



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Piano
Complesso
di Intervento

Osservazione & Controdeduzioni

Recupero area ex Caserma Cadorna

ASI 3.8

PRG

ID: ASI_3_8_OSSERVAZIONI_01

VOL.

Adozione:

D.C.C. n. 79 del 8/6/2010

Approvazione:

D.C.C. n. 129 del 10/09/2010

Il Sindaco
avv. Giuseppe Fanfani

L'Assessore
Stefano Gasperini

Il Responsabile del Procedimento
arch. Marco Carletti

Gruppo di Progettazione
Il Coordinatore progettazione
arch. Fabrizio Beoni

Struttura Tecnica
arch. Roberto Calussi

arch. Omero Angeli
ing. Paolo Berlingozzi
ing. Roberto Bernardini
ing. Paolo Frescucci
arch. Laura Pagliai
arch. Laura Rogialli
arch. Giulio Romano
geom. Andrea Scartoni
geom. Luca Senserini

Il presente documento contiene una sintesi delle osservazioni presentate, le singole controdeduzioni e l'elenco delle modifiche al PCI nel caso di accoglimento o parziale accoglimento delle stesse. Per una valutazione più completa e puntuale delle tematiche proposte, si rimanda ad una lettura integrale delle osservazioni.

1.1 Regione Toscana 28/07/2010 prot. 93080 (PARERE)

01.01.S

Verifica della «conformità» al Piano Strutturale piuttosto che della «coerenza».

01.01.C

Il Piano Complesso è conforme al Piano Strutturale, in quanto rispetta le prescrizioni e gli obiettivi stabiliti dall'articolo 198 delle NTA del Piano Strutturale.

Si ricorda che l'art. 175 delle NTA del PS consente, in fase di redazione del successivo atto di governo del territorio, di apportare se necessario variazioni al perimetro delle ASI.

MODIFICAZIONI

1.2

Regione Toscana 28/07/2010 prot. 93080 (PARERE)

01.02.S

Indicare le parti variate rispetto al PRG.

01.02.C

Il Piano Complesso, per sua natura e funzione, rappresenta uno strumento urbanistico idoneo a sostituire integralmente e simultaneamente la disciplina del p.r.g. senza, per ciò stesso, costituire variante. Necessita tuttavia l'individuazione di una specifica norma "transitoria", in attesa dell'approvazione del Piano Attuativo e la correzione di alcuni errori materiali contenuti nelle schede relative ai Lotti 14 e 15.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

Lotti 14, 15 - "Interventi ammessi"

sostituire le parole: "art. 15 Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG del Capoluogo (art. 78 NTA del RU)" con le seguenti: "art. 78 Norme Tecniche di Attuazione del Reg. Urbanistico"

- "Finalità e contenuti del PCI" la seguente "Norma Transitoria":

"Fino all'approvazione del Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti all'art. 78 delle NTA del RU (Schede Unità Edilizia 12-51-3, 12-51-2, 12-51-18, 12-51-1, 12-51-21, 12-51-10). Sugli edifici di proprietà privata non è ammesso il cambio delle destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione del presente PCI. (8 Giugno 2010)"

- "Finalità e contenuti del PCI" "Classificazione urbanistica" "PRG"
aggiungere "12-51-21"

2.1 Giovanni Basagni per SIF Immobiliare 3/08/2010 prot. 95136

02.01.S

Il passaggio carrabile da via Petrarca deve essere funzionale anche all'ingresso e uscita dei parcheggi privati del lotto n. 11, di proprietà della società richiedente.

02.01.C

Non pertinente. Il Piano Complesso di Intervento già prevede che il passaggio carrabile da via Petrarca sia funzionale all'ingresso e all'uscita dei parcheggi pertinenziali al lotto C11. Con riferimento alla planimetria n. 5 allegata all'osservazione si precisa che l'esatta ubicazione dell'ingresso al lotto C11 sarà definita in sede di Piano Attuativo, così come indicato al punto 5 "Modalità Attuative" della "Schede Norma".

MODIFICAZIONI

2.2 Giovanni Basagni per SIF Immobiliare 3/08/2010 prot. 95136

02.02.S

Il lotto n. 11 non deve essere assoggettato al Piano Attuativo complessivo, ma deve essere oggetto di un Piano Attuativo a sé stante (pur sempre nel rispetto degli obiettivi del Piano Complesso) perché nel lotto non sono previste funzioni pubbliche da realizzare e non è prevista nuova edificazione.

02.02.C

Respinta. L'intervento nel lotto C11 risulta strettamente connesso agli interventi negli altri lotti, sia da un punto di vista funzionale (accesso carrabile, portico di uso pubblico) che architettonico e risulta, pertanto, indispensabile, la redazione di uno strumento Attuativo complessivo.

MODIFICAZIONI

2.3 Giovanni Basagni per SIF Immobiliare 3/08/2010 prot. 95136

02.03.S

All'osservazione è allegata una proposta di convenzione relativa al lotto n. 11, da inserire nel Piano Complesso, articolata nei seguenti punti:

02.03.S.a) cessione in comodato gratuito al Comune per 99 anni della galleria su via G. Monaco, con compartecipazione del Comune (non meglio definita) agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi planimetria n. 1); programma di realizzare il percorso pedonale e le opere accessorie a carico del Comune.

02.03.S.b) apposizione della denominazione "Galleria Severino Basagni".

02.03.S.c) esclusione delle cantine e dei sotterranei, che rimangono di proprietà S.i.f. (vedi planimetria n. 2).

02.03.S.d) Il lotto n. 11 deve corrispondere alla proprietà S.i.f. (planimetria n. 3).

02.03.S.e) approvazione dei progetti relativi al lotto n. 11 separatamente dagli altri lotti.

02.03.S.f) previsione di una distanza minima di ml. 10 dei nuovi fabbricati previsti negli altri lotti dagli immobili del lotto n. 11. (planimetria n. 4).

02.03.S.g) "programma di realizzare" da parte del Comune di una viabilità pedonale e carrabile di accesso al lotto n. 11 da via Petrarca (vedi planimetria n. 5); costituzione di un diritto gratuito di passaggio carrabile per 99 anni per l'esercizio dell'accesso di cui al punto precedente;

02.03.S.h) Individuazione, nell'attuale parcheggio dell'ex caserma, di un'area destinata al cantiere.

02.03.S.i) Regime della proposta e condizioni contrattuali. Patti e condizioni.

02.03.C

02.03.C.a) Respinta. La realizzazione del percorso pedonale e delle opere accessorie, nonché i costi della loro manutenzione saranno a carico dell'attuatore del lotto C11.

02.03.C.b) Non pertinente. La richiesta non attiene al procedimento urbanistico. Tuttavia l'ufficio si farà carico di trasmettere la richiesta all'Ufficio Toponomastica.

02.03.C.c) Non pertinente. Il PCI adottato non prevede l'uso pubblico dei locali interrati.

02.03.C.d) Parzialmente accolta. L'attuale perimetrazione dei lotti, ivi compresa il lotto 11 è stata rappresentata in linea con il grado di definizione della cartografia utilizzata. Eventuali adeguamenti all'effettivo stato dei luoghi potranno essere effettuate in sede di Piano Attuativo, previa modifica delle "Modalità Attuative" del PCI punto 3).

02.03.C.e) Respinta. L'approvazione dei progetti relativi al lotto C11 risulta strettamente connesso agli interventi negli altri lotti, sia da un punto di vista funzionale (accesso carrabile, portico di uso pubblico) che architettonico e risulta, pertanto, indispensabile, la redazione di uno strumento Attuativo complessivo.

02.03.C.f) Accolta. Valutazione favorevole alla previsione di una distanza minima di dieci metri dagli edifici del lotto C11 dagli altri nuovi edifici previsti nel comparto B per garantire una migliore qualità progettuale;

02.03.C.g) Non pertinente. Il PCI già prevede che il passaggio carrabile da Via Petrarca, funzionale all'ingresso e uscita del parcheggio pertinenziale del lotto C11, sia a carico del lotto B2.

02.03.C.h) Non pertinente. L'esigenza sarà valutata in fase esecutiva.

02.03.C.i) Non pertinente. Quanto proposto, attinente alla redazione della convenzione, sarà definito in sede di Piano Attuativo.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

Comparto B Lotto 4:

Inserire tra le "Invarianti Progettuali": "distanze tra i fabbricati" - "distanza min. di 10 m. dagli edifici del Lotto 11"

"Modalità attuative" sostituire il punto 3) con il seguente testo:

"Potrà introdurre limitate modifiche al perimetro dei lotti, con eventuale modifica, per i lotti di nuova edificazione, dei parametri edificatori nei limiti della quantità max ammissibile pari a mq. 7500 di Sul per il comparto A e a mq. 16000 di Sul per il comparto B."

3.1 Agenzia del Demanio 4/08/2010 prot. 95455

03.01.S

La potenzialità edificatoria attribuita alla particella n. 367 del foglio 174 deve essere assegnata al demanio e non al Comune. Da ciò deriva la necessità di una nuova ripartizione della superficie utile lorda.

Non è indicata la superficie utile lorda di progetto che deriva dalla demolizione dell'edificio demaniale posto nel lotto n. 6.

Non è indicata quanta parte dei 580 mq di SUL demolita debba essere ricondotta al Demanio.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si chiede al Comune di elaborare una specifica scheda per il lotto 6.

03.01.C

Non pertinente. La potenzialità della particella n. 367 è già attribuita al demanio (vedi tabella A e tabella A-bis della relazione di fattibilità economica-finanziaria).

Si precisa, inoltre, che:

- Tutta la superficie utile lorda per la quale è previsto il trasferimento ai sensi dell'art. 108 delle NTA del RU, è attribuita al Demanio, in quanto derivante dalla demolizione dell'immobile denominato ex infermeria.
- Al Demanio è assegnata una quota della SUL di nuova edificazione in relazione al aree ed immobili di proprietà interni al Comparto.

In sintesi, la posizione del Demanio all'interno del Piano Complesso di Intervento, può essere rappresentata come segue:

- - mq. 586 di SUL "spendibili" all'interno del lotto B5 , quale quota parte di mq. 16.000 di SUL, derivante da un procedimento di calcolo perequativo che tiene conto sia della superficie territoriale, che della SUL esistente oggetto di demolizione;
- - mq. 730 di SUL in demolizione non preordinata alla ricostruzione in loco, ai sensi dell'articolo 108 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico (ex infermeria, più edificio attuale sede degli uffici della "Guardia di Finanza".
- - mq. 306 di SUL "spendibili" all'interno del lotto A6 , quale quota parte di mq. 7.500 di SUL, derivante da un procedimento di calcolo perequativo che tiene conto sia della superficie territoriale che della SUL esistente oggetto di demolizione;

MODIFICAZIONI

3.2

Agenzia del Demanio 4/08/2010 prot. 95455

03.02.S

Si chiede una modifica al perimetro del lotto 6 comparto A al fine di comprendervi anche il fabbricato in uso alla Guardia di Finanza con conseguente aggiornamento della ripartizione della Sul.

03.02.C

Accolta con inserimento all'interno del lotto A6 anche del piccolo spazio scoperto posto tra il fabbricato in uso alla guardia di Finanza e via Porta Buia.

L'accoglimento dell'osservazione consente di rendere il previsto accesso di servizio più ampio ed agevole.

MODIFICAZIONI

Elaborati grafici: TAV. n. 4

Relazione fattibilità-economica

Schede Norma

"Articolazione in comparti:attribuzione capacità edificatoria"- "Comparto A ASI 3.8.A

- sostituire 8.570 mq. con 8.745 mq.

- sostituire 580 mq. con 730 mq.

"Articolazione in comparti:attribuzione capacità edificatoria"- "Comparto D ASI 3.8.D

- sostituire 6.273 mq. con 6.096 mq.

"ASI 3.8.Comparto A" - "Lotto 6"

- sostituire 580 mq. con 730 mq.

"ASI 3.8.Comparto D" "Parametri Urbanistici" "LOTTO 15" "St"

- sostituire 666 mq. con 489 mq.

3.3

Agenzia del Demanio 4/08/2010 prot. 95455

03.03.S

Si chiede di inserire anche la destinazione commerciale e direzionale al Piano terra del lotto 6.

03.03.C

Respinta. Il Piano Complesso di Intervento prevede nell'ambito del comparto A la realizzazione di sole funzioni pubbliche.

MODIFICAZIONI

3.4

Agenzia del Demanio 4/08/2010 prot. 95455

03.04.S

Il punto 6 non contiene un'osservazione ma la considerazione che l'intervento nel lotto n. 6 può avvenire solo previa demolizione dell'ex infermeria. L'accoglimento delle osservazioni si pone quale elemento propedeutico a tale ipotesi.

03.04.C

Non pertinente. Non si configura come osservazione vera e propria, ma come una considerazione di carattere generale relativa alla futura attuazione del Piano Complesso di Intervento.

MODIFICAZIONI

3.5

Agenzia del Demanio 4/08/2010 prot. 95455

03.05.S

Si chiede che l'Amministrazione Comunale valuti maggiormente sia l'incidenza dell'area che i valori degli immobili direzionali.

03.05.C

Accolta. La ripartizione della SUL è rielaborata, tenendo conto, oltre che della Sf, anche della SUL degli edifici esistenti per i quali il PCI prescrive la demolizione, secondo i seguenti criteri:

- 1) Sf al netto delle aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta;
- 2) SUL di edifici per i quali il PCI prescrive l'intervento di demolizione (sia quella non preordinata alla ricostruzione in loco, sia quella ricostruita nell'ambito del PCI) alla quale è attribuito un costo di demolizione tradotto in quantità equivalente di SUL. A tale proposito sono stati individuati, come interventi obbligatori e non più "ammessi" come nel PCI adottato, la demolizione degli edifici esistenti nel comparto B (edificio ex Enel ed altri immobili) e dell'ex infermeria della caserma.
- 3) Possibilità di recupero fino al 15% della SUL in demolizione all'interno del Comparto B, nell'ambito dello stesso Comparto.

MODIFICAZIONI

Relazione fattibilità-economica :

Tabella "A", "A bis" e "O"

Schede Norma:

"Articolazione in comparti:attribuzione capacità edificatoria"- "Comparto B ASI 3.8.
- aggiungere: "(Fatta salva la possibilità di recupero fino al 15% in loco .)"

"ASI 3.8 COMPARTO A LOTTO 6" "Interventi ammissibili"

- aggiungere: "è prescritta la"
- sostituire 580 con 730

"ASI 3.8 COMPARTO B" "PARAMETRI URBANISTICI" "LOTTO 3"

- sostituire 931 con 1.307

"Interventi ammissibili"

- aggiungere: "è prescritta la...e la ricostruzione per complessivi mq. 4.864" e si elimina: "nuova edificazione Sul max mq. 4.486"

"ASI 3.8 COMPARTO B" "PARAMETRI URBANISTICI" "LOTTO 8"

- sostituire 491 mq con 456 mq

"ASI 3.8 COMPARTO B" "LOTTO 2" , "LOTTO 4" , "LOTTO 5"

"Parametri Urbanistici" "Interventi ammissibili"

- aggiungere: "è prescritta la... (Fatta salva la possibilità di recupero fino al 15% in loco)"

4.1

Botti Marino per ANCE 4/08/2010 prot. 95482

04.01.S

Adeguare le dimensioni degli accessi, proporzionandoli sia alla larghezza delle strade da cui s'imboccano che al valore simbolico attribuito alla nuova piazza. Privilegiare gli accessi da via Petrarca e da via Garibaldi, disegnandoli come veri e propri prolungamenti della piazza stessa.

04.01.C

Accolta. Quanto richiesto è finalizzato a migliorare la permeabilità dell'intero Comparto.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

aggiungere al punto 5) delle "Modalità Attuative" dopo l'ultimo periodo:

"Potrà in particolare, ferme restando le dimensioni minime indicate nelle singole schede, modificare le dimensioni degli accessi, al fine di aumentare la permeabilità complessiva della Piazza, privilegiando gli accessi sia da via Petrarca che da via Garibaldi"

4.2

Botti Marino per ANCE 4/08/2010 prot. 95482

04.02.S

Ridurre al minimo la previsione delle gallerie-corridoio.

04.02.C

Accolta. Eliminando la galleria tra le "invarianti progettuali" e precisando che le quantità indicate nelle singole "schede norma" sono dimensioni minime. Quanto richiesto garantisce una maggiore flessibilità nella progettazione.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

- Nei paragrafi "Asi 3.8 comparto B lotto 2", "Asi 3.8 comparto B lotto 3" e "Asi 3.8 comparto B lotto 5" effettuare le seguenti modifiche:
- nella parte "invarianti progettuali" sostituire il periodo: "come indicato in tav. 4 (galleria H. m. 12 x l. m. 10)" con il seguente: "come indicato in tav. 4 (galleria: dimensioni minime H. m. 12 x l. m. 10)";
- nella parte "impegni convenzionali" sostituire il periodo: "Garantire uso pubblico dell'accesso in galleria (invariante progettuale).", con il seguente: "Garantire uso pubblico dell'accesso (invariante progettuale)."

4.3

Botti Marino per ANCE 4/08/2010 prot. 95482

04.03.S

Tutelare coerentemente gli edifici della caserma e della chiesa, escludendo le nuove volumetrie a ridosso o entro le fasce minime di rispetto, permeabilità e visibilità dei fabbricati vincolati.

04.03.C

Parzialmente accolta. Pur non escludendo la realizzazione di nuove volumetrie in corrispondenza degli edifici vincolati, ciò potrà avvenire solo con le modalità, le prescrizioni e le limitazioni impartite dalla Soprintendenza, con nota n. 95.730 del 5/8/2010.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

- inserimento del punto n. 10 delle Modalità Attuative”:

“10) dovrà prestare particolare attenzione all’inserimento degli immobili di nuova edificazione in prossimità degli edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004. Nel dettaglio:

1) dovrà essere conservata l’integrità delle facciate delle tre palazzine, evitando di inglobarle all’interno di nuove architetture, ma al contrario valorizzandole come fulcro caratterizzante di tutta la piazza;

2) dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione delle nuove volumetrie lungo il fianco sinistro delle palazzine ed in adiacenza alla ex chiesa, lungo via Garibaldi”.

4.4 Botti Marino per ANCE 4/08/2010 prot. 95482

04.04.S

Sostituire il corpo di fabbrica di nuova costruzione sul retro del palazzo Telecom (lotto n. 13) con una quinta porticata, allo scopo di farne un elemento di decoro della piazza, da destinarsi a mercato coperto, manifestazioni ed esposizioni.

(In realtà non è la Telecom, ma l'edificio tra Telecom ed Enel).

04.04.C

Respinta. L'edificio previsto nel lotto B2 costituisce, per la sua localizzazione, un elemento qualificante dell'intera area strategica, sia nei confronti della nuova piazza che dell'edificato esistente.

MODIFICAZIONI

4.5 Botti Marino per ANCE 4/08/2010 prot. 95482

04.05.S

Stralciare dal Piano Complesso di Intervento la previsione dei nuovi edifici giustificati dalla sola traslazione dei confini esterni verso l'interno dell'hortus conclusus: molte di queste volumetrie incongrue contraddicono la matrice urbana consolidata e forse ogni altra matrice possibile che non sia quella dell'intasamento tout-court. Si fa salvo con beneficio d'inventario quanto proposto circa la nuova biblioteca multimediale, perché si confida su una progettazione esecutiva di qualità che colga le potenzialità architettoniche di tale destinazione e ne garantisca un dignitoso affaccio sulla nuova piazza.

04.05.C

Respinta. La localizzazione delle volumetrie non è dettata dalla mera trasposizione dei confini di proprietà, ma dalla precisa scelta progettuale di valorizzazione degli edifici pubblici e privati, esistenti e da insediare, mediante la rifunzionalizzazione a piazza dell'attuale parcheggio scoperto.

MODIFICAZIONI

4.6

Botti Marino per ANCE 4/08/2010 prot. 95482

04.06.S

Previsione di due torri posizionate a m. 50 dagli edifici vincolati, con uno sviluppo in altezza fino al raddoppio dei piani previsti dal Piano Complesso di Intervento, e comunque in misura tale da recuperare la volumetria persa a causa della riduzione della superficie coperta. Ciò consentirebbe un esercizio progettuale in altezza, cui in verità aspira l'architettura urbana in ogni fase storica, nessuna esclusa.

04.06.C

Respinta nella parte ove si richiede di posizionare due torri a 50 ml. dagli edifici vincolati. L'attuale formulazione delle "Modalità Attuative", al punto n. 8, già consente in sede di Piano Attuativo di aumentare il numero dei piani, compatibilmente con il rispetto dei valori storici dell'edificato e dell'impatto sullo skyline del centro storico. Respinta nella parte ove si richiede l'indicazione di un numero massimo di piani, in quanto non si ritiene corretta l'indicazione in assenza del PA.

MODIFICAZIONI

4.7

Botti Marino per ANCE 4/08/2010 prot. 95482

04.07.S

Ridefinire il contorno architettonico della piazza, ricorrendo eventualmente allo stilema architettonicamente rivisitato dei portici monumentali tra loro coordinati, ma non copiati: la facciata porticata delle caserme e quella del nuovo edificio da realizzarsi nell'area del parcheggio della Misericordia, il portico della torre centrale, la quinta porticata sul lato del palazzo Telecom. Una decorosa cornice per eventi e manifestazioni pubbliche, degna della città del Vasari e di piazza Grande.

04.07.C

Non pertinente. Riferita ad aspetti non precisamente individuati nel Piano Complesso di Intervento, ma indicati solo come ipotesi progettuale, da definirsi compiutamente in sede di redazione del Piano Attuativo. Sarà il Piano Attuativo, come previsto dal n. 1 delle "Modalità Attuative", a definire il linguaggio architettonico da utilizzare nella progettazione dei singoli edifici.

MODIFICAZIONI

4.8

Botti Marino per ANCE 4/08/2010 prot. 95482

04.08.S

Reintrodurre, come da P.R.G. del 1992, la destinazione turistico-ricettiva per la torre centrale. L'introduzione di un elemento ricettivo di prestigio, quale un albergo di classe superiore potrà garantire flussi, attività collaterali, ristorazione e servizi al turista ed al cittadino.

04.08.C

Respinta. Pur meritevole di attenzione e condivisibile nelle finalità la destinazione proposta è in contrasto con l'art. 198 delle NTA del Piano Strutturale, che non prevede quale destinazione ammissibile quella turistico-ricettiva.

MODIFICAZIONI

4.9

Botti Marino per ANCE 4/08/2010 prot. 95482

04.09.S

Escludere dal Piano Complesso di Intervento il carattere normativo e/o prescrittivo della dazione al Comune di parte delle plusvalenze, rinviando:

04.09.S.a) la definizione delle modalità di calcolo delle suddette plusvalenze ed il monitoraggio dei pesi e contrappesi della perequazione ad apposito regolamento;

04.09.S.b) la classificazione delle specie e delle percentuali delle dazioni al Piano Attuativo, redatto tenendo conto della manifestazione di interesse del 2009;

04.09.S.c) l'assunzione degli obblighi concreti e degli impegni fra le parti o alla stipula dell'eventuale convenzione con i soggetti che abbiano rimesso l'offerta economicamente più vantaggiosa tra quelli invitati dall'Amministrazione procedente sulla base della manifestazione di interesse del 2009, o a contratti da stipulare a seguito dell'eventuale licitazione con procedura ristretta per l'appalto dei singoli lotti.

04.09.C Respinta con le seguenti motivazioni:

04.09.C.a) L'osservazione trae spunto da un testo richiamato nel documento di fattibilità economico-finanziaria come citazione a titolo esemplificativo, non applicato al Piano Complesso di Intervento in oggetto. Gli indici perequativi di progetto dell'ASI 3.8, unitamente ai parametri economici e alle tabelle riepilogative tese allo studio della fattibilità economica delle trasformazioni previste (ex Art. 56 della L.R. 01/2005) sono contenute esclusivamente nel Capo IV: "Programmazione delle risorse finanziarie del comune" dell'elaborato "Fattibilità economica" di PCI.

04.09.C.b) La disciplina della perequazione è un contenuto proprio del Piano Complesso di Intervento. Il riferimento alla manifestazione di interesse del 2009 non è pertinente, in quanto essa non faceva nascere a carico del Comune di Arezzo alcun obbligo in merito alla futura definizione dello strumento urbanistico, né alcun obbligo a contrattare.

04.09.C.c) La manifestazione di interesse del 2009 non prevedeva di costituire, da parte del Comune di Arezzo, alcun obbligo a contrattare con i soggetti partecipanti.

MODIFICAZIONI

5.1

Ministero per i Beni e le Attività culturali 5/08/2010 prot. 95730 (PARERE)

05.01.S

- La progettazione degli immobili limitrofi alle tre palazzine vincolate, alla ex chiesa ubicata sulla destra delle stesse, all'area coperta lungo il fianco sinistro delle tre palazzine, ed all'area prevista in adiacenza alla ex chiesa lungo via Garibaldi, deve conservare l'integrità delle facciate delle tre palazzine evitando di inglobarle all'interno di nuove architetture. Per tutte le aree segnalate, la progettazione necessita di particolare cura e attenzione.

05.01.C

Accolta. Utile contributo alla progettazione degli immobili limitrofi agli edifici vincolati.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

inserimento del punto n. 10 delle Modalità Attuative":

"10) dovrà prestare particolare attenzione all'inserimento degli immobili di nuova edificazione in prossimità degli edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004. Nel dettaglio:

1) dovrà essere conservata l'integrità delle facciate delle tre palazzine, evitando di inglobarle all'interno di nuove architetture, ma al contrario valorizzandole come fulcro caratterizzante di tutta la piazza;

2) dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione delle nuove volumetrie lungo il fianco sinistro delle palazzine ed in adiacenza alla ex chiesa, lungo via Garibaldi".

6.1

Mugnaini Walter, società Tomu-Teca s.p.a. 6/8/2010 prot. n. 96.476

06.01.S

Per quanto fin qui trattato, quindi, si può concludere che nel caso relativo al Piano Complesso di Intervento al quale si riferisce la presente osservazione è da ritenersi che per l'equa distribuzione dei diritti edificatori che il Piano Strutturale ha destinato all'ambito di trasformazione urbanistica riferito alla ex Caserma Cadorna, si debba:

1) computare la consistenza di tutte le aree e di tutti gli edifici con le relative aree di sedime e di diretta pertinenza compresi in tale ambito, in quanto la considerazione delle sole aree costituisce elemento sperequativo in ragione della diversa composizione e reale consistenza delle proprietà immobiliari stesse. In tal senso si ritiene che un criterio equo possa essere rappresentato dal computo della SUL degli edifici assieme alla superficie delle aree;

2) detrarre dalle quantità delle aree partecipanti la consistenze di quelle assoggettate al R.D. 523/1904 in quanto inedificabili e, pertanto, impossibilitate a partecipare alla trasformazione dell'ambito di intervento (come peraltro già previsto nel P.C.I. adottato);

3) detrarre dalle quantità più sopra dette la consistenza relativa alle aree di sedime degli edifici vincolati in base al D.Lgs 42/04 e limitati alla categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo anche dalle norme del Piano Complesso di Intervento, ovvero dall'atto di governo del Territorio, in quanto anch'esse impossibilitate a partecipare alla trasformazione dell'ambito di intervento;

4) detrarre una appropriata quota parte della SUL complessiva dei due edifici vincolati alla categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo in quanto il loro contributo alla trasformazione dell'ambito di intervento è indubbiamente inferiore a quello garantito dagli edifici assoggettabili a sostituzione edilizia ed a demolizione.

Pertanto l'equa ripartizione dei diritti edificatori relativa al PCI di recupero delle dell'ex-Caserma Cadorna può essere la seguente:

Prop.COMUNE DI AREZZO	13.229,00
Prop.DEMANIO	494,00
Prop.EX-ENEL	1.984,00
Prop.EX-TELECOM	293,00
	<hr/>
	16.000,00

in subordine:

Pur nella certezza che la tabella sopra riportata rappresenti la corretta ripartizione dei diritti edificatori secondo il principio perequativo stabilito dalla legge regionale di riferimento, ove codesta Amministrazione non concordi (erroneamente) con le considerazioni svolte in merito alla esclusione dal computo della superficie relativa alle aree di sedime degli edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs 42/04 e ad una percentuale della SUL dei medesimi fabbricati, escludendo di conseguenza soltanto la superficie delle aree sottoposte alle limitazioni edificatorie conseguenti al R.D. 523/1904.

Pertanto l'equa ripartizione dei diritti edificatori relativa al PCI di recupero delle dell'ex-Caserma Cadorna può essere la seguente:

Prop.COMUNE DI AREZZO	13.514,00
Prop.DEMANIO	443,00
Prop.EX-ENEL	1.781,00
Prop.EX-TELECOM	262,00
	<u>16.000,00</u>

06.01.C

Parzialmente accolta. Con riferimento alla nuova metodologia proposta per la ripartizione della SUL di nuova edificazione, pur valutando favorevolmente la necessità di considerare le volumetrie esistenti, si esprimono le seguenti valutazioni:

- non risulta corretto detrarre dalla Sf il sedime degli edifici vincolati dal DLGS 42/04, in quanto tale circostanza non si configura come vincolo di inedificabilità assoluta (nel caso per esempio dell'ex-caserma l'elemento di tutela è costituito dalla sola facciata principale);
- non risulta corretto considerare tutta la SUL degli edifici esistenti (ancorché introducendo un coefficiente di abbattimento per gli edifici soggetti a restauro.

Pertanto l'osservazione è "parzialmente accolta" secondo la seguente modalità di calcolo:

La ripartizione della SUL è rielaborata, tenendo conto, oltre che della Sf, anche della SUL degli edifici esistenti, secondo i seguenti criteri:

- 1) Sf al netto delle aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta;
- 2) SUL di edifici per i quali il PCI prescrive l'intervento di demolizione (sia quella non preordinata alla ricostruzione in loco, sia quella ricostruita nell'ambito del PCI) alla quale è attribuito un costo di demolizione tradotto in quantità equivalente di SUL. A tale proposito sono stati individuati, come interventi obbligatori e non più "ammessi" come nel PCI adottato, la demolizione degli edifici esistenti nel comparto B (edificio ex Enel ed altri immobili) e dell'ex infermeria della caserma.
- 3) Possibilità di recupero fino al 15% della SUL in demolizione all'interno del Comparto B, nell'ambito dello stesso Comparto.

MODIFICAZIONI

Relazione fattibilità-economica :

Tabella "A", "A bis" e "O"

Schede Norma

ASI 3.8 COMPARTO B LOTTO 4

"Parametri Urbanistici" "Interventi ammissibili"

- aggiungere : " è prescritta la...(Fatta salva la possibilità di recupero fino al 15% in loco)"

ASI 3.8 COMPARTO B LOTTO 8

"Parametri Urbanistici" "Sul nuova edificazione max" "Interventi ammissibili"

- sostituire: 491 con 457

ASI 3.8 COMPARTO B LOTTO 3

"Parametri Urbanistici" "Sul nuova edificazione max"

- sostituire: 931 con 1.309

6.2

Mugnaini Walter, società Tomu-Teca s.p.a. 6/8/2010 prot. n. 96.476

06.02.S

Eliminazione del parametro dell'altezza massima, pari a m. 15,80, in coerenza con il punto n. 8 delle "Modalità Attuative" e con le norme del Regolamento Urbanistico. Aumento del numero massimo dei piani ad almeno 5, in coerenza con il punto n. 8 delle "Modalità Attuative".

06.02.C

Accolta. Con incremento del numero massimo dei piani da 4 a 5.

MODIFICAZIONI

Schede Norma:

ASI 3.8 COMPARTO B LOTTO 3

"Invarianti progettuali" "n.piani max"

- sostituire : 4 con 5

6.3

Mugnaini Walter, società Tomu-Teca s.p.a. 6/8/2010 prot. n. 96.476

06.03.S

Eliminazione dell'invariante progettuale della ventilazione trasversale, in quanto elemento che potrebbe impedire la realizzazione dell'intervento.

06.03.C

Parzialmente accolta. Con l'accoglimento dell'osservazione, si garantisce una maggiore flessibilità nella progettazione delle unità immobiliari.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

in tutti i casi che si fa riferimento alla ventilazione trasversale aggiungere dopo le parole:

"Ventilazione trasversale" le seguenti parole: "o in alternativa sistemi meccanici di ventilazione forzata orizzontale o verticale".

6.4

Mugnaini Walter, società Tomu-Teca s.p.a. 6/8/2010 prot. n. 96.476

06.04.S

- Sostituzione dell'altezza utile ai vari piani con il parametro, già stabilito dall'articolo 28 del Regolamento Urbanistico, dell'altezza massima interpiano, garantendo così la possibilità di differenziare l'altezza degli edifici anche in eventuale corrispondenza fra loro del numero dei piani.

06.04.C

Accolta. Si ritiene opportuno riallineare le previsioni del Piano Complesso di Intervento al Regolamento Urbanistico.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

modificare nelle singole schede le altezze di interpiano con le seguenti parametri:

"1° Piano:	ml. 4,70
Piani superiori	ml. 3,70 "

7.1

**Bucci Alessandro, legale rappresentante del consorzio cooperative Acli 6/8/2010
prot. n. 96.423**

07.01.S

- Il Piano Complesso di Intervento deve individuare un ulteriore comparto E, limitato all'immobile ex Enel, attualmente identificato nel lotto B3. In subordine, identificazione di due differenti sub comparti del comparto B, cioè B1 e B2, attuabili mediante piani attuativi indipendenti.

07.01.C

Respinta.:

- a) Si ritiene indispensabile, in considerazione della complessità dell'intervento, la redazione di uno strumento attuativo unico per l'intero comparto;
- b) Si ritiene che l'attuale perimetrazione, anche in considerazione dello stato dei luoghi e della conformazione dell'area, sia quella che meglio assicuri il raggiungimento degli obiettivi e delle finalità del Piano Complesso di Intervento.

MODIFICAZIONI

8.1

Taddeucci Sassolini Pietro 9/8/2010 prot. n. 96.690

08.01.S

- La proprietà dell'immobile ex Telecom richiede che il Piano Complesso di Intervento non preveda modifiche e cambiamenti di alcun genere all'edificio, alla viabilità, agli accessi ed ai parcheggi di pertinenza dell'immobile Telecom (lotto n. 13). Tutto ciò in quanto l'immobile è locato alla Telecom.

08.01.C

Respinta. Le aree di cui si chiede lo scorporo consentono di garantire una ottimale uscita dal parcheggio pubblico posto sotto la piazza. In sede di Piano Attuativo potranno comunque essere valutate soluzioni alternative al sistema degli accessi pedonali e carrabili, con particolare riferimento all'uscita del parcheggio di uso pubblico su via Petrarca, come espressamente previsto dalla "Schede Norma".

MODIFICAZIONI

9.0

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.00.S) La prima parte dell'osservazione - contributo, riprendendo i contenuti di una specifica osservazione al RU, contesta, sia sotto il profilo di legittimità che quello sostanziale, la scelta dell'A.C. di ricorrere al PCI quale strumento di attuazione delle previsioni del PS alternativo al RU, in quanto lo sviluppo della città non può essere basato su episodi discontinui.

Contraddittorio ed immotivato appare il nuovo indirizzo di ricorrere ad una fonte diversa, quale il PCI, che, invece, avrebbe dovuto essere semmai uno strumento di attuazione.

Ciò comporta una serie di gravi conseguenze:

- 1) la prima è che il RU risulta privato di determinati contenuti tipici;
- 2) la seconda consiste nel proliferare di procedimenti amministrativi;
- 3) la terza è il rischio oggettivo che l'approvazione di tali strumenti produca effetti molto limitati in considerazione del periodo di validità dei PCI rispetto al RU.

Si segnala una difformità tra il perimetro dell'ASI 3.8 nel PS e quella del RU.

Si contesta inoltre che l'ASI 3.8, non indicata D.C.C. n. 173\08 "Modalità di attuazione delle previsioni contenute nel PS. Atto di Indirizzo" sia poi stata "promossa" al primo posto nella "nuova graduatoria" della DGC n. 129/10 "PCI. Atto di Indirizzo"

09.00.C) Respinta. Quanto contenuto nell'osservazione-contributo, compresa la scelta di attuare le previsioni del PS mediante ricorso al PCI non attengono al presente procedimento. In relazione al rischio segnalato nell'osservazione di sviluppo caotico della città basato su episodi discontinui si segnala che l'intervento risulta in linea con le previsioni del PS ed in particolare con le finalità ed obiettivi dello Schema Direttore 03. Si segnala infine che contrariamente a quanto affermato nell'osservazione il recupero dell'area ex-Caserme era espressamente indicato nella Del. C.C. 173/08.

MODIFICAZIONI

9.1

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.01.S

Accessi pedonali e carrabili dimessi nelle forme e nelle dimensioni, con particolare riferimento alla quinta di via Garibaldi. In particolare il collegamento tra la nuova piazza e via Garibaldi solo attraverso gallerie e porte non appare condivisibile e incongruo alla scala urbana, né auspicabile, anche tenendo conto dei casi presenti in città, viste le problematiche generate dalle gallerie corridoio.

09.01.C

Accolta. Quanto richiesto è finalizzato a migliorare la permeabilità dell'intero Comparto.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

- aggiungere al punto 5) delle "Modalità Attuative" dopo l'ultimo periodo:
"Potrà in particolare, ferme restando le dimensioni minime indicate nelle singole schede, modificare le dimensioni degli accessi, al fine di aumentare la permeabilità complessiva della Piazza, privilegiando gli accessi sia da via Petrarca che da via Garibaldi"
- Nei paragrafi "Asi 3.8 comparto B lotto 2", "Asi 3.8 comparto B lotto 3" e "Asi 3.8 comparto B lotto 5" effettuare le seguenti modifiche:
- nella parte "invarianti progettuali" sostituire il periodo: "come indicato in tav. 4 (galleria H. m. 12 x l. m. 10)" con il seguente: "come indicato in tav. 4 (galleria: dimensioni minime H. m. 12 x l. m. 10)";
- nella parte "impegni convenzionali" sostituire il periodo: "Garantire uso pubblico dell'accesso in galleria (invariante progettuale).", con il seguente: "Garantire uso pubblico dell'accesso (invariante progettuale)."

9.2

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.02.S

La pluralità delle funzioni pur esistente, non appare qualitativamente chiara.

09.02.C

Respinta. La destinazione proposte sono coerenti l'articolo 198 delle NTA del Piano Strutturale.

MODIFICAZIONI

9.3

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.03.S

La scelta di vincolare il progetto alla tipologia e morfologia dell'intorno, ancorché generica, risulta eccessivamente stringente per i futuri sviluppi progettuali.

09.03.C

Respinta. Si ritiene che il punto 1) delle "Modalità Attuative" pur definendo le Linee Guida per la definizione del Piano Attuativo, mantenga ampi margini di flessibilità alla progettazione.

MODIFICAZIONI

9.4

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.04.S

Il Piano Complesso di Intervento non risolve la ricucitura con le diverse aree urbane (Casa dell'energia, piazza del Popolo, zona Bisaccioni e Baldaccio).

09.04.C

Respinta. Il PCI dell'ASI 3.8 costituisce un'importante azione di riqualificazione coerente con il Piano Strutturale e in particolare con gli obiettivi dello schema direttore S.D.3 identificabili nel miglioramento e riqualificazione del livello di accessibilità al centro urbano e conseguentemente del potenziamento del livello di fruibilità dei servizi, delle attrezzature e delle strutture culturali.

MODIFICAZIONI

9.5

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.05.S

Il dimensionamento non deve comportare necessariamente l'intasamento volumetrico dell'area.

09.05.C

Respinta. Le volumetrie proposte sono dettate dalla sostenibilità per la rifunzionalizzazione a piazza dell'attuale parcheggio scoperto e la previsione di nuove funzioni pubbliche. In ogni caso la soluzione progettuale presenta una alta percentuale di spazi aperti. Si segnala inoltre che le quantità di SUL attribuite dal PS non sono state completamente utilizzate e che per una parte delle volumetrie demolite è stato previsto il trasferimento volumetrico.

MODIFICAZIONI

9.6

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.06.S

Individuare scelte che non vadano a mortificare visibilità e fruibilità delle nuove nodalità (per esempio la biblioteca multimediale è posizionata quasi in un'area di risulta, a causa della realizzazione degli altri edifici).

09.06.C

Respinta. La scelta progettuale è quella di accentrare intorno alla Piazza di nuova formazione una pluralità di funzioni e pubbliche. Nello specifico la localizzazione delle Biblioteca non è da considerarsi un elemento architettonico a se stante, ma strettamente integrato con la rifunzionalizzazione e riqualificazione dell'intero Complesso.

MODIFICAZIONI

9.7

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.07.S

La progettazione della piazza deve essere unitaria ed effettuata preliminarmente o contestualmente agli edifici che la delimitano.

09.07.C

Non pertinente. L'obiettivo, condivisibile, è già garantito dalla previsione di un piano attuativo unitario, avente precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, ai sensi dell'art. 79, comma 1, lettera a) della L.R. 1\05.

MODIFICAZIONI

9.8

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.08.S

Il punto n. 1 delle "Modalità Attuative" della "Schede Norma" non è facilmente perseguibile a causa dell'indirizzo aleatorio così come enunciato.

09.08.C

Respinta. Il punto 1) rimanda al Piano Attuativo la definizione del linguaggio architettonico ed è volutamente non prescrittivo per garantire una più ampia possibilità progettuale.

MODIFICAZIONI

9.9

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.09.S

Il punto n. 2 delle "Modalità Attuative" è pleonastico e risulta eccessivo occuparsi del taglio minimo degli alloggi.

09.09.S

Respinta. Il Piano Attuativo, attuato con i contenuti dell'art. 79 comma 1 lettera a della L.R. 1/2005 (Denuncia Inizio Attività), dovrà contenere precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive. Risulta pertanto necessario che il piano attuativo definisca elementi di flessibilità tali da permettere variazioni di modeste entità, quali il numero delle unità immobiliari, le partizioni interne e il taglio minimo degli alloggi.

MODIFICAZIONI

9.10

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.10.S

Il punto n. 3 delle "Modalità Attuative" non è credibile in quanto ogni operatore cercherà di sfruttare al massimo la propria capacità edificatoria, senza diminuzione della stessa a vantaggio di altri lotti.

09.10.S

Respinta. Il punto 3) costituisce una opportunità necessaria a garantire maggiore flessibilità nella redazione del Piano Attuativo, che si ricorda è unico per tutta l'area strategica..

MODIFICAZIONI

9.11

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.11.S

Il punto n. 4 delle "Modalità Attuative" non è comprensibile in rapporto alla scheda del lotto n. 8 del comparto B: in merito alla superficie di mq. 491 non è chiaro se la s.u.l. di nuova edificazione sia da aggiungere a quella esistente.

09.11.C

Non pertinente. Dalla lettura della scheda del lotto B8 , risulta evidente che la SUL di nuova edificazione sia da aggiungere a quella esistente.

MODIFICAZIONI

9.12

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.12.S

Il punto n. 5 delle "Modalità Attuative" solleva perplessità in merito alla possibilità di variare il sistema degli accessi al parcheggio pubblico da via Porta Buia.

09.12.C

Non pertinente. Tale facoltà rimanda ad una successiva fase nella quale potrebbero manifestarsi problematiche al momento non preventivabili, garantendo la dovuta flessibilità operativa necessaria a ottimizzare le soluzioni.

MODIFICAZIONI

9.13

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.13.S

Il punto n. 6 delle "Modalità Attuative" prevede prescrizioni scontate per un Piano Attuativo.

09.13.C

Respinta. Tale prescrizione risulta di centrale importanza ai fini di una gestione ottimale della realizzazione dei lavori, vista la presenza di servizi pubblici già attivi e il notevole afflusso di pubblico riscontrato nell'area.

MODIFICAZIONI

9.14

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.14.S

Il punto n. 7 delle "Modalità Attuative" non sviluppa il tema trattato, lasciando al redattore del Piano Attuativo margini di scelta al momento incontrollabili.

09.14.C

Respinta. Tale prescrizione rimanda ad una successiva fase nella quale potranno essere valutati con maggiore aderenza alla situazione specifica gli aspetti al momento non preventivabili, garantendo la dovuta flessibilità operativa necessaria a ottimizzare le soluzioni in base alle esigenze progettuali. In ogni caso, il Piano Attuativo è soggetto all'adozione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale: pertanto, in quella sede le scelte progettuali verranno sottoposte alle opportune verifiche.

MODIFICAZIONI

9.15

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.15.S

Il punto n. 8 delle "Modalità Attuative", la cui introduzione mediante emendamento in sede di adozione è valutata favorevolmente, contiene una limitazione ancora ritenuta troppo vincolante (50 m) per il superamento dell'altezza massima.

09.15.C

Respinta. La distanza di m. 50 è opportuna a garantire una adeguata fascia di rispetto nei confronti degli edifici vincolati. Tale distanza va letta non come una limitazione, ma come ulteriore possibilità progettuale, seppur nel rispetto dei caratteri storici architettonici del contesto.

MODIFICAZIONI

9.16

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.16.S

Le altezze massime consentite (m. 9,00 e 15,80) risultano troppo rigide e limitanti nei confronti della progettazione dei nuovi edifici.

09.16.C

Parzialmente accolta. Favorevole all'eliminazione del parametro dell'altezza massima, in quanto consente una maggiore potenzialità progettuale, ferme restando le limitazioni derivanti dal numero dei piani indicati nelle singole schede, da alcune scelte progettuali e dalla presenza degli edifici vincolati. Si ricorda inoltre che il punto 8) delle "Modalità Attuative" consente al PA un adeguato margine di flessibilità nella progettazione dei nuovi edifici.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

"ASI 3.8.Comparto A.Lotto 11" - "Invarianti progettuali" "H max"
- sostituire m. 15.80 con "non superiore all'altezza dell'"

"ASI 3.8.Comparto A.Lotto 6" - "Invarianti progettuali" "H max"
- sostituire m. 9.00 con "non superiore all'altezza dell'"

"ASI 3.8.Comparto B.Lotto 2" - "Invarianti progettuali" "H max"
- sostituire m. 9.00 con "non superiore all'altezza dell'"

"ASI 3.8.Comparto B.Lotto 3" - "Invarianti progettuali"
- eliminare "H max" "m. 15.80 (edificio esistente ex Caserma Cadorna)

"ASI 3.8.Comparto B.Lotto 4" - "Invarianti progettuali" "H max"
- sostituire m. 15.80 con "non superiore all'altezza dell'"

"ASI 3.8.Comparto B.Lotto 5" - "Invarianti progettuali" "H max"
- eliminare: "m. 15.80"
- aggiungere: "fronte su Piazza: non superiore all'altezza dell'"
- eliminare: m. 9,00 (altezza edificio esistente angolo via Garibaldi/via Porta Buia)
- aggiungere: "fronte su Via Garibaldi: non superiore all'altezza della Chiesa della Misericordia."

"ASI 3.8.Comparto B.Lotto 8" - "Invarianti progettuali" "H max"
- sostituire m. 15.80 con "non superiore all'altezza dell'"

9.17

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.17.S

La limitazione a due piani interrati per i parcheggi risulta un vincolo eccessivo.

09.17.S

Accolta. Il Piano Attuativo potrà definire un numero diverso di piani interrati adibiti a parcheggio rispetto quelli indicati nelle singole Schede. Conseguentemente, il calcolo sommario degli standard, sarà spostato dalla "Schede Norma", contenenti gli elementi prescrittivi, alla "Relazione" trattandosi di dati formulati sulla base di ipotesi di progetto.

MODIFICAZIONI

Schede Norma:

- aggiungere alle "Modalità Attuative":

"11) potrà definire un numero dei piani interrati adibiti a parcheggio maggiore di quello previsto dalle singole Schede."

- sostituire in tutte le Schede, esclusa la Scheda del COMPARTO B LOTTO 7, la frase "max 2 piani interrati" con "min. 1 piano interrato".

- nella Scheda COMPARTO B LOTTO 7 "Invarianti progettuali"

- sostituire "n. piani interrati max" con "n. piani interrati min"

- sostituire: 2 con 1

- spostare la "VERIFICA SOMMARIA DEGLI STANDARD" dalla "Schede Norma" alla "Relazione"

9.18

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.18.S

Non si ritiene opportuno limitare la destinazione direzionale ai soli piani terra e primo.

09.18.C

Accolta. Ferma restando la verifica degli standard di cui al DM 1444\68, il P.A. potrà prevedere la destinazione direzionale anche nei piani superiori al primo.

MODIFICAZIONI

Schede Norma -

“Modalità Attuative”

aggiungere punto 12):

“12) potrà prevedere la destinazione direzionale anche nei piani superiori al primo ferma restando la verifica degli standard di cui al DM 1444\68”

9.19

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.19.S

Viene richiesto di apprendere e meglio valutare in tutti i suoi aspetti le problematiche relative all'impatto sulla mobilità cittadina. A tale proposito vengono segnalate alcune criticità:

09.19.S a) la proposta di recupero dell'attrattività del parcheggio "Baldaccio" per la parte di utenza non residenziale e il reperimento di nuove aree di sosta per l'utenza di tipo residenziale destinate essenzialmente agli abitanti della ZTL appare approssimativa e accennata solo come indirizzo e priva di ogni reale proposta operativa. Inoltre i dati quantitativi alla base dello studio sulla mobilità appaiono non del tutto supportati da riscontri effettivi ed, in alcuni casi, in parte sottostimati;

09.19.S.b) il punto di partenza della quantificazione dei posti necessari per la sosta risulta essere un criterio numerico normativo, che, ancorché legittimo e corretto dal punto di vista formale, rischia di non essere ad oggi realistico prendendo come riferimento la L. 122/89 per la sosta privata e il D.M. 1444/68 per quella pubblica; entrambe tali norme di riferimento risultano ormai insufficienti a soddisfare le esigenze di spazi di sosta;

09.19.S c) inoltre in alcuni passaggi le valutazioni di alcuni importanti parametri vengono effettuate con criteri discrezionali, non del tutto oggettivi e sempre sottostimati. Ad esempio l'indice 1,5 preso come riferimento per il rapporto tra auto di proprietà e il nucleo familiare;

09.19.S d) avrebbe dovuto inoltre essere valutata in maniera cautelativa, per la parte relativa alla capacità residua sulla viabilità al contorno con l'inserimento di un fattore di riduzione della capacità effettiva anche per via Petrarca, vista l'intersezione della stessa con Piazza Guido Monaco in entrambe i sensi in prossimità con gli accessi previsti, visto le problematiche che l'inserimento e l'uscita della rotatoria hanno sempre storicamente comportato per il traffico del centro;

09.19.S e) non risulta chiara la dinamica degli ingressi e delle uscite per le varie zone di sosta al momento previste in particolare quelle relative a via Porta Buia ed, elemento assolutamente non secondario, non sono definiti compiutamente gli accessi per i mezzi di soccorso che, per dimensioni e caratteristiche, non solo proprie ma anche delle strade sulle quali insistono, necessitano di dimensioni e spazi adeguati.

09.19.S f) una parziale riduzione delle sopraindicate criticità potrebbe essere ottenuta mediante la realizzazione di un ulteriore livello interrato destinato alla sosta.

09.19.C

09.19.C a) Non pertinente. L'osservazione non tiene conto del livello di pianificazione proprio del PCI quale strumento di attuazione del PS. Il successivo Piano Attuativo potrà integrare lo studio sulla Mobilità effettuato e quindi effettuare soluzioni più specifiche in conseguenza delle scelte progettuali.

09.19.C.b) Parzialmente accolta. Si condivide la preoccupazione relativa alla previsione di spazi per la sosta, che ha portato ad individuare una dotazione che va oltre i minimi previsti per legge quantificata, non solo in termini di rapporto tra quantità edificata e metri quadrati degli spazi di sosta, ma anche in relazione al numero delle Unità Immobiliari. Inoltre al fine di consentire un ulteriore incremento degli spazi per la sosta è stata modificata la "Schede Norma" introducendo la possibilità in sede di PA di prevedere parcheggi interrati oltre il secondo piano.

09.19.C c) Parzialmente accolta. Il livello attuale della progettazione, non consente di disporre di stime precise sul numero di persone che graviteranno nell'area oggetto di intervento a seguito dell'esercizio delle nuove funzioni. Pertanto, per la stima del carico giornaliero medio indotto dalla realizzazione dei nuovi insediamenti, si è fatto riferimento al numero di posti auto ad uso privato e ad uso pubblico desumibili dalle superfici minime da destinare a spazi per parcheggi come fissato dalla normativa vigente (L.122/89 e D.M.1444/68).

Infatti la domanda di sosta privata è stata calcolata moltiplicando le quantità che scaturiscono dalla L. 122 per 1.5 quindi si è tenuto conto del fatto che nella realtà si può ipotizzare che gli standard minimi possano non essere sufficienti (il riferimento al nucleo familiare riportato in relazione è un errore materiale che non ha nessuna influenza sul calcolo).

Per quanto riguarda il riferimento al n. 190 non si comprende il riferimento dell'osservazione in quanto non c'è in relazione tale quantità. Si ribadisce inoltre al fine di consentire un ulteriore incremento degli spazi per la sosta è stata comunque modificata la "Schede Norma" introducendo la possibilità in sede di PA di prevedere parcheggi interrati oltre il secondo piano.

09.19.C d) Respinta. Nello studio di traffico si specifica come prescrizione che gli accessi principali non dovranno essere situati su via Petrarca - ma solo l'uscita e con obbligo di svolta a destra - verso via Baldaccio d'Anghiari pertanto non sussiste la problematica sollevata con l'osservazione.

09.19.C e) Non pertinente. Gli elaborati progettuali contengono un'indicazione di massima relativamente ai flussi veicolari. Tuttavia l'esatta definizione degli elementi legati all'accessibilità, compresa l'accesso dedicato ai mezzi di soccorso, potrà avvenire solo in sede di PA.

09.19.C f) Parzialmente accolta. Con l'introduzione della possibilità in sede di PA di prevedere più piani interrati per la sosta.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

- aggiungere alle "Modalità Attuative":

"11) potrà definire un numero dei piani interrati adibiti a parcheggio maggiore di quello previsto dalle singole Schede."

9.20

Ordine architetti, Ordine ingegneri e Collegio geometri 9/8/2010 prot. n. 96.729

09.20.S

Alcuni elementi della fattibilità economica sono definiti con un approccio generico e non adeguatamente calato nella completa realtà dell'intervento oggetto della stima. Segue una valutazione puntuale dei singoli parametri (costo di costruzione non avallato da specifica stima, prezzi di vendita sovrastimati, utile dell'imprenditore insufficiente, ecc.)

09.20.C

- Respinta, in quanto il documento di P.C.I. denominato "Fattibilità economica" assolve il disposto normativo di cui all'Art. 56, c2 della L.R. 01/2005, che recita:

"Il Piano Complesso d'Intervento individua e definisce ...

c) la fattibilità economica-finanziaria delle trasformazioni in esso previste, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune". Nel documento "Fattibilità economico finanziaria" è stata infatti valutata la sola fattibilità economica e non un bilancio economico collegato a Business Plan Immobiliare come richiesto nell'osservazione. La stessa fattibilità economica è stata per contro effettuata secondo criteri parametrici e non analitici, in termini di costi e ricavi unitari, verificati tra l'altro con l'Agenzia del Territorio (esito incontro del 07.05.2010 richiamato al paragrafo 4.3).

MODIFICAZIONI

10.1

Maschi Iolanda e Sacchetti Marcello 9/8/2010 prot. n. 96.841

10.01.S

- Richiede l'inserimento delle particelle di sua proprietà (sez. A, foglio 174, particella 13 sub. 7 e particella 26) nel perimetro del Piano Complesso di Intervento, in quanto disponibile alla cessione dell'area di proprietà necessaria alla realizzazione di un accesso pubblico da via Petrarca sul piazzale dell'ex caserma Cadorna.

10.01.C

Parzialmente accolta. Limitatamente agli immobili adiacenti alla ex-Telecom, in quanto consente di migliorare il sistema della permeabilità dell'intero comparto, con particolare riferimento all'accessibilità da via Petrarca.

MODIFICAZIONI

Elaborati grafici: TAV. n. 4

Relazione fattibilità-economica

Schede Norma

"Finalità e contenuti del PCI" "Classificazione urbanistica" "PRG"
- aggiungere: "12-51-21"

"Finalità e contenuti del PCI" "Identificazione catastale"
"ASI 3.8 COMPARTO B" "Identificazione catastale"
"ASI 3.8 COMPARTO B" LOTTO 7 "Identificazione catastale"
- aggiungere: 13 (parte)

"Articolazione in comparti:attribuzione capacità edificatoria"- "Comparto B ASI 3.8.B"
- sostituire 18.871 mq. con 18.559 mq.

11.1

Provincia di Arezzo 13.08.2010 prot. n. 98297 (PARERE)

11.01.S

Non rileva incompatibilità con il PTCP. Nello spirito di collaborazione tra enti segnala quanto segue: l'intervento previsto consente di realizzare quanto previsto nel protocollo di intenti stipulato fra Comune e provincia di Arezzo, che prevede la realizzazione di più accessi al tratto tombato del Torrente Castro. La rampa di accesso ai parcheggi interrati, potendo consentire anche l'accesso al Torrente, è da considerarsi a tutti gli effetti un'opera idraulica la cui presenza è ammissibile nella fascia di rispetto di cui all'art. 96 del Regio Decreto n. 523/1904. Nella suddetta fascia non è consentita la realizzazione di edifici e relative opere accessorie, mentre è consentita la realizzazione delle rampe di accesso e degli spazi comunque necessari alla realizzabilità, funzionalità e gestione dell'opera idraulica per garantire, quindi, il mantenimento della sicurezza idraulica.

11.01.C

Si confermano le valutazioni contenute nella Nota inviata al Genio Civile in data 26/08/2010.

MODIFICAZIONI

Elaborati grafici: sezione tipo (pag. 55)

12.1

Genio Civile. 15.06.2010 (PARERE)

12.01.S

In riferimento agli aspetti sismici, si rappresenta che ai sensi del punto 3.5 a) del Regolamento 26/R/2007 in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (elemento 12) e di faglie e/o contatti tettonici (elemento 13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite mediante l'esecuzione, in sede di predisposizione dei piani complessi d'intervento, di una campagna di indagini geofisiche.

12.01.C

Per quanto concerne gli aspetti sismici, l'esecuzione della campagna di indagini geofisiche avrà luogo in sede del successivo piano attuativo, ai sensi del punto 3.5 e del regolamento 26/R, che cita testualmente "...in sede di predisposizione dei PCI o dei p.a. o ...". Si precisa infatti a riguardo che il PCI in esame non ha valenza di piano attuativo e la sua attuazione è quindi subordinata alla predisposizione di un successivo piano attuativo all'interno del quale verranno condotti gli approfondimenti richiesti. Le indagini, peraltro, terranno conto della precisa ubicazione dei nuovi fabbricati, che sarà definita nel successivo p.a.

MODIFICAZIONI

Schede Norma

Inserire nelle "Modalità Attuative" un nuovo punto:

"9) Dovrà essere supportato da una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipo presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte."

12.2

Genio Civile. 15.06.2010 (PARERE)

12.02.S

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, dalla rappresentazione riportata nella tavola 05 risulta che nella fascia di 10 metri parallela al tratto tombato del torrente Castro sono previsti la rampa di accesso e i parcheggi interrati; come concordato per le vie brevi con il settore Difesa del Suolo della Provincia di Arezzo, si ritiene che la rampa di accesso sia ammissibile, in quanto da considerarsi anche come opera funzionale all'accesso al tombamento medesimo da parte dei mezzi operativi della Provincia, mentre i parcheggi dovranno essere realizzati interamente all'esterno dei 10 metri, misurati a partire dal lato esterno della parete dell'opera idraulica. Si chiede pertanto di adeguare in tal senso il progetto e di produrre una sezione trasversale in scala adeguata che rappresenti il torrente Castro, la rampa ed i parcheggi, esplicitando le distanze minime previste. A tale proposito si segnala che la rampa dovrà essere posta a quota superiore a quella del livello di piena ordinaria del corso d'acqua e che dovrà avere larghezza idonea al doppio senso di circolazione; inoltre dovranno essere rappresentati i dispositivi progettuali atti a garantire il mantenimento della sicurezza idraulica del parcheggio in caso di massima piena prevista all'interno del tratto tombato.

12.02.C

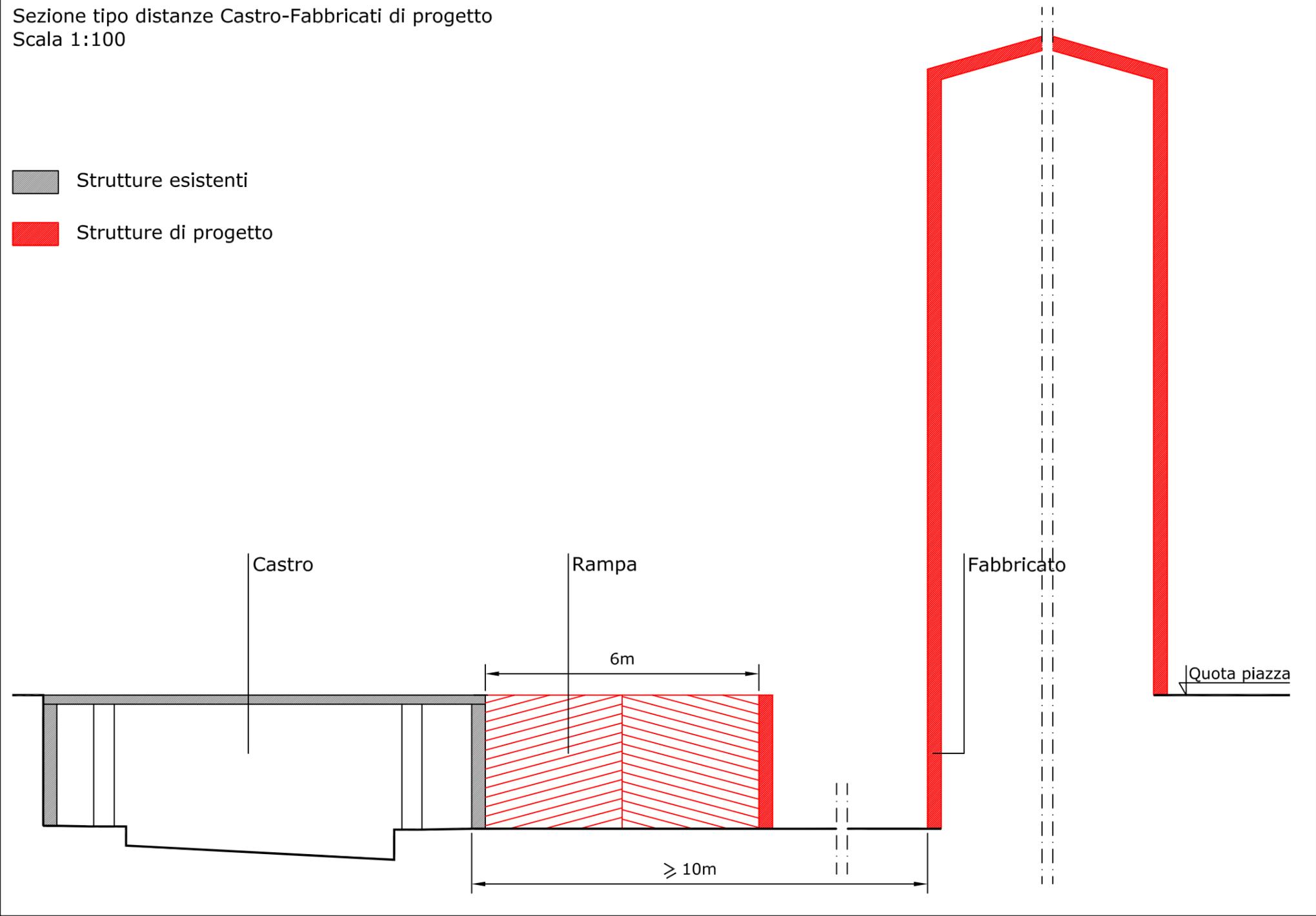
Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, come emerso nell'incontro tenutosi presso gli uffici del Genio Civile in data 14/07/2010, si fornisce una sezione trasversale da cui si evince che le nuove opere (fabbricato) saranno realizzate ad una distanza maggiore o uguale a m. 10 dal lato interno della parete dell'opera idraulica, ad eccezione della rampa e pertanto nella fascia compresa tra questa e il fabbricato non è prevista la realizzazione di nessuna costruzione. Tale rampa, funzionale anche all'accesso al tombamento del torrente Castro, avrà una larghezza di m. 6 e permetterà il doppio senso di circolazione, oltre all'agevole transito dei mezzi operativi della Provincia. Per poter garantire contestualmente l'accesso al Torrente Castro ed il mantenimento della sicurezza idraulica del parcheggio in caso di massima piena prevista all'interno del tratto tombato, i due accessi (al torrente e al parcheggio) saranno separati da un dosso avente una quota massima superiore al tirante idrico in alveo per TR200. In particolare, la rampa di accesso ai parcheggi proseguirà con una nuova rampa in salita fino a raggiungere la quota di sicurezza idraulica, per poi ridiscendere fino all'accesso al torrente da realizzare mediante installazione di porta a tenuta stagna. La presenza dell'ostacolo fisico costituita dalle due rampe e dal piano a quota di sicurezza garantirà, anche in caso di mancanza di tenuta della porta di accesso al corso d'acqua, la sicurezza idraulica dei nuovi parcheggi.

MODIFICAZIONI

Elaborati grafici: sezione tipo (pag. 57)

Sezione tipo distanze Castro-Fabbricati di progetto
Scala 1:100

- Strutture esistenti
- Strutture di progetto



ASI 3.8
Comune di Arezzo