



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Piano
Complesso
di Intervento

PRG

Quadro sintetico

Manifestazione di interesse

Cittadella degli affari

ASI 3.3

ID: ASI_3_3_SMA_APP

Adozione:

Approvazione:

VOL.

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

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

Il Sindaco
avv. 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. Omero Angeli
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

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
ASI 3.10 Gavardello Unoerre:
ASI 3.3 Cittadella degli Affari:

PREMESSE

Il Comune di Arezzo ha avviato un percorso teso all'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale che, per la porzione di territorio ricadente nell'U.T.O.E. n. 10: "Pratacci", prevede operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare;

Con ciò intende potenziare il ruolo assolutamente centrale dell'area ove è collocato il Centro Affari attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante;

Inoltre in considerazione della crescente richiesta di edilizia residenziale sociale, a cui non corrispondono la disponibilità di aree in proprietà e adeguate risorse finanziarie destinabili allo scopo, l'A.C. intende fornire una concreta e tempestiva risposta;

A tale fine l'A.C. ha voluto verificare, in via esplorativa, l'interesse di soggetti privati, persone fisiche o giuridiche, operatori economici, all'attuazione delle previsioni contenute nel P.S. e nel R.U. relativamente alle ASI 3.3: "Cittadella degli Affari" e A.S.I. 3.10:"Gavardello" che prevedano soluzioni tese a fornire una parziale risposta al bisogno abitativo delle fasce di popolazione che manifestano una esigenza abitativa primaria.

Pertanto la Giunta comunale con atto n. 615 del 21.09.2010, esecutiva a termini di legge, ha approvato lo schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi, da parte di operatori privati, nell'ambito delle trasformazioni previste dal P.S. e dal R.U. adottato, riferite alle A.S.I. 3.3 e A.S.I. 3.10;

In considerazione di quanto sopra in data 23.09.2010 è stato pubblicato l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse il quale invitava i soggetti interessati privati, persone fisiche o giuridiche, gli operatori economici, comunque titolari di diritti reali di proprietà delle aree o porzione di esse, ricadenti nell'ambito del perimetro dell'A.S.I. 3.3: "Cittadella degli Affari" e A.S.I. 3.10:"Gavardello" , a manifestare interesse mediante la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi con finalità pubblica e privata, che potranno essere presentati fino alla scala di Piano Attuativo, supportati da piani di settore, tese all'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale e al conseguimento degli specifici obiettivi della A.C. in materia di spazi e servizi pubblici con specifico riferimento a edilizia residenziale sociale.

L'Avviso suddetto prevedeva che le manifestazioni di interesse dovessero essere redatte in carta libera e presentate a mano o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento entro 45 giorni dalla data di pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio del Comune di Arezzo.

Le proposte dovevano contenere tutte le linee guida indicate nell'avviso pubblicato.

Alcune delle manifestazioni di interesse, come risulta dall'esposizione di seguito indicata, non riportano contestualmente gli elementi richiesti, mentre altre sono, dal punto di vista della completezza formale, corrispondenti a quanto richiesto dall'invito.

Le proposte così avanzate dovevano comunque rispettare i canoni di una buona progettazione urbanistico-edilizia e contenere tutti gli elementi necessari per la loro valutazione e comprensione tra i quali eventuali rendering, studi di settore (mobilità, ecc).

Si ricorda inoltre che l'avviso prevedeva che l'Amministrazione Comunale avrebbe valutato le proposte pervenute in relazione al grado di efficacia delle misure che si intendono attuare finalizzate al soddisfacimento degli obiettivi strategici fissati dal Piano Strutturale. Al contempo sarebbe stato attribuito priorità crescente alle proposte che maggiormente forniranno risposte in termini di funzionalità e vantaggio economico per il Comune relativamente agli interventi con finalità pubblica, con particolare riguardo a quelli di edilizia residenziale con finalità sociali, nonché in relazione al maggior grado di soddisfacimento del bisogno pubblico.

MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Entro il termine previsto sono pervenute le manifestazioni di interesse dei seguenti soggetti:

ASI 3.3 Cittadella degli Affari ex Lebole:

- 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

ASI 3.10 Gavardello Unoerre:

- Nota prot. 128383 del 10.11.2010 Società Beyfin Immobiliare Spa
- Nota prot. 128523 del 10.11.2010 Realizzazioni e bonifiche Arezzo Spa
- Nota prot. 128241 del 09.11.2010 Circolo Acli "Igino Ralli"

Con nota del 19.10.2010 prot. 120738 la Società Valli Zabban spa proprietaria di 2,5 ha nell'area ricompresa nell'ASI 3.10 ha dichiarato che non presenterà alcuna manifestazione di interesse.

ESAME MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

ASI 3.3 CITTADELLA DEGLI AFFARI EX LEBOLE:

Nuova edificazione

- S_{lp} = 16.216 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive
- S_f = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

Edificazione esistente

- Il recupero dovrà essere attuato con riferimento al parametro della SUL esistente nella misura massima del 100%.

Parametri progettuali ed economici	Società Future Real Estate Limited	Aerre Immobiliare &Finanziaria Spa	Confartigianato
<p>Disegno unitario dell'ipotesi di sviluppo progettuale</p>	<p>Proposta d'intervento limitata all'area di proprietà , consistente nella previsione di un edificio a torre H 0 22 mt. A destinazione ricettiva e direzionale</p>	<p>Disegno unitario di progetto: 1 scenario: 15.000 mq (com) + 44.500 (dir) + 15.000 (art. di serv.) + 5.000 (turist) + 5000 mq (ers) di cui nuova costruzione 16.215 + 5.000 (ers) di nuova costruzione e 68.315 di ristrutturazione esistente 2 scenario: 40.000 mq (com) + 24.500 (dir) + 10.000 (art. di serv.) + 5.000 (turist) + 5000 mq (ers) di cui nuova costruzione 84.500 + 5.000 (ers) di nuova costruzione e 68.315 esistenti interamente demoliti 3 scenario: 30.000 mq (com) + 15.000 (dir) + 10.000 (art. di serv.) + 5.000 (turist) + 19.500 (residenziale) + 5000 mq (ers) di cui nuova costruzione 84.500 + 5.000 (ers) di nuova costruzione e 68.315 esistenti interamente demoliti (l'attuazione del 3 scenario necessita di variante al PS) (l'attuazione dei tre scenari necessita di disponibilità di S.V.A.G.) <u>N.B.: La proposta non tiene conto dell'edificato</u></p>	<p>Viene proposto un parco tematico di divertimenti indoor di concezione innovativa.</p> <ul style="list-style-type: none"> - area family Entertainment center - area sala giochi, biliardo roulette - grande piscina con onde cascate, vasche idromassaggio, vasca salina esterna sempre calda <p>Sport indoor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - palaghiaccio - minigolf - freeclimbing - bowling - kart indoor <p>Area benessere</p> <ul style="list-style-type: none"> - terme, fanghi e terapie - centro benessere con piscina tropicale - bagni turchi, saune, cromoterapia, aromaterapia, solarium, centro estetico, spiaggia con idromassaggi ecc - fitness - palestra <p>Intrattenimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teatro bambini, marionette ecc - sala cinema 3D - giochi di realtà virtuale <p>Commerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - commercializzazione di prodotti per il tempo libero e divertimento - commercializzazione e promozione di produzioni locali

		<u>esistente (con riferimento al recente ampliamento del centro affari).</u>	
Parametri progettuali ed economici	Società Future Real Estate Limited	Aerre Immobiliare &Finanziaria Spa	Confartigianato
Connessioni viarie e ferroviarie risoluzione problematiche	No	<p>Connessioni viarie</p> <p>1 scenario E' previsto solo viabilità interna di penetrazione e collegamento all'esistente</p> <p>2 e 3 scenario E' previsto realizzazione tunnel per il tratto terminale di via Salvemini (raccordo aut.) all'estremità del quale sono collocate n. 2 rotonde, nonché una viabilità longitudinale parallela alla linea FS con gli opportuni collegamenti a via Salvemini</p> <p>Connessioni ferroviarie</p> <p>3 scenario E' previsto una futura stazione di metropolitana leggera lungo la linea ferroviaria FI-Roma</p>	Collegamento pedonale con sottopasso carrabile con l'area centro affari.
Spazi aperti, verde, pedonale, ciclabile: sistemazione	No	<p>Scenario 1 previsto zona verde intensivo sull'attuale piazzale ex lebole</p> <p>Scenario 2 previsto n. 2 ambiti a verde (attrezzato e collettivo, con campi gioco, food, spazi eventi, etc.)</p> <p>Scenario 3</p>	n.v

		<p>previsto quanto allo scenario 2, oltre: Corona verde(parco filtro di verde e parcheggi) prospiciente la linea ferroviaria: mq 64.000 Parco di ricucitura con il centro affari. Mq 113.000 che comprende la zona del tunnel di progetto. Circa 10 km di piste ciclabili</p>	
--	--	---	--

Parametri progettuali ed economici	Società Future Real Estate Limited	Aerre Immobiliare &Finanziaria Spa	Confartigianato
Sistema permeabilità Centro Affari - Lebole	No	<p>Scenario 1 Non è previsto sistema di permeabilità</p> <p>Scenario 2 e 3 E' previsto un attraversamento trasversale (pedonabile ciclabile) di superficie tra l'area ex-lebole e il centro affari, a seguito realizzazione tunnel per il tratto terminale di via Salvemini (raccordo aut.)</p> <p>Previsione di sviluppo di sistema di trasporto pubblico (P.R.T.)</p>	n.v
Qualità architettonica delle strutture: - sviluppo verticale	N.v.	<p>1 scenario: Sviluppo di fatto orizzontale, che prevede 68.315 mq di ristrutturazione dell'esistente, e solo 16.215 + 5.000 (ers) di nuova costruzione,</p> <p>2 scenario: Ambito A) due torri da 23 e 29 piani e n. 3 corpi di fabbrica da 4 a 7 piani; Ambito B) n. 2 corpi a piastra da n 2 a n 3 piani.</p> <p>3 scenario Ambito A) tre torri da 17 e 29 piani e n. 3 corpi di fabbrica da 4 a 7 piani; Ambito B) n. 2 corpi a piastra da n 2 a n 3 piani.</p>	n.v
- visuale sul centro storico	N.v.	<p>1 scenario: no 2 scenario: si 3 scenario. Si</p>	n.v

Parametri progettuali ed economici	Società Future Real Estate Limited	Aerre Immobiliare &Finanziaria Spa	Confartigianato
- tecniche ecocompatibili	N.v.	Contenimento inquinamento luminoso, Recupero e riutilizzo delle acque Utilizzo di materiali da costruzione fotocatalitici Elevate capacità prestazionali dell'involucro degli edifici gestione rifiuti (differenziata)	n.v
- energia da fonti rinnovabili		Centrale di cogenerazione o trigenerazione a servizio dell'ambito, fotovoltaico, solare termico.	n.v
Rapporto superfici impermeabili / superfici permeabili	N.v.	Percentuale n.v.	n.v
Parco urbano lungo il raccordo autostradale (accesso verde alla città)	No, solo fascia di rispetto stradale lungo la proprietà	3 scenario Presente lungo il raccordo e lungo la linea FS	n.v
Spazi pubblici: Standard DM 1444/68 L. 765/1967	n.v	1 scenario: minimo normativo 15.000 mq (com) + 44.500 (dir) + 15.000 (art. di serv.) + 5.000 (turist) + 5000 mq (ers) Spazi pubblici 66.600 mq 2 scenario: minimo normativo 40.000 mq (com) + 24.500 (dir) + 10.000 (art. di serv.) + 5.000 (turist) + 5000 mq (ers) Spazi pubblici 66.600 mq 3 scenario: minimo normativo 30.000 mq (com) + 15.000 (dir) + 10.000 (art. di serv.) + 5.000 (turist) + 19.500 (residenziale) + 5000 mq (ers)	n.v

		Spazi pubblici 59.700 mq	
Parametri progettuali ed economici	Società Future Real Estate Limited	Aerre Immobiliare &Finanziaria Spa	Confartigianato
Parcheggi pubblici di progetto	no	1 scenario mq 32.385 2 scenario mq 32.385 3 scenario mq 26.860 <u>N.B. Non sono indicati in modo chiaro e univoco gli standard di progetto, con riferimento ai minimi di legge</u>	n.v
Verde pubblico, altra standard e opere pubbliche di progetto	no	1 scenario mq 8.925 + ers + infrastrutturazione base dell'area 2 scenario mq 5.925 + ers + infrastrutturazione base dell'area + tunnel (interramento viabilità) 3 scenario mq 16.047 + + ers + infrastrutturazione base dell'area + tunnel (interramento viabilità) <u>N.B. Non sono indicati in modo chiaro e univoco gli standard di progetto, con riferimento ai minimi di legge</u>	n.v

Parametri progettuali ed economici	Società Future Real Estate Limited	Aerre Immobiliare &Finanziaria Spa	Confartigianato
<p>Standard DM 1444/68 L. 244/2007</p> <p>Edilizia residenziale sociale 1- Quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione gratuita temporanea in usufrutto ventennale in favore del Comune; 2- Quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva gratuita della proprietà in favore del Comune; 3- Quota di SIp per edilizia residenziale sociale in locazione a canone sociale per un periodo di venti anni in favore di soggetti indicati dal Comune; 4- Quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva a prezzo concordato in favore di soggetti indicati dal Comune;</p>	nessun riferimento	Scenario 1, 2 e 3: previsto 5.000 mq di edilizia residenziale sociale	n.v
<p>Nuova SUL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caratterizzazione prevalente direzionale - Attività logistiche - Attività fieristiche - Attività turistico ricettiva - Commerciale max 15000 mq 	<ul style="list-style-type: none"> - Sul non dimensionata - Funzione turistico ricettiva e direzionale 	<p>1 scenario: 15.000 mq (com) + 44.500 (dir) + 15.000 (art. di serv.) + 5.000 (turist) + 5000 mq (ers)</p> <p>2 scenario: 40.000 mq (com) + 24.500 (dir) + 10.000 (art. di serv.) + 5.000 (turist) + 5000 mq (ers)</p> <p>3 scenario: 30.000 mq (com) + 15.000 (dir) + 10.000 (art. di serv.) + 5.000 (turist) +</p>	n.v

		19.500 (residenziale) + 5000 mq (ers)	
Parametri progettuali ed economici	Società Future Real Estate Limited	Aerre Immobiliare &Finanziaria Spa	Confartigianato
Recupero SUL esistente - Misura pari al _____ - Caratterizzazione prevalente direzionale - Attività logistiche - Attività fieristiche - Attività turistico ricettiva - Commerciale max 15000 mq - Mantenimento att. Produttive	Nessun Recisero. Trattasi di suoli liberi	1 scenario: nuova costruzione 16.215 + 5.000 (ers) di nuova costruzione e 68.315 di ristrutturazione esistente A questo scenario esiste una variante con 3.300 mq di demoliz. + ric. 2 scenario: nuova costruzione 84.500 + 5.000 (ers) di nuova costruzione e 68.315 esistenti interamente demoliti 3 scenario: nuova costruzione 84.500 + 5.000 (ers) di nuova costruzione e 68.315 esistenti interamente demoliti	n.v
Parcheggi pertinenziali L. 122/89 e R.U.	n.v	1 2 e 3 scenario mq 25.350	n.v
Fattibilità tecnico economica	n.v.	1, 2 e 3 scenario: sono presenti quadri economici di costo riferiti ai singoli scenari, che evidentemente prevedono differenti margini di convenienza economica. Per ogni scenario è pertanto ipotizzato la ricaduta in termini di qualità urbanistica, ovvero innovazioni in termini di dotazioni di spazi e servizi pubblici e di qualità-quantità delle opere di urbanizzazione.	n.v

		<u>Non è stato elaborato alcun quadro di fattibilità economica.</u>	
Parametri progettuali ed economici	Società Future Real Estate Limited	Aerre Immobiliare &Finanziaria Spa	Confartigianato
Sostenibilità tecnico-ambientale	no	- Analisi ambientale (impatti sull'atmosfera, rumore, acque, sottosuolo); - Analisi della accessibilità e viabilità	n.v.
Impegni giuridicamente vincolanti che saranno assunti	Nessun riferimento	E' proposta la procedura ex art. 11 L. 241/1990 per un accordo tra le parti (Comune e privato) che possa essere: a) sostitutivo di provvedimento finale o in alternativa b) integrativo del provvedimento finale (al procedimento urbanistico di approvazione del PCI)	n.v.

ASI 3.10 GAVARDELLO UNOAERRE:

Nuova edificazione

- S_{lp} = 28.000 mq. (nuovi insediamenti residenziali, commerciali e direzionali) di cui massimo 3.000 mq. Eventualmente assegnati con riferimenti all'art. 1, c. 259 L. 244/2007;
- S_{lp} = max 5.000 mq. per turistico - ricettivo.

Edificazione esistente

- Il recupero dovrà essere attuato con riferimento al parametro della SUL esistente nella misura massima del 100%

Parametri progettuali ed economici	Società Beyfin Immobiliare Spa	Realizzazioni e bonifiche Arezzo Spa	Circolo ACLI "Igino Ralli"
<p><u>Disegno unitario</u> dell'ipotesi di sviluppo progettuale</p>	<p><u>Viene proposto di STRALCIARE l'area di proprietà (mq 22.250) dall'ASI 3.10</u></p> <p><u>e trasformarla in A.T. con i seguenti parametri:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - destinazione commerciale (centro commerciale) - Superficie coperta 6.750 mq su tre piani - Sul = 19.150 mq - H max 14 mt - verde pubblico: mq 1.800 - parch. Pubblici: mq 1.800 - Permesso di costruire convenzionato. 	<p><u>Disegno non unitario, ma riferito alle aree di proprietà (Unoerre Italia spa)</u></p> <p>E' prevista la demolizione di tutti gli edifici esistenti (ex unoerre) per una Sul di mq 28.000 e una Sul di nuova edificazione che perequata (su 28.000 di res. com. dir.) e 5.000 (ric.) ammonta rispettivamente a 13.500 e 2.700 mq. Per un totale di sul di progetto di mq 44.200.</p> <ul style="list-style-type: none"> • E' previsto: <ul style="list-style-type: none"> - S_{lp} residenziale Mq 35.396 - S_{lp} comm. + dir. Mq 6.064 - S_{lp} ricettivo Mq 5.000 <p><u>N.B. Il progetto prevede una sul ricettiva di mq 5.000 (nella consapevolezza che la quota di mq 2300 sarà assegnata agli altri soggetti aventi titolo)</u></p>	<p><u>Disegno unitario</u></p> <p>E' prevista la demolizione di tutti gli edifici esistenti (ex unoerre, VZ, Beyfin) per una Sul di mq 33.000 e una Sul di nuova edificazione pari a 28.000 (res. com. dir.) e 5.000 (ric.) per un totale di sul di progetto di mq 66.000.</p> <ul style="list-style-type: none"> • E' previsto: <ul style="list-style-type: none"> - S_{lp} residenziale Mq 37.700 - S_{lp} residenziale sociale Mq 1.500 - S_{lp} commerciale Mq 6.000 - S_{lp} direzionale Mq 9.500 - S_{lp} polo scolastico Mq 6.300 - S_{lp} ricettivo Mq 5.000

Parametri progettuali ed economici	Società Beyfin Immobiliare Spa	Realizzazioni e bonifiche Arezzo Spa	Circolo ACLI "Igino Ralli"
<p>Connessioni viarie: - rotatoria via F.lli. Lebole / SR69 - viabilità di collegamento con imp. Sportivi</p>	<p>- Viene previsto una rotatoria all'interserzione tra la Sr 69 e via delle Biole e n. 3 rotatorie in via F.lli Lumiere. - e' inoltre previsto viabilità di collegamento tra via Fiorentina e Via F.lli Lumiere.</p>	<p>- Viene previsto una rotatoria all'interserzione tra la Sr 69 e via delle Biole - Viene ipotizzato il prolungamento della viabilità interna in direzione dell'abitato di San Leo, oltrepassando il torrente con un viadotto.</p>	<p>Viene previsto: - Il prolungamento di via F.lli Lebole fino a via Setteponti. - Connessione di V. F.lli lebole al raccordo autostradale - n. 2 rotatorie su via Fiorentina (int. Via Lebole, via Biole) - n. 2 nuove strade interne di quartiere con attraversamento del torrente in dir. San Leo.</p> <p>Traffico veicolare consentito solo ai residenti senza sosta in superficie. Prosecuzione di Via F.lli lebole; la nuova viabilità costeggerà l'area sportiva delle Caselle e consentirà di ricollegarsi con la viabilità Setteponti, la zona maspino e gli impianti sportivi. Sempre su via F.lli lebole è prevista la realizzazione di un ingresso e di un'uscita sul raccordo autostradale. Si prevede l'inserimento di due nuove strade, una che collegherà Via fiorentina a Via F.lli Lumiere e l'altra che chiuderà l'anello formato dalla stessa Via fiorentina con via Scarlatti mediante l'attraversamento dell'attuale borro di S. Leo</p>
<p>Spazi aperti, parco, percorsi pedonali</p>	<p>E' previsto verde pubblico e una superficie a corte/giardino interna al fabbricato di nuova realizzazione. Verde 1.800 mq</p>	<p>E' previsto un parco lungo il torrente e aree a verde pubblico</p>	<p>E' previsto un parco lungo il torrente, aree a verde pubblico, orti sociali</p>
<p>Progetto architettonico</p>	<p>Non è presente un planivolumetrico. Viene ipotizzato un unico nuovo corpo fabbrica, con altezza pari a 3 piani - altezza 14 mt.</p>	<p>Il progetto è sviluppato a livello planivolumetrico E' solo ipotizzato il progetto lungo via Fiorentina (interessando una diversa proprietà) Le altezze dei nuovi fabbricati raggiungono i n. 5 piani fuori terra.</p>	<p>Il progetto è sviluppato a livello solo planimetrico. Sono presenti alcuni rendering di dettaglio 4 piani</p>

Parametri progettuali ed economici	Società Beyfin Immobiliare Spa	Realizzazioni e bonifiche Arezzo Spa	Circolo ACLI "Igino Ralli"
- tecniche ecocompatibili	n.v	n.v	Proposto - modalità costruttive tese al contenimento energetico - ANNULLAMENTO DEL TRAFFICO VEICOLARE all'interno dell'ambito (salvo residenti) e ASSENZA di parcheggi in superficie, con percorsi esclusivi ciclopedonali.
- energia fonti rinnovabili	n.v	n.v	Proposto - Utilizzo ciclo delle acque - utilizzo energie rinnovabili
Rapporto superfici impermeabili / superfici permeabili	Mq 3550 su 22250 pari al 16%	La permeabilità dei suoli è pari a circa il 29% (essendo il verde pubblico pari a mq 13.030 e il verde privato mq 7.000.	n.v
Standard DM 1444/68 L. 765/1967	Non calcolati	Verde pubblico mq 8.240 Parcheggi pubblici mq 4.578	Verde pubblico n.v. Parcheggi pubblici mq 15.000
Parcheggi pubblici di progetto	1.800 mq (manca la verifica con lo standard) circa 1.200 posti auto	Mq 5.174 (n. posti 376) > 4.578	Mq 17.800 > 15.000
Verde pubblico, altri standard e opere pubbliche di progetto	Verde pubblico 1800 mq (manca la verifica con lo standard) Aree per la viabilità 2.750 mq	Verde pubblico Mq 13.030 > 8.240 Spazio pubblico urbano (viale alberato e 3 piazze) Mq 9.330 Strade pubbliche Mq 6.572 Marciapiedi Mq 6.802	Verde pubblico n.v. - Piazza al centro delle attività; - Auditorium - Plesso scolastico integrato nel verde pubblico - Attrezzature sportive (palestra e piscina)

Parametri progettuali ed economici	Società Beyfin Immobiliare Spa	Realizzazioni e bonifiche Arezzo Spa	Circolo ACLI "Igino Ralli"
<p>Standard DM 1444/68 L. 244/2007</p> <p>Edilizia residenziale sociale 1- Quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione gratuita temporanea in usufrutto ventennale in favore del Comune; 2- Quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva gratuita della proprietà in favore del Comune; 3- Quota di SIp per edilizia residenziale sociale in locazione a canone sociale per un periodo di venti anni in favore di soggetti indicati dal Comune; 4- Quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva a prezzo concordato in favore di soggetti indicati dal Comune;</p>	<p>Nessun riferimento</p>	<p>Cessione definitiva gratuita all'A.C. Di mq 600 di sul</p>	<p>Dichiarato 1.500 mq di edilizia residenziale sociale</p>

Parametri progettuali ed economici	Società Beyfin Immobiliare Spa	Realizzazioni e bonifiche Arezzo Spa	Circolo ACLI "Igino Ralli"
Nuova SUL - Caratterizzazione	Destinazione commerciale (centro commerciale) Superficie coperta mq. 6.750 su tre piani Sul = 19.150mq	<p>E' prevista la demolizione di tutti gli edifici esistenti (ex unoaerre) per una Sul di mq 28.000 e una Sul di nuova edificazione che perequata (su 28.000 di res. com. dir.) e 5.000 (ric.) ammonta rispettivamente a 13.500 e 2.700 mq. Per un totale di sul di progetto di mq 44.200.</p> <ul style="list-style-type: none"> • E' previsto: - Slp residenziale Mq 35.396 - Slp comm. + dir. Mq 6.064 - Slp ricettivo Mq 5.000 <p><u>N.B. Il progetto prevede una sul ricettiva di mq 5.000 (nella consapevolezza che la quota di mq 2300 sarà assegnata agli altri soggetti aventi titolo)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • E' previsto: - Slp residenziale Mq 37.700 - Slp residenziale sociale Mq 1.500 - Slp commerciale Mq 6.000 - Slp direzionale Mq 9.500 - Slp polo scolastico Mq 6.300 - Slp ricettivo Mq 5.000 per un totale di sul di progetto di mq 66.000
Recupero SUL esistente - Misura pari al	Nessun riferimento	Recupero pari al 100% E' prevista la demolizione di tutti gli edifici esistenti (ex unoaerre) per una Sul di mq 28.000.	E' prevista la demolizione di tutti gli edifici esistenti (ex unoaerre, VZ, Beyfin) per una Sul di mq 33.000 e una Sul di nuova edificazione pari a 28.000 (res. com. dir.) e 5.000 (ric.) per un totale di sul di progetto di mq 66.000.
Parcheggi pertinenziali L.R. 28/2005	Mq. 24.300	Parcheggi privati L. 122/89 mq 13.084 Parcheggi LR 28/2005 mq 7.079	n.v

Parametri progettuali ed economici	Società Beyfin Immobiliare Spa	Realizzazioni e bonifiche Arezzo Spa	Circolo ACLI "Igino Ralli"
Fattibilità tecnico economica	Non presente	<p>E' stato redatto un quadro economico di costo riferito alle trasformazioni proposte sulla singola proprietà.</p> <p><u>Al riguardo è da annotare che è stato indicato il Valore del terreno pari ad Euro 22.600.000.</u> <u>Tenuto conto che l'area può esprimere - al massimo - 44.200 mq di sul, si evince che al terreno è stato attribuito un valore di Euro/mq(sul)= 511,00.</u></p> <p><u>Non è stato elaborato alcun quadro di fattibilità economica.</u></p>	<u>Non è stato elaborato alcun quadro di fattibilità economica.</u>
Sostenibilità tecnico-ambientale	Qualche accenno alla viabilità Architettura bioclimatica – pannelli solari nella copertura	- Analisi della accessibilità e viabilità	Gestione senza sprechi dell'acqua e uso energie rinnovabili. Modalità e tecnologie costruttive intrinsecamente conservativi nell'uso dell'energia e del calore
Impegni giuridicamente vincolanti che saranno assunti	Nessun riferimento	Nessun riferimento	Nessun riferimento

Arezzo 12 gennaio 2010

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