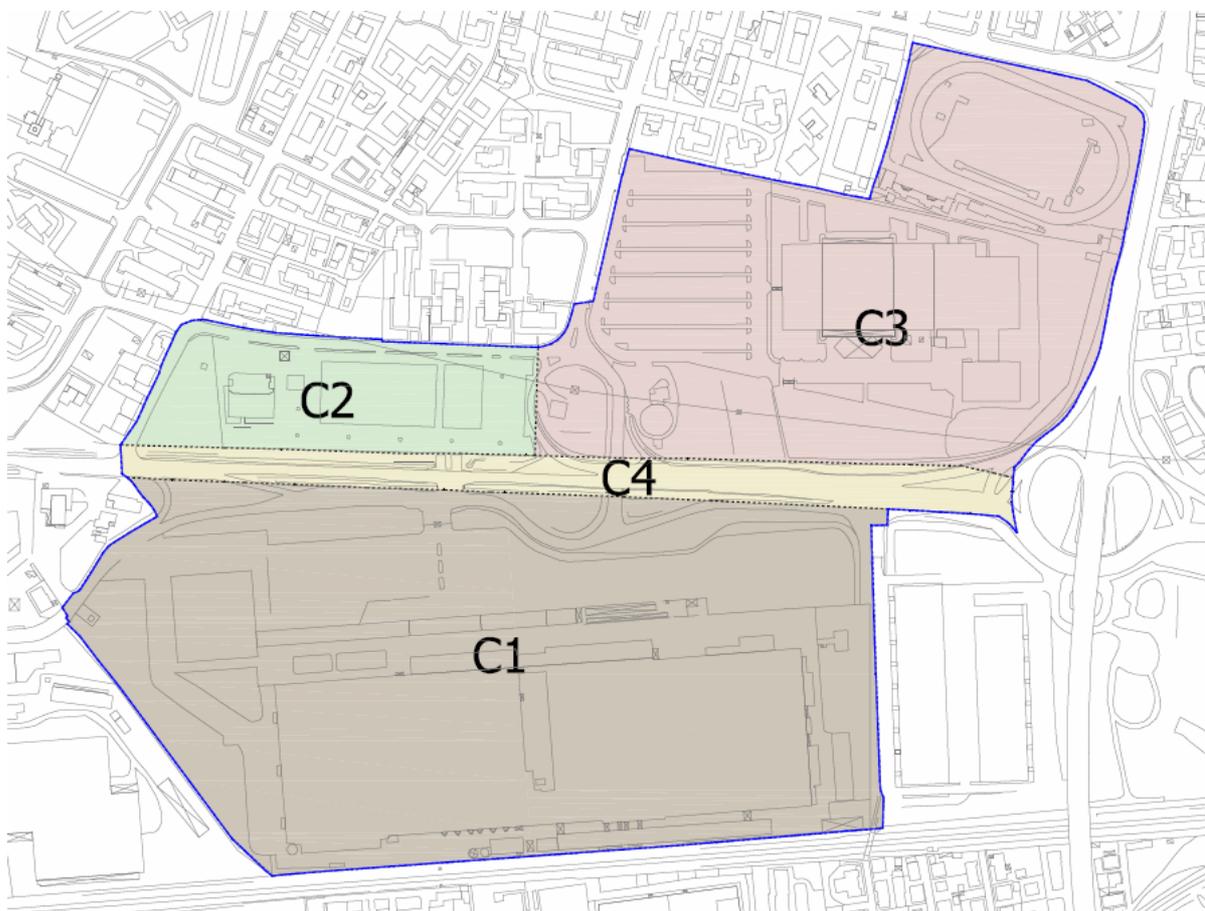
Gli obiettivi

che l'Amministrazione Comunale intende conseguire con il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento, sono tesi a:

- sviluppare ragioni urbanistiche ed edilizie finalizzate a operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare;
- potenziare il ruolo assolutamente centrale dell'area ove è collocato il Centro Affari, attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante.
- fornire risposta 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, nell'ambito delle dotazioni di spazi pubblici, in applicazione del principio di sussidiarietà orizzontale.



2.2 PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO DELL'A.S.I. 3.3 CITTADELLA DEGLI AFFARI



Linee guida

Fatti salvi gli obiettivi definiti all'art. 193 del Piano Strutturale e quelli indicati dall'atto di indirizzo Del. C.C. n 173/2008 qui riportati:

- Risoluzione delle problematiche relative all'assetto viario, in particolare adeguamento del raccordo autostradale, creazione del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale.
- Sistemazione degli spazi aperti con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città.
- Creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole.
- Parziale recupero delle strutture produttive ove possibile
- Edificazione di strutture di alta qualità architettonica che valorizzino l'ingresso alla città.

Il progetto terrà conto e svilupperà i seguenti indirizzi:



Viabilità

La posizione privilegiata dell'area in oggetto determina il suo ruolo strategico dal punto di vista delle connessioni ferroviarie, pedonali, ciclabili e viarie sia rispetto al territorio vasto, sia rispetto all'ambito strettamente urbano del capoluogo. Il progetto di trasformazione dovrà prevedere la massima integrazione tra i sistemi connettivi sopracitati, valorizzando anche soluzioni di interscambio tra essi.

Il disegno del sistema dei collegamenti di vario ordine e tipo dovrà essere improntato, oltrechè alla massima funzionalità, 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.

Progetto di suolo

Il progetto del Piano Complesso andrà a sviluppare un disegno unitario, privilegiare la fruizione pedonale degli spazi e la riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati). Sarà prevista la realizzazione di un parco urbano che lambisca i lati del raccordo autostradale in modo da prefigurare un accesso "verde" alla città. Sarà garantita

continuità pedonale, ciclabile e del parco stesso tra l'area Centro Affari e l'area Lebole, con soluzioni improntate alla massima linearità e facilità di accesso.

Progetto architettonico

Le strutture di progetto avranno un carattere di alta qualità architettonica in relazione anche al ruolo di "porta" della città che questa area andrà ad assumere. Saranno da privilegiare soluzioni improntate ad uno sviluppo verticale che riducano l'attuale uso di suolo. Saranno comunque da preservare le visuali ed i rapporti visivi maggiormente significativi rivolti verso il centro storico. Il linguaggio architettonico sarà di tipo contemporaneo e dovrà poter dialogare con le strutture del Centro Affari. Saranno privilegiate soluzioni che prevedono la demolizione delle attuali strutture dell'area Ex Lebole, è contemplata comunque la possibilità di mantenere una quota parte delle strutture esistenti. Saranno privilegiate soluzioni che prevedano lo sviluppo di tecniche e tecnologie ecocompatibili e che promuovano la produzione di energia da fonti rinnovabili. In tal senso il progetto dovrà porsi come riferimento della sensibilità della città nei confronti delle tematiche di sostenibilità ambientale.

Funzioni

Il Piano Strutturale approvato identifica la caratterizzazione prevalente del luogo con la funzione direzionale. Tale connotazione appare come l'opportuno sviluppo di una zona che rappresenta una naturale cerniera ed un naturale collegamento tra il limitrofo Centro affari ed il polo economico aretino di Pratacci.

In questo senso sono ipotizzabili funzioni ulteriori di natura logistica e di supporto alle attività fieristiche, financo ad ipotizzare, nel quadro dell'eventuale compatibilità economica o della disponibilità di risorse, la previsione di ulteriori spazi espositivi nello scenario di un auspicabile sviluppo del polo fieristico.

Nello stesso scenario di riferimento può essere pensata una parte da destinarsi a turistico ricettivo, mentre, per quanto riguarda la destinazione commerciale, questa sarà contenuta entro limiti di superficie di vendita, così come fissata nella *scheda norma* salvo il rispetto dei quantitativi previsti dalla programmazione regionale.

E' possibile il mantenimento di una parte con destinazione produttiva, così come previsto dal Piano Strutturale.

Con il presente P.C.I. che costituisce contestuale variante al Piano Strutturale, si prevede altresì - tra le destinazioni d'uso ammesse - anche quella residenziale, al momento non prevista (Cfr art. 193 NTA-PS) che comporterà pertanto contestuale variante allo stesso strumento della pianificazione territoriale.

Standard

I parametri per la realizzazione degli standard minimi di progetto sono riferiti alle prescrizioni contenute nel D.M. 1444/68 per quanto riguarda i valori complessivi da rispettare.

Le proporzioni interne tra gli standard saranno definite in base alla configurazione complessiva dell'intervento.

La dotazione degli standard terrà conto delle prescrizioni contenute nella Legge n°244 del 24 Dicembre 2007 (Finanziaria 2008) Art. 1 comma 258, prevedendo, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di cui al D.M. 1444/68, una quota di SUL da destinarsi ad edilizia residenziale sociale.

La previsione di interventi di edilizia residenziale sociale rappresenta un espresso obbligo ai sensi dell'Art. 16, c3 lett. d) del D.P.G.R. 09.02.2007 n. 3/R: Disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica, in coerenza al disposto normativo di cui all'Art.

1, c 258 della Legge Finanziaria 2008: "Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione."

Scheda norma

Il piano complesso di intervento è articolato in 4 comparti dei quali il comparto n. 1 a sua volta distinto in lotti.

La parte normativa del p.c.i. è contenuta nella scheda norma composta da tre parti :

1. una prima parte generale dove si prevede l'articolazione in comparti attribuendo a questi le relative capacità edificatorie, le modalità attuative ossia il Piano urbanistico di dettaglio, le modalità di calcolo della SUL, la disciplina della perequazione, l'efficacia del p.c.i e la relazione geomorfologica idraulica;
2. una seconda parte relativa ai comparti dove si prevede l'articolazione in lotti distinti attribuendo le relative capacità edificatorie e le destinazioni ammesse.
3. una terza parte disciplinante i singoli lotti, posti all'interno di ciascuno comparto, all'interno del quale sono indicati i seguenti dati :

PARAMETRI URBANISTICI

STANDARD: PARCHEGGI, VERDE, ERS

INVARIANTI PROGETTUALI

IMPEGNI GIURIDICAMENTE VINCOLANTI (CONVENZIONALI).

Definizione perimetro

Il piano strutturale approvato nel 2007 rinvia per gli aspetti di dettaglio al RU.

Il RU adottato con DCC 181/2009 prevede il ricorso ai piani complessi di intervento, quali strumenti attuativi delle aree strategiche di intervento.

In conformità al piano strutturale, per l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, riferite alle Aree Strategiche d'Intervento, può essere adottato e approvato il piano complesso di intervento;

Articolazione in comparti, lotti e piano attuativo

Il piano complesso di intervento è articolato in 4 comparti. Per consentire una maggiore facilità attuativa, il comparto n. 1 è stato a sua volta suddiviso in lotti.

Il P.C.I. si attua previa redazione di piano/i urbanistico/i attuativo/i, con i contenuti di cui all'art. 79 comma 1 lett. A) della L.R. 1\05, e dovrà rispettare le prescrizioni della scheda norma.

Relazioni specialistiche

Il presente piano complesso di intervento è corredato dalla valutazione integrata intermedia redatta ai sensi del DPGR n. 4/R del 2007 comprensiva dei seguenti allegati:

- relazione di fattibilità tecnica (geologica, idraulica, sismica);
- relazione di fattibilità economico – finanziaria;
- documento preliminare di valutazione ambientale strategica;

Perequazione e ricomposizione fondiaria

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.

Pertanto ciascun proprietario partecipa pro quota, secondo il proprio indice convenzionale, agli oneri perequativi e ai crediti edilizi dell'ambito, come conformato dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo.

Ai sensi dell'Art. 16, c4 del Reg. D.P.G.R. 09.02.2007 N. 3/R 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 di cui al comma 3.

Impegni giuridicamente vincolanti

Il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento, riferito all'A.S.I. 3.3 "Cirraddella degli Affari" 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 (da definire nel Pua):
 - 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;
- 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 Sup. fondiaria non inferiore a mq 5.000.

Efficacia del piano complesso

Ai sensi dell'art. 57 comma 1 della L.R. 1\05, vista la complessità dell'intervento è stato ritenuto opportuno estendere l'efficacia del presente piano complesso di intervento fino alla scadenza del R.U. adottato con D.C.C. n. 181\09.

CAPO 3 VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

3.1 Finalità

La Giunta Comunale con atto n. 615 del 21/09/2010 ha approvato l'avvio, ai sensi dell'articolo 15 e dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n. 1/2005, del procedimento di formazione del piano complesso di intervento della a.s.i. 3.3 denominata Cittadella degli Affari, nonché schema di avviso pubblico finalizzato a sollecitare la presentazione di proposte di interventi urbanistico edilizi. (Avviso del 23.09.2010).

A seguito della pubblicazione sono pervenute le seguenti manifestazioni d'interesse:

Nota prot. 128897 del 11.11.2010 Società Future Real Estate Limited

Nota prot. 129066 del 11.11.2010 Aerre Immobiliare & Finanziaria Spa

In data 16.12.2010 (prot. 141820) è pervenuta inoltre la manifestazione di interesse della Confartigianato di Arezzo

Constatato che tra le destinazioni d'uso ipotizzate dalle manifestazioni d'interesse, è stata segnalata anche quella residenziale, al momento non prevista dal Piano Strutturale (Cfr art. 193 NTA-PS);

Ritenuto che la previsione della destinazione residenziale, tra quelle da ammettere nell'ambito oggetto del P.C.I. in aggiunta a quelle già previste, possa trovare presupposto nei seguenti elementi di valutazione:

- sovrastima delle quantità di s.u.l. da destinare alla funzione direzionale, in conseguenza delle diverse e mutate dinamiche di mercato rispetto a quelle rilevate nel quadro conoscitivo di P.S. (anno 2007);
- modesta riduzione delle quantità di s.u.l. da destinate alla funzione commerciale (da 15.000 mq a 12.500 mq);
- nuova previsione di s.u.l. da destinare a edilizia residenziale sociale quale standard aggiuntivo di cui alla Legge n°244 del 24 Dicembre 2007;
- nuova previsione di s.u.l. da destinare a edilizia residenziale al fine di:
 - affiancare al sistema della residenza sociale il sistema della residenza privata per consentire la massima integrazione in un organico tessuto funzionale;
 - incrementare la capacità di risposta da parte del settore anche al fine di favorire i presupposti di fattibilità delle previste trasformazioni.
- individuazione della molteplicità di funzioni quali valore aggiunto dell'ambito territoriale oggetto di P.C.I.

Con il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento, per effetto della modifica che si intende introdurre, si prefigura la necessità di avviare il procedimento di contestuale variante al Piano Strutturale necessaria a formalizzare la nuova previsione urbanistica, che nell'ambito delle destinazioni ammissibili per l'A.S.I. 3.3 "La cittadella degli affari", e dei quantitativi di SUL previsti nel dimensionamento, vada a comprendere anche una quota definita di residenziale, oltre quella E.R.S. da standard richiesto.

I termini e contenuti della variante al Piano Strutturale risultano quelli appresso indicati:

3.2 PREVISIONI E DIMENSIONAMENTO ATTUALE DI PIANO STRUTTURALE

Art. 193 - Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli affari.

1. L'area posta in corrispondenza della confluenza del raccordo autostradale con la tangenziale urbana, verso Pescaiola, costituisce in parte già oggi luogo di insediamento di funzioni pregiate ed attrattore a scala sovracomunale; l'elemento principale è rappresentato dal Centro Affari.

2. Il potenziamento del ruolo assolutamente centrale di quest'area è favorito dalla posizione strategica sia rispetto al territorio vasto, sia rispetto all'ambito strettamente urbano del capoluogo

3. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato al consolidamento del ruolo centrale dell'area che garantisca i seguenti indirizzi:

a) riconfigurazione urbanistica dell'intera area a comparto misto, con presenza di funzioni commerciali, terziarie, ricettive e di servizio che possa prevedere anche l'ampliamento dell'attuale Centro Affari;

b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;

c) privilegiare la fruizione pedonale degli spazi;

d) agevolazione dell'accessibilità dall'esterno – mezzi privati provenienti soprattutto dal raccordo autostradale – con un adeguato disegno degli ingressi e con la dotazione di parcheggi e potenziamento del trasporto pubblico da e verso l'area urbana del centro storico e del suo immediato intorno;

e) incremento complessivo delle quantità esistenti secondo i seguenti parametri:

$S_{lp} = 30.000$ mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;

$S_f = 5.000$ per destinazione a servizi di interesse comune.

f) potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva;

4. Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:

- riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);

- realizzazione degli impianti verdi che dovrà precedere od essere contestuale agli interventi di nuova edificazione e ampliamento.

- creazione ed organizzazione di canali infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:

- rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;

- acquedotto duale per gestione del servizio idrico di tipo produttivo e per gli impianti a verde;

- utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che inoltre consentano il risparmio energetico.

5. L'area strategica potrà essere attuata anche per fasi distinte ma rimane comunque condizionata alla attuazione coordinata degli interventi di risoluzione delle problematiche viabilistiche presenti, da attuarsi attraverso la predisposizione preliminare di un progetto di riconfigurazione funzionale e morfologica dell'assetto stradale riguardante la sede viaria, le intersezioni e il sistema dei parcheggi che dovrà essere verificato secondo adeguati standard dimensionali e quantitativi

3.3 PREVISIONI E DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO DI PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO

Con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 5 del 16/03/2006 avente ad oggetto: "AMPLIAMENTO DELLA SEDE DEL CENTRO AFFARI E CONVEGNI"

DEROGA AI SENSI DELL'ART.205 DELLA L.R.1/05 è stato approvato una deroga al P.R.G. vigente, per l'ampliamento della sede del Centro Affari, relativamente ai seguenti parametri quantitativi:

- rapporto di copertura 45% contro il 30% di PRG;
- altezza massima mt. 22 contro i mt. 12 di PRG;
- volume 104.671 mc (comprensivo della quota derivante dal trasferimento della potenzialità edificatoria dell'attuale campo scuola, 42.340 mc, di cui alla D.C.C. 225\04) così utilizzato:

	V (mc)	S.l.p. (mq)
locali interrati	17.668	5.048
locali fuori terra "utili"	72.334	13.784
portico interno	7.684	1.348
elementi frangisole	5.712	1.680
ingressi	1.273	190
TOTALE	104.671	22.050

Conseguentemente il dimensionamento di P.S. che risulta:

- SIp = 30.000 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;
- Sf = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

Così residua:

NUOVA SUL

- SIp = 16.216 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive
- Sf = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

In considerazione della proposta di P.C.I. che prevede:

- SIp = 16.216 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive e residenziali, nonché
- previsione residenziale
- edilizia residenziale sociale (ERS quale standard aggiuntivo)
- recupero della SUL esistente attuato nella misura massima del 100%

Si determina la nuova previsione di Piano Strutturale come appresso:

3.4 PREVISIONE E DIMENSIONAMENTO STATO VARIATO DI PIANO STRUTTURALE.

Art. 193 - Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli affari.

6. *L'area posta in corrispondenza della confluenza del raccordo autostradale con la tangenziale urbana, verso Pescaiola, costituisce in parte già oggi luogo di insediamento di funzioni pregiate ed attrattore a scala sovracomunale; l'elemento principale è rappresentato dal Centro Affari.*
7. *Il potenziamento del ruolo assolutamente centrale di quest'area è favorito dalla posizione strategica sia rispetto al territorio vasto, sia rispetto all'ambito strettamente urbano del capoluogo*
8. *Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato al consolidamento del ruolo centrale dell'area che garantisca i seguenti indirizzi:*
- a) riconfigurazione urbanistica dell'intera area a comparto misto, con presenza di funzioni commerciali, terziarie, ricettive e di servizio che possa prevedere anche l'ampliamento dell'attuale Centro Affari;*
 - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;*
 - c) privilegiare la fruizione pedonale degli spazi;*
 - d) agevolazione dell'accessibilità dall'esterno - mezzi privati provenienti soprattutto dal raccordo autostradale - con un adeguato disegno degli ingressi e con la dotazione di parcheggi e potenziamento del trasporto pubblico da e verso l'area urbana del centro storico e del suo immediato intorno;*
 - e) incremento complessivo delle quantità esistenti secondo i seguenti parametri:
Slp = 30.000 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, RESIDENZIALI, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;
Sf = 5.000 per destinazione a servizi di interesse comune.*
 - f) potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva;*
9. *Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:*
- riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);*
 - realizzazione degli impianti verdi che dovrà precedere od essere contestuale agli interventi di nuova edificazione e ampliamento.*
 - creazione ed organizzazione di canali infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
 - rete fognaria con la separazione delle acque reflue dalle meteoriche;*
 - acquedotto duale per gestione del servizio idrico di tipo produttivo e per gli impianti a verde;*
 - utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che inoltre consentano il risparmio energetico.**
10. *L'area strategica potrà essere attuata anche per fasi distinte ma rimane comunque condizionata alla attuazione coordinata degli interventi di risoluzione delle problematiche viabilistiche presenti, da attuarsi attraverso la predisposizione preliminare di un progetto di riconfigurazione funzionale e morfologica dell'assetto stradale riguardante la sede viaria, le intersezioni e il sistema dei parcheggi che dovrà essere verificato secondo adeguati standard dimensionali e quantitativi*

CONCLUSIONI

Il progetto di P.C.I. riferito all'A.S.I. 3.3 "Cittadella degli Affari" è stato redatto secondo agli indirizzi dell'A.C. di cui alla Del. C.C. n. 173 del 25.09.2008 a seguito approvazione del P.S. (Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007) e adozione del R.U. (Del. C.C. n. 181 del 06.11.2009).

Il progetto prevede la contestuale variante al Piano Strutturale per quanto attiene l'introduzione della previsione della destinazione "residenziale" finalizzata in parte a edilizia residenziale di tipo sociale (E.R.S.) e parte a edilizia privata, oltre a quelle già previste: commerciali, terziarie e ricettive, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;

Per quanto attiene ai contenuti del progetto di P.C.I. e della Variante al P.S. si rimanda agli specifici elaborati tecnico-progettuali allegati.

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