



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

Piano
Regolatore
Generale
2003

Piano
Complesso
di Intervento

Scheda

Variante al Piano Strutturale

Cittadella degli affari

ASI 3.3

PRG

ID: ASI_3_3_VPS_APP

VOL.

Adozione:

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

Approvazione:

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

Il Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

l'Assessore
Stefano Gasperini

Il Responsabile del Procedimento
arch. Marco Carletti

I progettisti
arch. Fabrizio Beoni
ing. Paolo Frescucci

Gruppo di Progettazione

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

Il garante della comunicazione
dott.ssa Cecilia Agostini

COMUNE DI AREZZO
Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

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

SCHEDA DI VARIANTE AL P.S.

INDICE

1 Finalità

2 Previsioni e dimensionamento attuale di P.S.

3 Previsione e dimensionamento stato variato di P.S.

FINALITA'

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

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

Nota prot. 128897 del 11.11.2010 Società Future Real Estate Limited

Nota prot. 129066 del 11.11.2010 Aerre Immobiliare & Finanziaria Spa

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

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

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

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

Con il presente progetto di Piano Complesso d'Intervento, per effetto della modifica che si intende introdurre, si prefigura la necessità di avviare il procedimento di contestuale variante al Piano Strutturale necessaria a formalizzare la nuova previsione urbanistica, che nell'ambito delle destinazioni ammissibili per l'A.S.I. 3.3 "La cittadella degli affari", 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.

NORMATIVA DI PIANO STRUTTURALE : STATO ATTUALE

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

NORMATIVA DI PIANO STRUTTURALE : STATO VARIATO

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 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.*
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:
Slp = 30.000 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, RESIDENZIALI, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;
Sf = 5.000 per destinazione a servizi di interesse comune.*
 - f) *potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva;*
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*

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