



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

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Piano
Complesso
di Intervento**

Valutazione integrata

Cittadella degli affari

ASI 3.3

PRG

ID: ASI_3_3_VII_APP

Adozione:

Approvazione:

VOL.

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

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

Il Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

l'Assessore
Stefano Gasperini

Il Responsabile del Procedimento
arch. Marco Carletti

I progettisti
arch. Fabrizio Beoni
ing. Paolo Frescucci

Gruppo di Progettazione

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

Il garante della comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

COMUNE DI AREZZO
Area Assetto del Territorio

A.S. I. 3.3
Cittadella degli Affari

Progetto di Piano Complesso d'intervento

VALUTAZIONE INTEGRATA
Art 11 e seg. L.R. 03.01.2005 n.1
D.P.G.R. n. 4/R del 9/2/07

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INIZIALE

INTRODUZIONE

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. RIFERIMENTI NORMATIVI
3. QUADRO CONOSCITIVO
 - 3.1 CONTENUTI DEL PRG '92
 - 3.2 CONTENUTI DEL PS
 - 3.3 CONTENUTI DEL RU
 - 3.4 VINCOLI SOVRORDINATI
 - 3.5 MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
 - 3.6 VALUTAZIONE AMBIENTALE
 - 3.7 MOBILITA'
4. PIANIFICAZIONE DEL PERCORSO PARTECIPATIVO

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INTERMEDIO

- 1 PREMESSA
 - 1.1 Aspetti metodologici
- 2 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO, OBIETTIVI DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO E COERENZA INTERNA DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO
 - 2.1 Riferimenti catastali
 - 2.2 Vincoli sovraordinati
 - 2.3 Gli obiettivi e le previsioni del Piano complesso di intervento
 - 2.4 Attuazione delle previsioni del piano strutturale
 - 2.5 Attuazione piani complessi di intervento
- 3 COERENZA ESTERNA DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO
 - 3.1 Estratto del Piano Strutturale
 - 3.2 Proposta di Variante al Piano Strutturale
 - 3.3 Piani e Programmi di settore
 - 3.4 Valutazione ambientale strategica
- 4 IL PERCORSO PARTECIPATIVO
- 5 VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI ATTESI
 - 5.1 Effetti ambientali
 - 5.2 Effetti territoriali
 - 5.3 Effetti economici
 - 5.4 Effetti sulla salute
 - 5.5 Effetti sociali
- 6 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE AZIONI AI FINI DEL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI
- 7 DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO
- 8 CONCLUSIONI

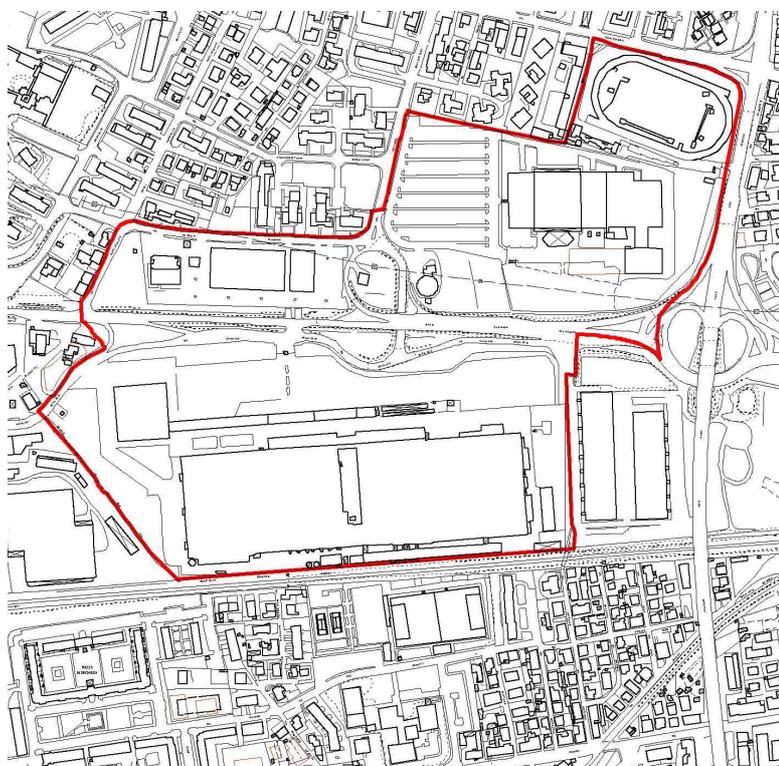
DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INIZIALE

INTRODUZIONE

"E' intenzione dell'Amministrazione procedere alla predisposizione del Piano Complesso d'Intervento in ragione degli obiettivi indicati dal Consiglio Comunale del 2008, in quanto specificazione delle previsioni del PS. In questo senso la Giunta Comunale con delibera n. 129 del 24/02/2010 "Piani Complessi d'intervento" ha inteso coordinare le previsioni contenute in vari atti e concernenti l'attuazione delle ASI, con particolare riferimento agli indirizzi formulati dal Consiglio Comunale con delibera n. 173 del 25.03.2008, alle previsioni del RU adottato, alla delibera C.C. n. 209 del 23/12/2009 (nell'ambito del parere ivi espresso e con riguardo ai conseguenti indirizzi formulati dal Consiglio), avviando le procedure di predisposizione dei relativi P.C.I. E' intenzione dell'Amministrazione predisporre percorsi di partecipazione e di confronto, volti ad evidenziare il contributo della comunità nella sua interezza, oltrechè delle proprietà interessate."

Assessore Stefano Gasperini
09/03/2010

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE



2. RIFERIMENTI NORMATIVI

2.1 PIANO STRUTTURALE

Il Piano strutturale del comune di Arezzo è stato approvato con DCC n. 136 del 12/07/2007. L'area in oggetto è così individuata:

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

schemi direttori ed aree strategiche	3.3 cittadella degli affari
--------------------------------------	-----------------------------

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

Con delibera n. 173 del 25/9/2008 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo che disciplina le modalità di attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale. In tale atto, oltre ai criteri da utilizzare nella redazione del Regolamento Urbanistico, è stato individuato nel Piano complesso di intervento, di cui all'ad. 56 della L.R. 1/05, lo strumento idoneo all'attuazione delle previsioni del PS relativamente alle trasformazioni del territorio che richiedono l'attuazione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.

Il PS ha individuato infatti circa trenta Aree Strategiche di Intervento, relative ad ambiti per i quali è stato riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono uno studio approfondito e dettagliato, organizzate nei seguenti schemi direttori :

- SD.1 La nuova tangenziale
- SD.2 La metropolitana urbana
- SD.3 La parkway
- SD.4 I parchi urbani

Nella delibera sopra citata il Consiglio Comunale ha stabilito il percorso di detti piani complessi di intervento che, di concerto con l'A.C. e secondo gli indirizzi di questa, dovranno seguire un iter contestuale all'adozione del RU, ed essere necessariamente recepitati all'interno di detto strumento.

2.2 REGOLAMENTO URBANISTICO

Con delibera di C.C. n. 181 del 07/11/2009 è stato adottato il Regolamento Urbanistico in base dei criteri indicati nella deliberazione sopra citata, in particolare, il nuovo atto di governo del territorio 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 al maggior livello di definizione del progetto di Piano, in attuazione dell'ad. 175, comma 4 del Piano strutturale.

Con Delibera di C.C. n. 43 del 23.03.2011 è stato definitivamente approvato il Regolamento Urbanistico del comune di Arezzo.

2.3 PIANI COMPLESSI D'INTERVENTO

In Toscana i Piani complessi di intervento sono disciplinati dall'Ad. 56 e dall'art. 57 della Legge R.T. n. 1/2005. Ai sensi dell'art. 56 il piano complesso d'intervento individua e definisce:

- a) le risorse del territorio utilizzate;
- b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del regolamento urbanistico;

- c) *fattibilità economico-finanziarie delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune;*
 - d) *le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;*
 - e) *la disciplina della perequazione di cui all'articolo 60;*
 - t) *i beni eventualmente da espropriare;*
 - g) *gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.*
3. *piano complesso di intervento si anela della valutazione integrata.*

Ai sensi della legge regionale sopra citata il Piano Complesso di Intervento integra il Regolamento Urbanistico nell'attuazione del Piano Strutturale, con specifico riferimento alle trasformazioni del territorio che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI COMPLESSI DI INTERVENTO

Con delibera n. 129 del 24/02/2010 la Giunta comunale, dando seguito all'atto di indirizzo del Consiglio Comunale sopra richiamato, ha individuato le seguenti aree strategiche da attuare secondo il seguente ordine:

-1° gruppo :

ASI 3.8 Area ex caserme

ASI 3.3 Cittadella degli Affari

ASI 3.10 Gavardello (comparto Unoaerre)

ASI 2.3 Nuova zona industriale di San Zeno

- 2° gruppo :

ASI 3.9 Ex Scalo Merci

ASI 4.7 Cittadella del Tempo Libero

- 3° gruppo

ASI 3.5 Variante Ceciliano

ASI 1.5 Comparto Pescaiola sud (Sodaccio)

ASI 3.7 Catona;

2.4 VALUTAZIONE INTEGRATA

In Toscana la valutazione integrata è disciplinata dalle seguenti disposizioni normative:

-art. 11 della L.R. 1/05;

-Regolamento regionale n. 4/R del 9/2/07.

L'art. 11 della L R 1/05, in particolare, prevede che i Comuni, le Province e la Regione, nell'ambito del procedimento di approvazione dei propri strumenti della pianificazione territoriale, provvedano all'effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana. Nel caso degli strumenti di pianificazione comunale, la valutazione consiste nella costruzione di un quadro di conoscenze che ponga condizioni qualitative, quantitative e localizzative alle scelte di piano e consenta di individuare specifici obiettivi prestazionali al fine del mantenimento e/o dell'incremento della qualità ambientale.

La valutazione integrata è il processo che evidenzia le coerenze interne ed esterne degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, nel corso del procedimento di formazione degli stessi e contiene l'indicazione degli effetti che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Il processo di valutazione integrata comprende la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa nonché il sistema di monitoraggio degli effetti, attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati.

L'attività di valutazione, effettuata in diverse fasi d'analisi, produce un documento di

controllo e verifica delle scelte progettuali, in grado di integrare le tematiche ambientali e di pianificazione (in questo caso urbanistica e territoriale) del Piano Strutturale; in tal senso la Valutazione Integrata contribuisce alla progettazione di uno strumento urbanistico sostenibile in termini ambientali, sociali, economici e territoriali. La valutazione integrata si configura quindi quale processo interno al progetto che si concretizza durante la fase di elaborazione del Piano per individuare ed affinare i profili di sostenibilità e garantire la coerenza delle scelte adottate.

La finalità della procedura di valutazione è quella di promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidano sul territorio medesimo. A tal fine lo svolgimento di tali attività e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti senza tuttavia compromettere la capacità di quelle future di soddisfare le proprie.

Scopo della procedura di valutazione diventa quindi quello di verificare se lo svolgimento delle attività pubbliche e private, che incidono sul territorio e il conseguente uso delle risorse essenziali (territoriali e ambientali), determinati dalle scelte dello strumento di pianificazione, garantisca il soddisfacimento delle esigenze suddette. Tale verifica consiste in un confronto di carattere tecnico fondato sulla puntuale descrizione degli elementi oggetto di verifica, tramite il quale deve essere accertata la compatibilità tra le scelte contenute negli strumenti e i criteri di sostenibilità applicati all'utilizzo delle risorse. I contenuti dei piani devono risultare compatibili con i limiti posti dalla necessità di tutela tanto delle risorse quanto delle relative prestazioni.

La valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici si applica agli strumenti della pianificazione territoriale, ovvero al Piano Regionale di Indirizzo Territoriale (P.I.T.), al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (P.T.C.P.), al Piano Strutturale comunale (P.S.).

Sono inoltre soggetti a valutazione integrata anche gli atti comunali di governo del territorio (regolamento urbanistico, piani attuativi, piani complessi di intervento, piani e programmi di settore, accordi di programma e altri atti della programmazione negoziata), salva diversa previsione del Piano strutturale.

La Legge 1/2005 stabilisce (articolob 11) che la valutazione sia effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire, in ogni caso, preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti. Nel testo della Legge la definizione dei criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione integrata è domandata ad un regolamento regionale da emanarsi entro un anno dall'entrata in vigore della legge.

Tale Regolamento è stato approvato con DPGR n. 4/2007 e contiene la disciplina specifica ed attuativa della L.R. 1/2005.

Dalla lettura del regolamento sopra citato emerge che:

- la procedura di valutazione deve garantire l'integrazione tra le considerazioni di carattere ambientale, territoriale, economico e sociale;
- la procedura di valutazione deve essere strettamente integrata, se non addirittura coincidente, con il processo decisionale;
- deve svilupparsi in più fasi, corrispondenti alle diverse fasi del processo di pianificazione:
 - predisposizione del quadro conoscitivo,
 - elaborazione degli obiettivi,
 - elaborazione degli scenari,
 - adozione delle decisioni,
 - coinvolgimento del pubblico fin dalle prime fasi;

Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono sottoposti, da parte dei soggetti istituzionali competenti, di cui all'articolo 7, al monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 11.

A tal fine, tali atti individuano le modalità e gli indicatori idonei al monitoraggio medesimo.

La nuova Legge richiede, dunque, espressamente che la procedura di formazione degli strumenti urbanistici comprenda anche la definizione di un sistema di monitoraggio degli effetti, strutturato sulla base di specifici indicatori e correlato agli esiti della procedura di valutazione integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici e sociali;

Va precisato che il Piano Strutturale, ancorché redatto ed approvato sulla base della L.R. 5/95 (art. 13 del Regolamento n. 4/R, ha escluso infatti delle procedure di valutazione integrata gli strumenti della pianificazione territoriale adottati prima dell'entrata in vigore del regolamento stesso), contiene un'approfondita valutazione della sostenibilità ambientale dei contenuti e degli obiettivi fissati nel Piano Strutturale.

L'attività di Valutazione degli effetti si è svolta infatti privilegiando un percorso logico principalmente incentrato sulla costante interazione fra le attività di analisi ambientale e quelle di pianificazione urbanistico-territoriale, sulla più ampia interdisciplinarietà delle competenze coinvolte e sul maturo e costante confronto dialettico intercorso fra il gruppo di lavoro e l'Amministrazione Comunale.

2.5 VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO

L'attività di valutazione del piano complesso di intervento è prevista in due fasi:

Una prima fase, di natura strettamente strategica, in cui a partire dallo scenario di riferimento relativo allo stato del territorio si delineano le linee di indirizzo e gli obiettivi generali del piano complesso di intervento.

Una seconda fase, di natura più strettamente operativa, in cui il piano complesso di intervento si configura con la definizione di obiettivi specifici e delle relative azioni. Gli obiettivi specifici sono ciò che scaturisce dalla localizzazione degli obiettivi generali sullo scenario di riferimento e quindi sul territorio stesso e su tutte le sue componenti.

Agli obiettivi specifici corrispondono le azioni necessarie al loro conseguimento.

La valutazione degli effetti attesi in riferimento a ciascuna azione del piano complesso di intervento costituisce un quadro dettagliato di lettura del livello di efficienza del p.c.i. stesso. Un ulteriore approfondimento può essere svolto dall'aggiornamento del sistema di monitoraggio proposto che, attraverso il rilevamento di alcuni indicatori d'impatto, consente di verificare a fasi differenti di attuazione del piano complesso di intervento l'andamento positivo o negativo degli effetti realmente indotti dal p.c.i. stesso.

La presente valutazione integrata iniziale contiene una sintesi della conoscenza e delle attività di trasformazione, qualcuna tuttora ancora interessanti l'area di cui trattasi ed è stata elaborata in coerenza con le previsioni contenute nel PS, nel RU e nelle deliberazioni di Consiglio Comunale e di Giunta comunale rispettivamente n. 173 del 25/09/2008 e n.129 del 24/02/2010.

Il presente Piano Complesso di intervento viene sottoposto a procedura di valutazione ambientale strategica prevista dal decreto legislativo n. 152 del 3/4/2006 (norme in materia ambientale) e dalla legge regionale n. 10 del 12/2/2010.

Nell'ambito della presente valutazione integrata iniziale si assumono come obiettivi quelli individuati dal Piano Strutturale.

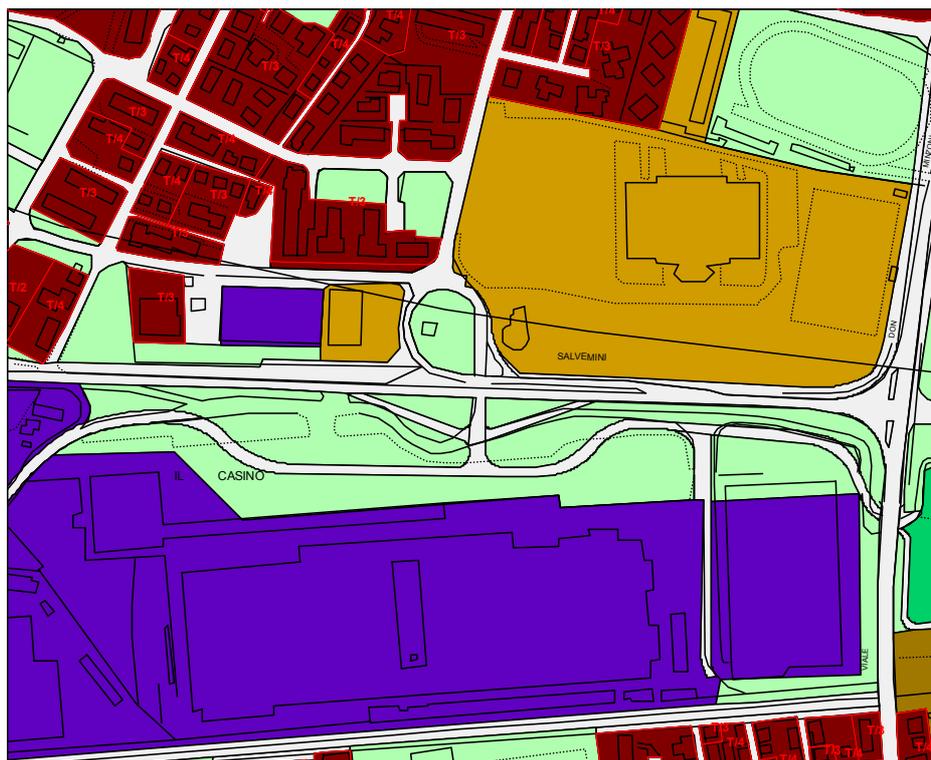
Detti obiettivi potranno essere ampliati ed integrati sulla base degli esiti delle successive fasi della valutazione integrata.

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 CONTENUTI DEL PRG '92

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

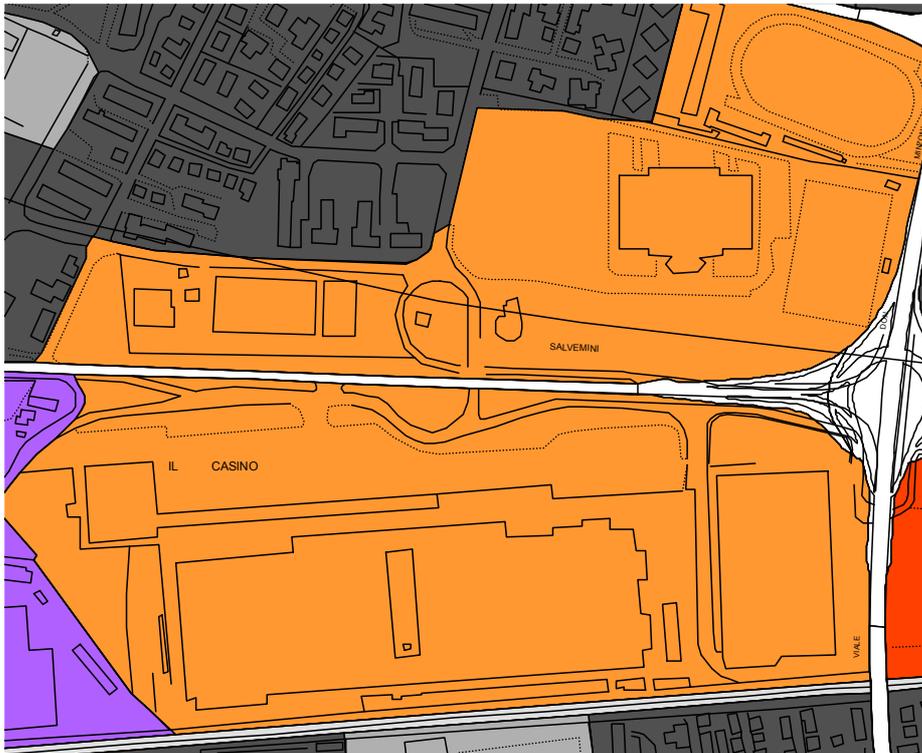
- D attivita' produttive
- F attrezzature di interesse generale
- Aree pubbliche per attrezzature di servizio
- Aree per sedi stradali e ferroviarie e spazi pubblici ad esse accessori



3.2 CONTENUTI DEL PS

Nel Piano strutturale approvato con DCC n. 136 del 12/07/2007 l'area in oggetto 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:
 - o L1: grandi attrezzature della città
 - o 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.

schemi direttori ed aree strategiche	3.3 cittadella degli affari
--------------------------------------	-----------------------------

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

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.

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.

scemi direttori ed aree strategiche	3.3 cittadella degli affari
-------------------------------------	-----------------------------



Art. 175 - Disposizioni generali

2. 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.

3.

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

5. S.D.1: la nuova tangenziale

6. S.D.2: la metropolitana urbana

7. S.D.3: la parkway

8. S.D.4: i parchi urbani

9.

10. 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.

11. 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.

3.3 CONTENUTI DEL RU

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



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 Pesciola; 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).

3.4 VINCOLI SOVRAORDINATI



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

3.5 MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ANNO 2010

Con Deliberazione G.C. n. 615 del 21/09/2010 è stato approvato:

- l'avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 1/2005, relativo ai piani complessivi di intervento Cittadella degli Affari (A.S.I. 3.3 del Piano Strutturale) e Gavardello-Unoerre (A.S.I. 3.10 del Piano Strutturale).
- lo schema di avviso pubblico, redatto dal direttore centrale della Direzione servizi per il territorio, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, relativo alle a.s.i. del piano strutturale 3.3 Cittadella degli affari e 3.10 Gavardello (comparto Unoerre), finalizzato a sollecitare la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi.

Contenuti dell'Avviso pubblicato il 23.09.2010

Oggetto dell'invito è la verifica dell'interesse da parte di soggetti privati, persone fisiche o giuridiche, operatori economici, comunque titolari di diritti reali sulle aree o porzione di esse, aventi le capacità di contrattare con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale. Tale "interesse" deve essere manifestato tramite proposte progettuali utili alla formazione del Piano Complesso d'Intervento riferito all'A.S.I. 3.3: "La cittadella degli Affari".

Le trasformazioni proposte dovranno sviluppare ragioni urbanistiche ed edilizie tese a operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare e al contempo finalizzate al potenziamento del ruolo assolutamente centrale dell'area ove è collocato il Centro Affari, attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante.

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

Dimensionamento: Premesso che l'ASI 3.3 è dimensionata secondo l'art. 193 delle NTA del PS:

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

- S_f = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

Considerando che con Prov. C.S. n. 5 del 16/03/2006 è stato approvato il progetto di ampliamento del "Centro Affari" che ha utilizzato 13.784 mq. di S.l.p.

I parametri dimensionali per le proposte progettuali sono:

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%

Linee guida: Fatti salvi gli obiettivi definiti all'art. 193 del Piano Strutturale e quelli indicati dall'atto di indirizzo CC 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

- Prevedere per l'edificazione strutture di alta qualità architettonica che valorizzino l'ingresso alla città. Le proposte progettuali dovranno tener conto dei 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, oltretutto 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 dovrà avere un disegno unitario. Sarà da 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). Dovrà essere prevista la realizzazione di un parco urbano che lambisca i lati del raccordo autostradale in modo da preferire un accesso "verde" alla città. Saranno privilegiate soluzioni che garantiscano continuità pedonale, ciclabile e possibilmente del parco stesso tra l'area Centro Affari e l'area Lebole, soluzioni queste improntate alla massima linearità e facilità di accesso.

Progetto architettonico: Le strutture di progetto dovranno essere di alta qualità architettonica in relazione anche al ruolo di "porta" della città che questa area andrà ad assumere. Saranno privilegiate 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 l'intervento proposto dovrà porsi come riferimento della sensibilità della città nei confronti delle tematiche di sostenibilità ambientale.

Funzioni: La caratterizzazione prevalente del luogo è da identificarsi con le funzioni direzionali. 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 dovrà essere contenuta in 15.000 mq di superficie di vendita, 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.

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 sociale residenziale secondo modalità e criteri di seguito indicati.

*.....
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."*

Le proposte di intervento in materia di edilizia residenziale sociale, avanzate all'Amministrazione Comunale ai sensi del citato disposto normativo (art. 1, c. 258 L.244/2007) e sulla base delle opzioni precedentemente individuate, dovranno comunque tener conto di criteri di fattibilità economico-finanziaria in relazione all'entità e al valore delle trasformazioni previste, in quanto le stesse saranno riconducibili a futuri impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendano partecipare alla realizzazione del PCI (ex art. 56, c2, let. "c" e "g" della L.R. 01/ 2005)

La dotazione dei parcheggi dovrà tenere conto anche delle esigenze derivanti dal polo fieristico

Centro Affari. Saranno privilegiate soluzioni che prevedano la realizzazione di parcheggi in struttura, al fine di minimizzare il relativo impegno di suolo, a favore di una maggiore previsione di verde.

Proposte pervenute

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

- 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

3.6 VALUTAZIONE AMBIENTALE

Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali allegata al Piano Strutturale del Comune di Arezzo (D.C.C. n. 136/2007)

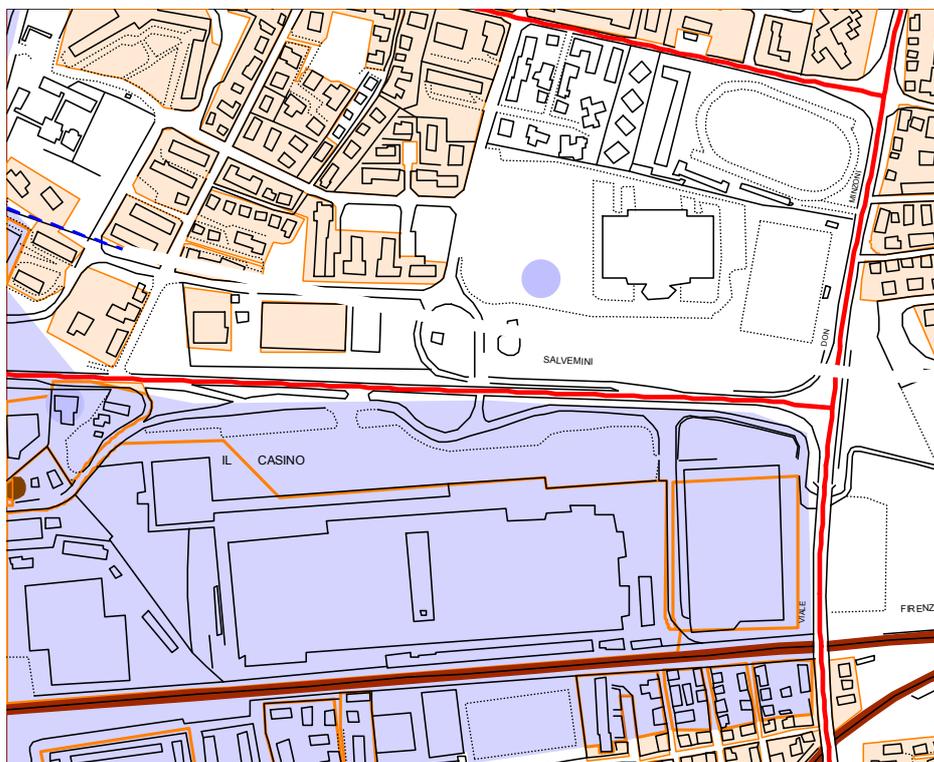
Nella relazione viene presentato il quadro conoscitivo relativo ai seguenti sistemi: acqua, aria, clima, energia, rifiuti, suolo e sottosuolo, aziende insalubri e radiazioni non ionizzanti. Una delle fonti più importanti prese in considerazione per la costruzione del quadro conoscitivo ambientale è la 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".



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

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

3.7 SISTEMA DELLA MOBILITA'

Relazione dell'Unità Operativa Traffico del comune di Arezzo

1 LINEE STRATEGICHE

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

- Collegamento con la viabilità primaria di Arezzo in particolare il raccordo autostradale e la tangenziale urbana, tenendo conto dei futuri possibili assetti della rete quali ad esempio raddoppio dello stesso raccordo autostradale;
- Collegamento con la viabilità secondaria di Arezzo in particolare con riferimento alla viabilità a servizio del Centro Affari e quella di collegamento con il quartiere di Pescaiola (via Vico)
- La minimizzazione degli impatti negativi del trasporto sull'ambiente mediante la progettazione di interventi che mitighino in particolare l'impatto acustico e paesaggistico.
- La progettazione della viabilità interna ed contorno garantendo la massima sicurezza della circolazione mediante soluzioni di definizione e di omogeneizzazione delle carreggiate e di riconfigurazione del sistema stradale, avvalendosi dell'effetto ridistributivo dei flussi generati dalle nuove infrastrutture viarie, finalizzate alla separazione funzionale dei traffici;
- La definizione di una rete viaria che garantisca la compatibilità del trasporto pubblico locale, studiando a tal fine percorsi di accesso e uscita del mezzo pubblico alle/dalle aree oggetto di progettazione oltre che aree di fermata e sosta che si inseriscano nel più ampio sistema delle linee del trasporto pubblico locale;
- La definizione di percorsi ciclabili (e pedonali) a servizio dei vari comparti che si ricolleghino ai percorsi ciclabili esistenti o di progetto e che siano in grado di superare in sicurezza grandi infrastrutture quali il raccordo autostradale, la tangenziale urbana, e la linea ferroviaria.
- La realizzazione di un sistema dei parcheggi razionalmente distribuito e adeguato alle funzioni e dimensioni dei comparti.

2 LO SCENARIO DI RIFERIMENTO

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

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

- attualizzazione della domanda di mobilità, ossia la stima degli indici di crescita del traffico su specifici orizzonti temporali, sia di tipo sistematico (ricongducibili al PIL e ad altre variabili generali di livello nazionale e regionale), sia di tipo puntuale (ricongducibili alla realizzazione di futuri poli attrattori-generatori di traffico e riguardanti quindi specifiche zone);
- adeguamento dell'assetto infrastrutturale, ossia la definizione di scenari di offerta infrastrutturale che rappresentano ipotesi di futuri assetti funzionali della rete di viabilità, a loro volta eventualmente articolati per fasi o stralci funzionali la cui entrata in esercizio è prevedibile su specifici orizzonti temporali.

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

3 I RISULTATI DI EFFICIENZA DEL SISTEMA STRADALE

Con riferimento agli scenari infrastrutturali ed insediativi, definiti sulla base dei possibili interventi saranno effettuate le simulazioni dei flussi di traffico, al fine di stimare gli effetti indotti dalla realizzazione degli interventi, per ipotesi alternative di assetto. I risultati delle simulazioni di traffico, rilevanti per definire lo stato di efficienza della rete stradale nella situazione di riferimento e negli scenari di progetto, saranno espressi mediante un set di indicatori quali a titolo di esempio

- Il volume dei flussi veicolari;
- Il grado di saturazione (livello di criticità)
- veicoli*km (percorrenze complessive sulla rete);
- veicoli*h (tempo speso sulla rete);
- velocità media (dei veicoli sulla rete).

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

4. PIANIFICAZIONE DEL PERCORSO PARTECIPATIVO

Il presente processo di valutazione si inserisce all'interno del più ampio progetto di partecipazione e comunicazione iniziato con la redazione del RU nell'ambito del quale sono già state affrontate le problematiche relative alle azioni di trasformazione del territorio ed alle aree strategiche di intervento. Si veda in proposito "Rapporto consuntivo del garante della comunicazione" allegato alla delibera di adozione del RU DCC 181/09.

Segue l'elenco delle principali attività che saranno intraprese nell'ambito del presente PCI per stimolare la partecipazione e promuovere l'ascolto saranno:

1. pubblicazione sul sito del Comune www.comune.arezzo.it della Valutazione integrata iniziale;
2. incontri pubblici con :
 - categorie economiche
 - ordini professionali
 - associazioni
 - circostrizioni.
3. comunicazione istituzionale

DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INTERMEDIO

1 PREMESSA

1.1 Aspetti metodologici

2 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO, OBIETTIVI DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO E COERENZA INTERNA DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO

2.1 Riferimenti catastali

2.2 Vincoli sovraordinati

2.3 Gli obiettivi e le previsioni del Piano complesso di intervento

2.4 Attuazione delle previsioni del piano strutturale

2.5 Attuazione piani complessi di intervento

3 COERENZA ESTERNA DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO

3.1 Estratto del Piano Strutturale

3.2 Proposta di Variante al Piano Strutturale

3.3 Piani e Programmi di settore

3.4 Valutazione ambientale strategica

4 IL PERCORSO PARTECIPATIVO

5 VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI ATTESI

5.1 Effetti ambientali

5.2 Effetti territoriali

5.3 Effetti economici

5.4 Effetti sulla salute

5.5 Effetti sociali

6 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE AZIONI AI FINI DEL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI

7 DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

8 CONCLUSIONI

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce la fase intermedia della valutazione integrata degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal progetto di Piano Complesso di Intervento dell'area "CITTADELLA DEGLI AFFARI", secondo quanto previsto dal regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, (Norme di governo del territorio) in materia di valutazione integrata, approvato con decreto del presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n 4/R.

La presente valutazione integra i contenuti della "Relazione sulla valutazione degli effetti ambientali" allegata al P.S., contenente le condizioni alla trasformabilità della A.S.I., consultabile sul sito del Comune di Arezzo.

Il presente documento è oggetto di implementazione all'indomani della adozione del Piano Complesso di Intervento di cui alla D. C.C. n. 45 del 28.03.2011, che è stato caratterizzato dalle seguenti fasi:

- Ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" gli atti della citata variante sono stati depositati presso la Segreteria generale del Comune per 45 giorni consecutivi e cioè dal 18/05/2011 al 4/07/2011;
- E' stata data notizia al pubblico dell'avvenuto deposito mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e mediante avviso pubblicato sul BURT n. 20 del 18/05/2011;
- Ai sensi dell'art. 17 comma 1 della L.R. 1/2005 la delibera di adozione della variante, corredata dagli elaborati, è stata inviata in Regione e Provincia con nota n. 48994/M1 del 29/04/2011;
- Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni da parte di Regione e Provincia, mentre sono state presentate le seguenti osservazioni da parte di:
 1. Arezzo Fiere e Congressi (prot. 74359 del 4/07/2011)
 2. Confesercenti Arezzo (prot. 74241 del 4/07/2011)
 3. Aerre, Immobiliare Finanziaria spa (prot. 74230 del 4/07/2011)
 4. Inarsind (prot. 74146 del 4/07/2011)
 5. Ufficio Pianificazione (prot. 72857 del 29/06/2011)
- Le sopradette osservazioni sono state esaminate dalla Commissione urbanistica nelle sedute del 16/09/2011 e del 23/09/2011 e dalla Commissione Assetto del Territorio e Ambiente nella seduta del 6/10/2011;
- con Del. Di G.C. n. 530 del 28/09/2011 il Piano Complesso di Intervento "Cittadella degli Affari" è stato escluso dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex D. Lgs. N. 152/2006 e L.R. 10/2010, a condizione che in fase di redazione del previsto piano attuativo, sia tenuto conto di alcune prescrizioni;

Il Piano Complesso di intervento in formazione è finalizzato al recupero dell' area "Ex LEBOLE" sita nell'U.T.O.E. n. 10 Pratacci per la quale il piano strutturale prevede:

*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.

1.1 Aspetti metodologici

La valutazione integrata, entrata a far parte della legislazione regionale con la Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, è il processo che evidenzia, nel corso di formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi, che ne derivano sul piano ambientale, territoriale economico sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.

Dal punto di vista procedurale la valutazione deve essere effettuata come attività integrante della programmazione, quindi parallelamente allo svolgimento dell'iter di adozione e di approvazione dello strumento di pianificazione, nell'ottica di fornire un valido strumento per la realizzazione ed il coordinamento delle scelte.

La valutazione integrata comprende (art. 4 del regolamento regionale):

- La partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione precedente e la messa a disposizione delle informazioni stesse;

- Il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
 - La valutazione ambientale di cui alla direttiva 2001/42/Ce, ove prevista.
- Secondo le indicazioni del regolamento regionale, il processo di valutazione integrata deve, di norma, svolgersi in più fasi: una iniziale ed una intermedia, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni.

La valutazione iniziale (articoli 5 e 6) deve prendere in considerazione il quadro analitico in cui si colloca il piano (nel caso in esame il Piano Complesso di Intervento) oggetto della valutazione, gli scenari di riferimento e gli obiettivi che ci si prefigge di raggiungere con l'atto di pianificazione, ed in tale ambito deve:

- Valutare la fattibilità tecnica, amministrativa ed economica degli obiettivi ed indicare l'eventuale necessità di impegnare risorse dell'amministrazione;
- Valutare la coerenza degli obiettivi con quella degli altri strumenti e atti di pianificazione che interessano il medesimo territorio, compresi i piani di settore;
- Indicare la procedura di valutazione che si intende seguire ed il relativo percorso partecipativo;

L'esito di questa prima fase si concretizza nella predisposizione di un documento preliminare, da sottoporre, ai fini di eventuali osservazioni e contributi, alle autorità che devono esprimere pareri o che potrebbero essere in grado di fornire eventuali osservazioni.

Nella seconda fase, quella della **valutazione intermedia** (art. 7), è necessario:

- Definire un quadro conoscitivo specifico;
- Individuare gli obiettivi specifici quale declinazione di quelli più generali indicati nella fase iniziale;
- Definire le azioni per il loro conseguimento;
- Individuare le possibili soluzioni alternative;
- Valutare la coerenza degli obiettivi specifici delle azioni con gli strumenti o atti di pianificazione (coerenza interna), e, per quel che riguarda le azioni, con le linee di indirizzo, gli obiettivi, gli scenari, e le eventuali alternative dallo stesso piano oggetto della valutazione (coerenza esterna);

Sulla base delle analisi si deve infine valutare:

- La probabilità di realizzazione e l'efficacia delle azioni previste;
- L'effetto atteso sotto il profilo ambientale, economico, sociale e, territoriale e sulla salute umana delle medesime azioni;
- Le eventuali alternative.

In questa seconda fase è necessario coinvolgere il pubblico e le autorità mettendo loro a disposizione il materiale prodotto ed i contenuti della proposta, valutando la possibilità di apportarvi modifiche sulla base delle indicazioni e delle segnalazioni che potrebbero eventualmente essere segnalate.

Al termine del processo deve essere predisposta una **relazione di sintesi** (art. 10), da mettere a disposizione per il percorso partecipativo, che deve contenere.

- I risultati delle valutazioni, la verifica della fattibilità e della coerenza interna ed esterna;
- la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove esistenti;
- la definizione di un appropriato sistema di monitoraggio;

La relazione intermedia adeguatamente implementata è allegata agli atti da Approvare.

2 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO, OBIETTIVI DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO E COERENZA INTERNA

2.1 Riferimenti catastali

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.

2.2 Vincoli sovordinati

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

Area di interesse archeologico: D.C.P. n. 30/94

2.3 Gli obiettivi e le previsioni del Piano complesso di intervento e coerenza interna

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.

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.

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, oltretutto 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:

La caratterizzazione prevalente del luogo è da identificarsi 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.

Si prevede altresì - tra le destinazioni d'uso ammesse - anche quella residenziale, al momento non prevista dal Piano Strutturale (Cfr art. 193 NTA-PS) che comporta 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 sociale residenziale.

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."

2.4 Attuazione delle previsioni del piano strutturale

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.

Nella delibera sopra citata il Consiglio Comunale ha stabilito il percorso di dette aree strategiche di intervento che dovranno seguire un iter parallelo a quello del RU ed essere recepite all'interno di detto strumento.

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 dell'A.S.I. 3.3 Cittadella degli Affari.

La stessa Giunta Comunale in data 01.03.2011 con proprio atto n. 149 ha integrato il medesimo avvio per effetto della modifica che si intende introdurre al Piano Strutturale contestualmente all'iter di approvazione del P.C.I. intendendo adottare il PCI contestualmente a variante al P.S.

2.5 Attuazione piani complessi di intervento

La Giunta Comunale con delibera n. 129 del 24/2/2010, dando seguito all'atto di indirizzo del Consiglio Comunale sopra richiamato, ha individuato le seguenti Aree Strategiche di Intervento da attuare secondo il seguente ordine:

1° gruppo:

- A.S.I. 3.8 Area ex caserme;
- A.S.I. 3.3 Cittadella degli Affari;
- A.S.I. 3.10 Gavardello (comparto Unoerre);
- A.S.I. 2.3 Nuova zona industriale di S. Zeno;

2° gruppo:

- A.S.I. 3.9 Ex Scalo Merci;
- A.S.I. 4.7 Cittadella del Tempo Libero;

3° gruppo:

- A.S.I. 3.5 Variante Ceciliano;
- A.S.I. 1.5 Comparto Pescaiola sud (Sodaccio);
- A.S.I. 3.7 Catona;

3 COERENZA ESTERNA DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO

Il Piano Complesso di Intervento dell'area "CITTADELLA DEGLI AFFARI" tende a sviluppare quanto definito e proposto dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico e si uniforma alle prescrizioni ivi stabilite, pur tuttavia non ne eredita completamente la coerenza esterna, in considerazione della contestuale variante al Piano Strutturale che si intende apportare con l'approvazione del Piano Complesso d'Intervento di cui all'A.S.I. 3.3 "Cittadella degli Affari".

Con il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento, per effetto della modifica che si intende introdurre, si attua il procedimento di contestuale variante al Piano Strutturale necessario a formalizzare la nuova previsione urbanistica, che nell'ambito delle destinazioni ammissibili per l'A.S.I. 3.3 "La cittadella degli affari", vada ad ammettere anche quella residenziale.

La destinazione residenziale introdotta è finalizzata in parte a edilizia residenziale di tipo sociale (E.R.S.) e parte a edilizia privata.

La stessa trova capacità nel dimensionamento di P.S. oltre che nel recupero della SUL esistente ammesso nella sua totalità.

A tale proposito si precisa che il P.C.I. di cui trattasi:

- risulta coerente con le previsioni contenute nel P.S. approvato con deliberazione del C.C. n. 136 del 12.07.2007 e successiva variante in corso di definitiva approvazione;
- il P.C.I. si attuerà previa redazione di piano urbanistico attuativo con i contenuti di cui all'art. 79 comma 1 lett. A) della L.R. 1\05.
- il P.C.I. attuerà 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.

3.1 Estratto del Piano Strutturale (approvato con DCC 136 del 12/07/2007)

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

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 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.*

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:

*S_{lp} = 30.000 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, **RESIDENZIALI**, 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;

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*

3.3 Piani e Programmi di settore

Ai fini della verifica di coerenza tra l'atto di governo che si intende approvare e gli ulteriori Piani e Programmi di Settore che incidono sull'assetto costituito dagli strumenti della pianificazione territoriale (ex art. 9 L.R. 01/2005) in vigore, quali:

- Il Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- Il Piano di Azione Comunale;
- Il Piano Urbano della Mobilità;
- Il Piano Triennale delle Opere Pubbliche

sarà necessario procedere ad un successivo adeguamento e/o integrazione dei medesimi, contestualmente alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Tale piano definirà gli specifici ambiti progettuali insediativi e infrastrutturali, che costituiscono presupposto coesistente e propedeutico per l'adeguamento e implementazione dei piani e programmi di cui sopra.

3.4 Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)

Il presente progetto è stato sottoposto a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii e della Legge Regionale N. 10 del 12/02/2010 *"Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e di Valutazione di Incidenza"*;

Ai sensi della suddetta norma l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Arezzo, quale ufficio tecnico di riferimento dell'Autorità procedente, ha predisposto e trasmesso alla struttura operativa per le Valutazioni Ambientali per l'esame ai fini del provvedimento di verifica di cui al comma 4 dell'art. 22 medesimo, la seguente documentazione relativa al "Piano Complesso di intervento, Cittadella degli Affari":

- relazione e schede norma "Cittadella degli Affari";
- Documento preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS;

A partire dal 07/03/2011 si sono svolte le consultazioni di cui al comma 3 del citato art. 22, tra la struttura operativa per le Valutazioni Ambientali, l'Ufficio Pianificazione Urbanistica e i soggetti competenti in materia ambientale, che a seguito invito hanno prodotto i rispettivi contributi;

In data 26/06/2011, 09/09/2011 e 13/09/2011 si è riunita la struttura operativa (Commissione Tecnica Comunale) che ha espresso le relative determinazioni;

Con successiva delibera della Giunta Comunale n. 530 del 28/09/2011 - a chiusura del relativo procedimento - è stato deliberato:

- ai sensi dell'art. 22 della L. R. 10 del 12/02/2010 e sulla base di quanto riportato nell'Allegato 1 della L.R. medesima, e in esito alle valutazioni contenute nello specifico Documento Preliminare e nei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, valutando particolarmente efficace -in termini di riduzione degli impatti- il previsto parziale interrimento del raccordo autostradale, che il Piano complesso di intervento, "Cittadella degli Affari" - (AR), predisposto dall'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Arezzo, quale Ufficio tecnico di riferimento dell'autorità procedente, possa essere escluso dal procedimento di VAS a condizione che, in fase di redazione del previsto Piano Attuativo, sia tenuto conto delle seguenti prescrizioni:

1. Gli aspetti evidenziati al capitolo 4 del Documento preliminare riguardanti gli impatti rilevati e i relativi elementi di mitigazione dovranno essere riportati all'interno delle "Schede Norma", al capitolo 2 "Modalità attuative", precisando che:

- *al punto 10, gli studi di settore specifici dovranno riferirsi a quanto contenuto nel capitolo 5 "sistema della mobilità" del Documento preliminare ;*
- *al punto 12, dovrà essere tenuto conto dei contributi provenienti dal Piano*

Energetico Comunale;

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

3. Per quanto attiene le relazioni del Piano Complesso di Intervento con la programmazione e pianificazione comunale di settore dovrà essere puntualmente verificata la coerenza anche con il Piano di classificazione acustica, il Piano di Azione Comunale, il Piano Urbano della Mobilità, Piano triennale delle opere pubbliche ecc.

4. che i contributi pervenuti dall'ATO 4 Alto Valdarno, da ENEL e dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, dovranno essere considerati nelle successive fasi progettuali.

4 IL PERCORSO PARTECIPATIVO

Il processo di valutazione del Piano Complesso di Intervento relativo all'A.S.I. 3.3 "Cittadella degli Affari" si inserisce all'interno del più ampio progetto di partecipazione e comunicazione iniziato con la redazione del RU, nell'ambito del quale sono già state affrontate le problematiche relative alle azioni di trasformazione del territorio, con particolare riferimento alle aree strategiche di intervento.

A tale proposito si richiamano integralmente i contenuti del "Rapporto conoscitivo del garante della comunicazione" allegato alla delibera di adozione del RU (DCC 181/09), http://mapserver3.lidpassociati.it/arezzo/ru/home/garante_ru.cfm

In particolare, definiti preliminarmente gli obiettivi e le azioni specifiche, già valutati in termini di coerenza, effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici ed efficacia, si è aperta la fase del confronto pubblico e della partecipazione che ha rappresentato un'importante e fondamentale occasione per acquisire ulteriori contributi utili ai fini della redazione e miglioramento del progetto di piano.

Nell'ambito di tale processo è stato promosso:

- Avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 15 e dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n. 1/2005, di formazione del piano complesso di intervento "Cittadella degli affari e Gavardello (comparto Unoaeerre)".

http://servizi.comune.arezzo.it/pubblinfor/delibere/immagini/GC_2010_615.PDF

nonchè:

schema di avviso pubblico, redatto dal direttore centrale della Direzione servizi per il territorio, relativo alle a.s.i. del piano strutturale 3.3 Cittadella degli affari e 3.10 Gavardello (comparto Unoaeerre), finalizzato a sollecitare la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi.

- Pubblicazione di invito pubblico a manifestare interesse del 23.09.2010

<http://www.comune.arezzo.it/retecivica/pes.nsf/web/S38RcprxcsrcmCdrn?opendocument>

Entro il termine previsto sono pervenute le manifestazioni di interesse dei seguenti soggetti, riferite all'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

- Avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n. 10/2010, relativa al progetto di formazione del piano complesso di intervento "Cittadella degli Affari" per quanto attiene la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui alla DGC del 01.03.2011:

<http://servizi.comune.arezzo.it/pubblinfor/delibere/ricercaatti.php>

- Avvio del procedimento di integrazione, ai sensi dell'articolo 15 e dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n. 1/2005, di formazione del piano complesso di intervento "Cittadella degli affari"

<http://servizi.comune.arezzo.it/pubblinfor/delibere/ricercaatti.php>

Sono quindi promosse le seguenti iniziative e incontri di approfondimento con:

- ordini professionali;
- rappresentanti dei sindacati,
- associazioni ambientaliste
- associazioni delle categorie economiche;
- incontri pubblici

Si segnala inoltre che, in virtù degli artt. 19 e 20 della L.R. 1\05, gli estremi della deliberazione di avvio del procedimento sono stati inseriti nel sito del Comune di Arezzo, all'interno del quale è consultabile l'elenco delle procedure urbanistiche, ove è scaricabile il testo dello stesso atto.

Ai sensi degli artt. 19 e 20 L.R. 1\05 la deliberazione di adozione sarà pubblicata nel sito del Comune di Arezzo con le modalità sopra riportate e per garantire un'informazione ancora più tempestiva ai cittadini singoli e associati, verranno stampati dei volantini informativi, riportanti gli estremi dei tempi entro i quali potranno essere presentate eventuali osservazioni, da distribuirsi nelle edicole comunali predisposte in vari luoghi della città.

- Con Del. di C.C. n. 45 del 28/03/2011 è stato adottato il Piano complesso di intervento riferito all'A.S.I. 3.3 Cittadella degli Affari, con contestuale variante al Piano Strutturale;

- Ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" gli atti della citata variante sono stati depositati presso la Segreteria generale del Comune per 45 giorni consecutivi e cioè dal 18/05/2011 al 4/07/2011;

- E' stata data notizia al pubblico dell'avvenuto deposito mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e mediante avviso pubblicato sul BURT n. 20 del 18/05/2011;

- Ai sensi dell'art. 17 comma 1 della L.R. 1/2005 la delibera di adozione della variante, corredata dagli elaborati, è stata inviata in Regione e Provincia con nota n. 48994/M1 del 29/04/2011;

- Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni da parte di Regione e Provincia, mentre sono state presentate le seguenti osservazioni da parte di:

- Arezzo Fiere e Congressi (prot. 74359 del 4/07/2011)
- Confesercenti Arezzo (prot. 74241 del 4/07/2011)
- Aerre, Immobiliare Finanziaria spa (prot. 74230 del 4/07/2011)
- Inarsind (prot. 74146 del 4/07/2011)
- Ufficio Pianificazione (prot. 72857 del 29/06/2011)

- Le sopradette osservazioni sono state esaminate dalla Commissione urbanistica nelle sedute del 16/09/2011 e del 23/09/2011;

- Le stesse osservazioni sono quindi state esaminate dalla Commissione Assetto del Territorio e Ambiente nella seduta del 6/10/2011;

- con Del. Di G.C. n. 530 del 28/09/2011 il Piano Complesso di Intervento "Cittadella degli Affari" è stato escluso dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex D. Lgs. N. 152/2006 e L.R. 10/2010, a condizione che in fase di redazione del previsto piano attuativo, sia tenuto conto di alcune prescrizioni;

- La documentazione relativa al piano complesso di intervento è stata pertanto modificata a seguito del parere della Commissione Assetto del Territorio e Ambiente e della pronuncia in merito al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla citata delibera di G.C. n. 530 del 28/09/2011;

Ulteriori forme di partecipazione e comunicazione saranno individuate nell'ambito del piano urbanistico attuativo successivo all'approvazione del P.C.I.

5 VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI ATTESI

La valutazione degli effetti attesi è una delle parti di maggior rilievo del processo di valutazione integrata poiché consente di mettere a confronto diretto le azioni di attuazione degli obiettivi del Piano Complesso e degli effetti attesi così come sono stati definiti all'art. 11 delle L.R. 1/2005 e dal rispettivo regolamento 4/r del 9/2/2007.

In relazione ai singoli obiettivi e alle singole azioni sono valutate le ricadute attese prevedibili in relazione ai seguenti tematismi:

- ambientali,
- economici,
- territoriali,
- sulla salute,
- sociali.

5.1 Effetti Ambientali

Per gli effetti ambientali sono stati presi in considerazione i seguenti elementi :

Aria

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.

Il 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 luogo non presenta particolari problematiche in termini di qualità dell'aria, non essendovi emissioni puntuali dovute a siti produttivi attivi.

Il principale elemento inquinante risulta l'arteria stradale denominata "raccordo autostradale" che interseca l'A.S.I.

Il PCI non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria, in quanto consente l'interramento dell'attuale arteria mediante "tunnel" che consentirà di ridurre l'attuale traffico veicolare all'interno dell'area con miglioramento della qualità dell'aria.

La realizzazione degli edifici previsti dal PCI introduce punti emissivi in relazione alla previsione di caldaie.

Al riguardo sarà privilegiato nello sviluppo edilizio del progetto l'utilizzo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che inoltre consentano il risparmio energetico.

Suolo

Il luogo presenta con particolare riferimento all'area ex-Lebole superfici impermeabili (edificato e piazzali per la sosta di autovetture) di notevole consistenza.

Il PCI prevede un progetto di suolo teso a:

- privilegiare la fruizione pedonale degli spazi, con creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area ex Lebole.

Saranno privilegiate soluzioni che garantiscano continuità pedonale, ciclabile e possibilmente del parco stesso tra l'area Centro Affari e l'area Lebole, soluzioni queste improntate alla massima linearità e facilità di accesso.

- 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 prefir gurare un accesso "verde" alla città.

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.

Sistema acqua

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.

Da una prima valutazione di massima non si evidenzia la necessità di realizzazione di nuovi collettori idropotabili o fognari per servire il nuovo insediamento, quanto per contro la necessità di potenziare gli esistenti a servizio degli insediamenti attuali.

Il PCI prevede al riguardo la costruzione 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;

Viabilità

L'area interessata ospita la parte terminale del raccordo autostradale che si interseca con il semianello tangenziale cittadino, che determina consistenti e sistematici flussi veicolari in entrata e uscita.

Il PCI prevede al riguardo

- agevolazione dell'accessibilità dall'esterno dei 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;
- 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.

Per quanto attiene lo scenario di riferimento, le linee strategiche e i risultati attesi del sistema mobilità si manda agli specifici contenuti presenti nel documento preliminare di V.A.S.

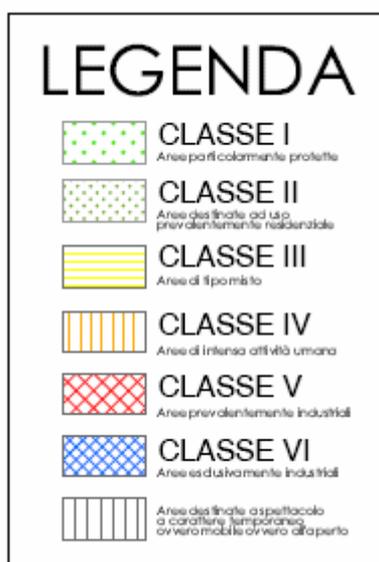
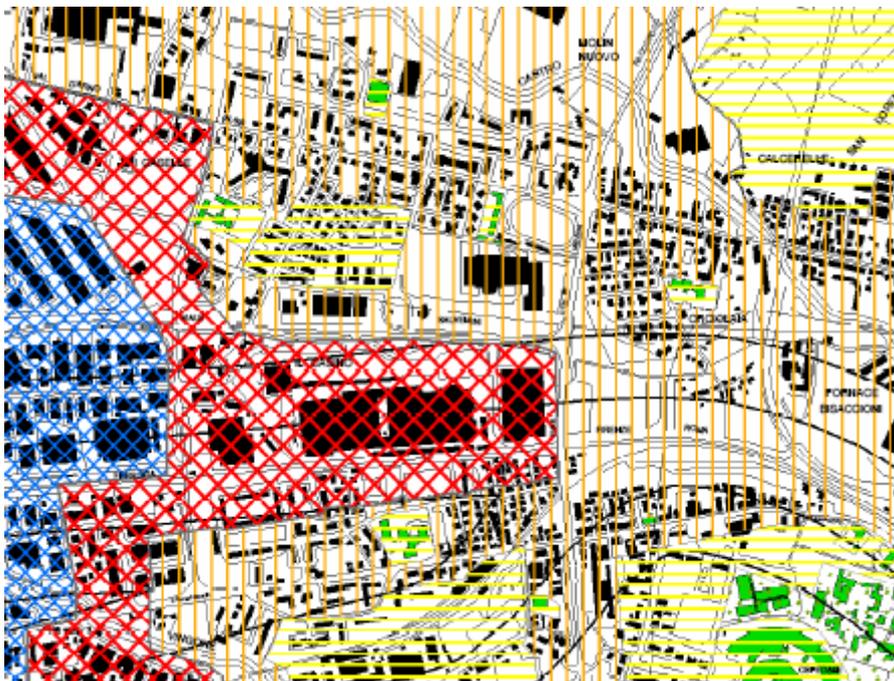
Rumore

-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

Il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale di Arezzo è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30/01/2004 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004 (pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 parte quarta del 23/03/2005).

L'area ricade parte in zona classificata :



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, finalizzato 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.

Il PCI prevede al riguardo

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).

Energia, gas, telefonia

L'energia elettrica è fornita, in prossimità del sito oggetto, tramite elettrodotto;

La distribuzione del gas metano è garantita dalla presenza del metanodotto.

Da una prima valutazione di massima non si evidenzia la necessità di realizzazione di nuovi collettori per servire il nuovo insediamento, quanto per contro la necessità di potenziare gli esistenti a servizio degli insediamenti attuali.

Sarà necessario acquisire in ogni fase progettuale il contributo alla progettazione dei singoli enti gestori relativamente alle eventuali condizioni di fattibilità degli interventi.

Rifiuti

Per quanto riguarda la gestione dei rifiuti, il Comune di Arezzo, ricade nell'ATO Toscana Sud. La raccolta dei rifiuti urbani è conferita ad A.I.S.A. s.p.a., che fuori dal centro antico garantisce una rete di contenitori per la raccolta dell'indifferenziato, e specifiche campagne per la raccolta differenziate.

La trasformazione oggetto del Piano Complesso non comporta produzione di rifiutispeciali, ad esclusione di quelli prodotti in fase di cantiere.

Per quanto riguarda la produzione di rifiuti urbani si può stimare un incremento di produzione dovuto dall'incremento di carico urbanistico per l'insediamento di nuove funzioni nell'area che necessiterà una nuova organizzazione del servizio nell'area. Si rimanda al parere dell'Ente gestore ogni considerazione riguardante la modalità di organizzazione del servizio.

5.2 Effetti territoriali

Per gli effetti territoriali sono individuati i seguenti effetti attesi:

- . servizi sistema insediativo
- . specializzazioni funzionali del territorio
- . efficienza reti infrastrutturali

5.3 Effetti economici

Si allega specifica relazione di fattibilità economico finanziaria.

Per gli effetti economici sono stati individuati i seguenti effetti attesi:

- . mercato lavoro
- . conti pubblici

5.4 Effetti sulla salute

per gli effetti sulla salute sono stati individuati i seguenti effetti attesi:

- . sicurezza stradale
- . stili di vita
- . qualità ambientale

5.5 Effetti sociali

per gli effetti sulla salute sono stati individuati i seguenti effetti attesi:

- . fruibilità spazi urbani e sociali
- . disagio abitativo

6 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE AZIONI AI FINI DEL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI

In questa parte le Azioni sono analizzate in riferimento agli obiettivi generali del piano Complesso di intervento.

Per effetti si intendono le ricadute per ciascuna delle azioni previste dagli obiettivi del Piano Complesso.

Si analizzerà la capacità di incidere positivamente sul raggiungimento delle finalità fatte proprie dal piano e quindi questa analisi è utile a comprendere se effettivamente le Azioni danno luogo ai risultati voluti;

Il raffronto con l'insieme degli obiettivi dati inoltre consente di evidenziare eventuali casi nei quali il perseguimento di un obiettivo potrebbe comunque determinare una criticità rispetto ad un altro obiettivo.

La valutazione è riportata in maniera sintetica sotto forma di tabella riassuntiva, riportata a seguire.

Si precisa che i valori riportati in legenda (positivo, positivo rilevante, negativo, negativo rilevante, nullo) indicano gli effetti attesi rispetto alla situazione attuale.

Vedi TABELLA

	OBIETTIVI	AZIONI	EFFETTI					
			AMBIENTE	TERRITORIO	ECONOMIA	SALUTE	SOCIALE	
1	Riconversione funzionale di aree e insediamenti da dismettere o rilocalizzare	Demolizione attuali strutture ex lebole		consumo suolo				
			sup impermeabile		mercato lavoro	qualità ambientale		
		Eliminazione di manufatti incongrui	inquinamento acustico					
			sup impermeabile			qualità ambientale		
		Sviluppo verticale delle nuove strutture	sup impermeabile	consumo suolo		qualità ambientale	fruibilità spazi urbani	
Rapporti visivi maggiormente significativi verso il centro storico				qualità ambientale				
2	Potenziamento ruolo centrale del Centro Affari	Riconfigurazione urbanistica dell'intera area				qualità ambientale	fruibilità spazi urbani	
		Edificazione di strutture di alta qualità architettonica		specializzazioni funzionali del territorio	mercato lavoro	qualità ambientale	fruibilità spazi urbani	
		Realizzazione parco urbano	sup impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	qualità ambientale	fruibilità spazi urbani	
3	Edilizia residenziale sociale	Implementazione numero alloggi di edilizia convenzionata		specializzazioni funzionali del territorio	mercato lavoro		Offerta servizi	
		Cessione all'A.C. di aree o immobili			conti pubblici		Maggiore disponibilità	
4	Risoluzione problematiche assetto viario	Agevolazione ingresso dall'esterno e potenziamento trasporto pubblico		servizi sistema insediativo		sicurezza stradale	servizi pubblici	
		Riconfigurazione funzionale dell'assetto stradale e delle intersezioni principali, integrazione sistemi connettivi e di interscambio	inquinamento acustico	efficienza reti infrastrutturali	mercato lavoro	sicurezza stradale		
			emissioni CO2					
Realizzazione parcheggi di cui parte interrati		efficienza reti infrastrutturali	conti pubblici	qualità ambientale				
5	Sistemazione spazi aperti con aree a verde e raccordi pedonali e ciclabili e sistema di permeabilità	Realizzazione parco urbano	sup impermeabile	consumo suolo	conti pubblici	qualità ambientale	fruibilità spazi urbani	
		Fascia a verde lungo i lati del raccordo	sup impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro			
Sistema di permeabilità pedonale e ciclabile tra l'area ex-lebole ed il centro affari	sup impermeabile	consumo suolo	mercato lavoro	qualità ambientale	fruibilità spazi urbani			
6	Strutture di alta qualità architettonica	Sviluppo verticale delle nuove strutture		specializzazioni funzionali del territorio	mercato del lavoro	qualità ambientale	fruibilità spazi urbani	

LEGENDA	
VALORE POSITIVO	
VALORE POSITIVO RILEVANTE	
VALORE NEGATIVO	
VALORE NEGATIVO RILEVANTE	
VALORE NULLO	

7 DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

L'Amministrazione Comunale potrà attivare un sistema di monitoraggio che consenta di verificare l'impatto degli effetti attesi una volta che le azioni previste dal Piano Complesso di Intervento saranno state messe in atto, previa preliminare schedatura degli indicatori d'impatto relativi agli effetti di cui al capitolo precedente.

A tale proposito si potrà fare riferimento agli indicatori d'impatto definiti nell'ambito della valutazione integrata allegata al RU.

8 CONCLUSIONI

I contenuti del Piano Complesso di Intervento relativo all'area "Cittadella degli Affari", sono stati elaborati tenuto conto delle analisi, delle valutazioni e delle previsioni in merito agli effetti ambientali, territoriali, economici, sulla salute umana e sociali indotti dalla realizzazione del Piano Complesso medesimo.

Le scelte progettuali caratterizzanti il Piano Complesso tendono a limitare e mitigare gli impatti ambientali e/o a compensare gli effetti negativi della trasformazione urbana, al fine di rendere la stessa sostenibile dal punto di vista ambientale.

Gli approfondimenti del quadro conoscitivo di riferimento e gli studi preliminari per la definizione progettuale dell'intervento sono stati presi a riferimento per lo svolgimento della fase di consultazione con gli Enti competenti in materia ambientale e con gli ulteriori soggetti individuati dall'Amministrazione Comunale ai fini di una complessiva valutazione del processo di elaborazione del Piano Complesso di Intervento e degli effetti attesi.

Il Piano è stato oggetto di procedimento di assoggettabilità a VAS ai sensi del d.lgs. n. 152 del 3/4/2006 (norme in materia ambientale) e dalla L.R. n. 10 del 12/2/2010.

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