



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 intermedia

Recupero area ex Caserma Cadorna

ASI 3.8

PRG

ID: ASI_3_8_VAL_INT

Adozione:

Approvazione:

VOL.

D.C.C. n. 79 del 08/06/2010

D.C.C. 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

INDICE

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 estratto del Regolamento Urbanistico

4 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

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

6 DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

7 IL PERCORSO PARTECIPATIVO

8 CONCLUSIONI

VALUTAZIONE INTEGRATA

FASE INTERMEDIA \ RELAZIONE DI SINTESI

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 "ex Caserme", 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 all'indirizzo http://mapserver3.ldpassociati.it/arezzo/ps/c/home/statiche/cfm/rel_valutazione.cfm

Il Piano Complesso di intervento in formazione è finalizzato al recupero dell' area "Ex Caserme" sita nell'U.T.O.E. n. 13 "Centro Storico" per la quale il piano strutturale prevede il potenziamento delle attrezzature di interesse collettivo e la realizzazione di strutture residenziali e terziarie, al fine di una migliore definizione degli interventi da localizzare nell'area in questione

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. Tale documento è stato già approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 311 del 04/05/2010.

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;

Il rapporto ambientale secondo quanto previsto dall'allegato 1 della direttiva europea sulla VAS (direttiva 2001/42/CE) non verrà redatto in quanto non sono previsti interventi di cui agli allegati II, III, IV del D. Lgs 152/2006

La relazione intermedia deve essere allegata agli atti da adottare.

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

2.1 Riferimenti catastali

L'area è identificata catastalmente al comune di Arezzo, Sez. A, foglio 174, particelle 126, 15, 12, demanio, 473, 11, 474, 457, 19, 367, 18, 456, 580, 581, X5 (parte), parte 34 (solo piano terra), parte 398 (solo piano terra), 23, 399, 4, 5.

2.2 Vincoli sovordinati

| | |
|--|---|
| DCP 30/94 | area di interesse archeologico |
| Declaratoria Soprintendenza Archeologica per la Toscana del 23\04\83 | dichiarazione di importante interesse archeologico delle aree di proprietà comunale della città di Arezzo |
| | D. Lgs. 42/04 parte I art. 10 |
| D. Lgs 42/94 | Provvedimento di tutela n. 224 del 14/5/2009 |
| | Decreto di vincolo del 27/1/2003 |
| R.D. 523 del 1904. acque pubbliche | torrente Castro |

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

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è il recupero dell'area ex Caserma Cadorna ad un uso pienamente urbano che intende conseguire secondo tre criteri principali:

- connessione dell'area al tessuto circostante mediante la realizzazione di una molteplicità di collegamenti pedonali e/o carrabili tra le quattro strade che la circondano;
- inserimento di una pluralità di funzioni pubbliche e private, oltre a quelle attualmente presenti, che siano omogenee e compatibili con le destinazioni del centro storico e con le previsioni di Piano Strutturale, capaci di fare scattare quella soglia di complessità che rende vitali le città storiche;
- caratterizzare il progetto architettonico in armonia con i caratteri tipologici e la morfologia dell'intorno e del centro storico, senza dissonanze o contrasti, in modo tale da rendere l'area, formalmente oltre che urbanisticamente, omogenea con la città compresa entro la cinta muraria.

L'area dovrà essere caratterizzata dalla presenza di una piazza capace di rapportarsi con gli esistenti edifici ex Caserma, mediante forma e dimensioni ad essi adeguate, dalla previsione di attività commerciali, direzionali e residenziali, in modo che essa possa diventare un luogo allo stesso tempo vissuto con continuità in tutto l'arco della giornata ma adatto anche a manifestazioni ed eventi che attraggano un gran numero di persone. Tutto ciò sarà reso possibile attraverso i collegamenti pedonali in direzioni longitudinale ovest-est tra la via di Porta Buia e la via Guido Monaco, da conseguire anche mediante intesa con i privati confinanti, e nella direzione sud-nord tra la via Petrarca e la via Garibaldi, utilizzando l'accesso già esistente e favorendo la realizzazione e il potenziamento di altri accessi.

In tale modo l'area, fino ad oggi estranea alla città a causa del suo precedente uso specialistico, potrà entrare in relazione stretta con il centro storico, entro il quale è fisicamente compresa, soprattutto grazie alla sua collocazione urbana posta ad ovest come testa di ponte per il parcheggio interrato di via Baldaccio d'Anghiari, oggetto di futuri, possibili interventi di riqualificazione funzionale, oltre a quello già in essere per l'ex Fornace Bastanzetti.

Questo insieme sistematico di opere e l'inserimento dell'area ex Caserma Cadorna nel PIUSS del Comune di Arezzo potranno renderla tappa obbligata di passaggio e di ingresso verso la parte alta del centro storico, nella importante direttrice di penetrazione in città dall'autostrada.

Per questi motivi l'area ha tutte le potenzialità per trasformarsi in uno dei poli di riferimento del centro storico, soprattutto per la sua parte a valle, sia per le importanti funzioni pubbliche già insediate e in corso di insediamento, sia per la previsione di nuove attività commerciali, che potranno godere di spazi di dimensioni adeguate e tali da non ingenerare una diretta concorrenzialità con quelle presenti nelle tradizionali strade del centro.

L'Amministrazione Comunale intende qualificare l'area sia sotto il profilo urbanistico che architettonico dando ad essa una impronta fortemente contestualizzata e in armonia con i caratteri stilistici della città storica. Per questo è prioritaria la ricostituzione della cortina di edifici lungo la via Garibaldi, deturpata dai bombardamenti, inserendo in detta cortina una serie di porte e accessi che favoriscano la permeabilità tra la via Garibaldi e la nuova piazza. I caratteri tipologici e la morfologia dei nuovi edifici dovrà avere i caratteri dell'architettura tradizionale della città storica, senza dissonanze con l'architettura delle caserme e tenendo conto dei caratteri originari della via Garibaldi e di parte delle altre tre strade che racchiudono l'area.

Le quantità previste nell'area sono quelle indicate nell'apposita scheda del Piano Strutturale, oltre quelle necessarie per realizzare un parcheggio interrato ad esclusivo servizio delle attività inserite e dei residenti.

Detti obiettivi hanno costituito il riferimento per la redazione del P.C.I., alla cui relazione e documentazione si rimanda per ulteriori approfondimenti in merito alla coerenza tra gli stessi obiettivi e le scelte progettuali proposte.

2.4 Attuazione delle previsioni del piano strutturale

L'Amministrazione Comunale con delibera n. 173 del 25/9/2008 ha definito l'indirizzo per le modalità di attuazione del Piano Strutturale, con il quale, oltre ai criteri per la redazione del Regolamento Urbanistico, sono state individuate le seguenti Aree Strategiche di Intervento prioritarie:

- A.S.I. 3.3 Cittadella degli Affari;
- A.S.I. 3.5 Variante Ceciliano;
- A.S.I. 3.7 Catona;
- A.S.I. 3.8 Area ex caserme;
- A.S.I. 3.9 Ex Scalò Mercè;
- A.S.I. 4.7 Cittadella del Tempo Libero.

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. 311 del 04/05/2010 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 Area ex caserme (a.s.i. 3.8 del piano strutturale), comprensivo della valutazione integrata (fase iniziale) di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale n. 4/R del 2007.

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 "ex Caserme" tende a sviluppare quanto definito e proposto dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico e si uniforma alle prescrizioni ivi stabilite e pertanto ne "eredita" la coerenza esterna. Inoltre le scelte progettuali fatte sono in linea con il rispetto e la valorizzazione degli edifici della ex Caserma Cadorna che hanno avuto il "provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale" da parte del Ministero dei Beni e le attività Culturali di cui al decreto di vincolo 224 del 14/05/2009, nonché con i contenuti del PIT e del PTC.

A tal fine si segnala che, in sede di avvio del procedimento, la Provincia di Arezzo non ha fatto pervenire apporti tecnici e conoscitivi, mentre la Regione Toscana con nota del 21.05.2010 ha inviato il proprio contributo richiedendo gli approfondimenti di seguito sintetizzati in merito alla "variante al PRG vigente relativamente al Piano Complesso di intervento area ex caserme":

- indicazione delle parti variate rispetto al PRG vigente;
- verifica di coerenza con il P.S. vigente;
- chiarimenti in merito all'appartenenza dell'ASI 3.8 ex caserma Cadorna allo schema direttore SD3 o SD4.

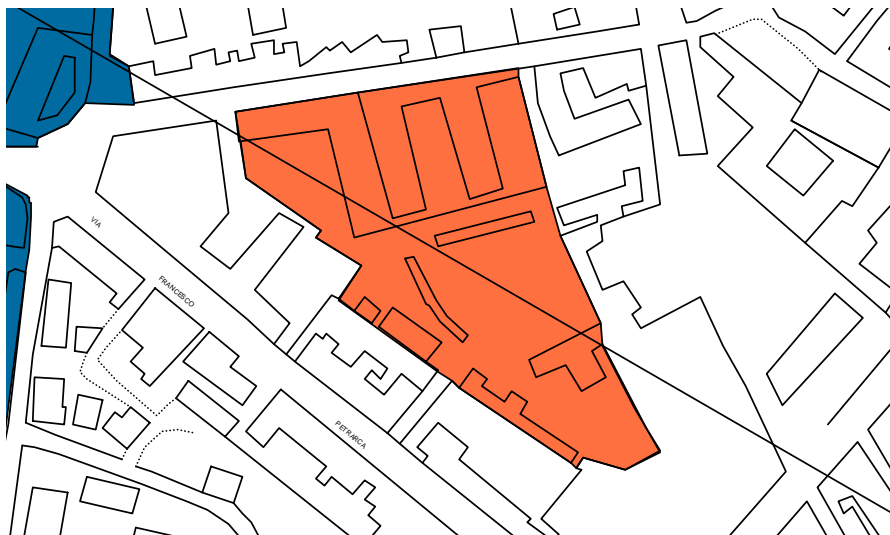
A tale proposito si precisa che l'intervento di cui trattasi:

- risulta coerente con le previsioni contenute nel P.S. approvato con deliberazione del C.C. n. 136 del 12.07.2007;
- non si configura come variante al PRG ma come Piano Complesso di Intervento, la cui approvazione supererà l'attuale disciplina contenuta nel PRG vigente (schede 12.51.1, 12.51.2, 12.51.3, 12.51.8, 12.51.10, 12.51.11, 12.51.18);
- ricade all'interno dello schema direttore SD3 e non nel SD4 come erroneamente riportato nel Regolamento Urbanistico, oggetto peraltro di specifica osservazione da parte dell'Ufficio Pianificazione Urbanistica;

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 piano strutturale (approvato con DCC 136 del 12/07/2007)



Art. 175 - Disposizioni generali

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

.....

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

- o *S.D.1: la nuova tangenziale*
- o *S.D.2: la metropolitana urbana*
- o *S.D.3: la parkway*
- o *S.D.4: i parchi urbani*

.....

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

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

Art. 198 - Area strategica di intervento 3.8: Area ex caserme

1. *La dismissione delle Caserme offre l'opportunità di recuperare alla fruizione urbana una parte di città non permeabile ed anzi caratterizzata dalla chiusura (prima come convento, poi come caserma militare); allo stesso tempo la sua collocazione, proprio al margine tra la città antica medievale e quella ottocentesca, dà occasione di aumentare la dotazione di attrezzature di interesse collettivo, garantendone l'accessibilità.*

2. *Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla trasformazione dell'area in dismissione che garantisca i seguenti indirizzi:*

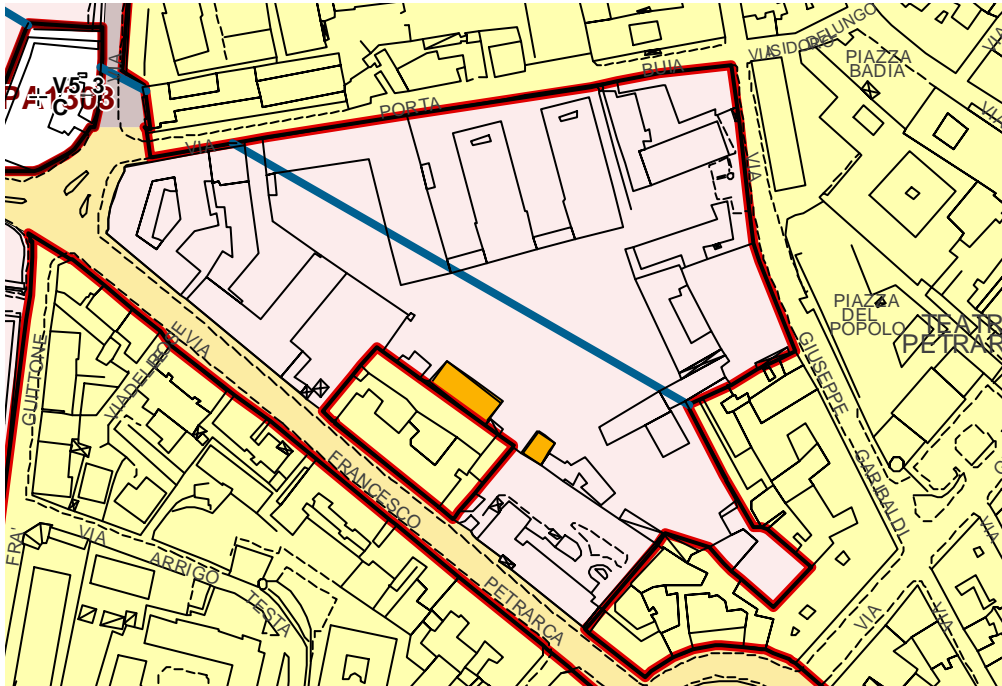
- o ***a) nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi:***
- o ***Slp = 16.000 mq. per destinazioni residenziali e terziarie (alloggi, uffici, negozi)***
- o ***Slp = 7.500 mq. per attrezzature pubbliche (auditorium, biblioteca, servizi collettivi)***
- o ***b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con particolare attenzione all'integrazione con la rete dei percorsi del centro antico; dovrà essere privilegiata la percorribilità pedonale e l'individuazione di spazi dello stare.***

3. *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:*

- o *- ridurre al minimo le superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);*
- o *- creazione ed organizzazione delle reti infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:*
 1. *- rete fognante e separazione delle acque nere e bianche;*
 2. *- utilizzo di un acquedotto duale di servizio;*
 3. *- utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative.*

3.2 Estratto regolamento urbanistico (adottato con DCC 181 del 07/11/2009) Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione

NTA – RU Art. 108 Attuazione degli interventi



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

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

.....

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

.....

12. 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.

.....

- Area strategica di intervento 3.8: Area ex caserme;

.....

15. Gli interventi di cui ai comma precedenti dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate dal Regolamento Urbanistico; il dimensionamento dei singoli Piani Complessi di Intervento dovrà stabilirsi nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano Strutturale in relazione all'UTOE di appartenenza.

16. Ai fini del dimensionamento di cui al comma precedente 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.

17. 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.

4 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.

Si riporta, preliminarmente, il verbale della conferenza di servizi indetta il 10/05/2010 Prot. 60924 /m.03 per un esame preliminare delle opere di urbanizzazione relative al Piano complesso di intervento dell'area "ex Caserme".

**Esame preliminare delle opere di urbanizzazione che sarà necessario adeguare nel
Piano Complesso d'Intervento della ex Caserma Cadorna.**

| | Ente | Parere |
|----|---|--|
| 1 | Servizio Pianificazione | Si rimanda ai contenuti forniti dalla valutazione integrata |
| | | |
| 2 | Sevizio infrastrutture | Dovrà essere approfonditamente studiato lo scarico delle acque meteoriche, non solo dei parcheggi sotterranei, per l'eventuale realizzazione di nuovi collettori fognari. |
| | | |
| 3 | Servizio Mobilità – U.O. Strade | assente |
| | | |
| 4 | Servizio Mobilità - U.O. PP. II. - | Le progettazioni degli impianti di pubblica illuminazione dovranno riguardare specificatamente le varie aree e prevedere una razionale e moderna collocazione dei vari caviddotti e servizi (pubblica illuminazione, fibre ottiche per telefonia e dati, connettività digitale e telecomunicazione in genere) in relazione alle funzioni previste ed agli impianti esistenti. |
| | | |
| 5 | Servizio Verde Pubblico | Si rimanda l'espressione del parere di competenza alle successive fasi di progettazione nell'eventualità che siano previsti il verde pubblico nelle strade o piazze e/o l'arredo urbano |
| | | |
| 6 | Ufficio Traffico e Concessioni | Si richiama la relazione di competenza allegata alla valutazione integrata |
| | | |
| 7 | NUOVE ACQUE spa | Si richiederà un incontro preliminare con i progettisti degli impianti a rete di competenza. Da una prima valutazione di massima, non si evidenzia la necessità di realizzazione di nuovi collettori idropotabili o fognari per servire il nuovo insediamento. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate nel torrente Castro. I vari punti di collegamento con le reti di competenza restano da studiare, ma l'ipotesi che si fornisce è quella di distribuire i carichi nei vari punti delle reti esistenti perimetralmente all'area d'intervento. |
| | | |
| 8 | TELECOM spa | Per avere indicazioni progettuali delle opere di predisposizione telefonica dovranno essere presi successivi contatti, come per lo spostamento delle importanti sottostrutture telefoniche presenti nell'area. |
| | | |
| 9 | COING.A.S. | Dovrà essere verificata la richiesta complessiva di fornitura del gas metano in fase di progettazione di maggior dettaglio, potrà prevedersi lo spostamento degli attuali punti gas presenti. |
| | | |
| 10 | A.I.S.A. spa | Si richiede preliminarmente un incontro con i progettisti incaricati, al fine di ridisegnare il servizio di raccolta a cassonetti, sia a servizio dell'opera in argomento sia come ristrutturazione di quello attuale in via Petrarca, via Porta Buia e via Garibaldi. |
| | | |
| 11 | Servizio Edilizia - | <p>Da quanto sopra emerge una indubbia fattibilità dell'intervento, con le precauzioni e prescrizioni espresse.</p> <p>Data la presenza del tombamento del torrente Castro, la reale condizione del corso d'acqua in un tratto significativo dovrà essere analizzata previamente a tutte le altre progettazioni Dovrà essere approfonditamente studiato il sistema degli apporti meteorici ed il loro allontanamento, sia di quelli ascrivibili al comparto che quelli che lo attraversano o che lo attraverseranno in relazione alle nuove previsioni. Per lo scavo di eventuali volumi interrati occorrerà tenere presente anche l'esistenza dei tiranti delle chiodature delle paratie del parcheggio interrato di Piazza del popolo. Le sezioni tipo della viabilità e la dotazione e disposizione delle reti di sottoservizi saranno oggetto di ulteriore esame.</p> <p>Interessante l'ipotesi di riprogettare in chiave moderna il servizio di raccolta rsu del comparto e dintorni.</p> |
| | | |

4.1 Effetti Ambientali

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

Aria

Il luogo non presenta particolari problematiche in termini di qualità dell'aria, non essendovi emissioni puntuali dovute a siti produttivi. Il principale elemento inquinante risulta il parcheggio attualmente esistente essendo un polo di attrazione di auto. Il PCI non produce effetti negativi sulla qualità dell'aria, in quanto consentirà la sostituzione dell'attuale parcheggio a raso di un parcheggio interrato, 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, non introduce punti emissivi, se si escludono eventuali caldaie per uso domestico.

Acqua

Da una prima valutazione di massima espressa da Nuove Acque s.p.a., ente gestore del servizio idrico integrato, durante la conferenza dei servizi del 10/5/2010, non si evidenzia la necessità di realizzazione di nuovi collettori idropotabili o fognari per servire il nuovo insediamento. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate nel torrente Castro. I vari punti di collegamento con le reti di competenza restano da studiare, ma l'ipotesi che si fornisce è quella di distribuire i carichi nei vari punti delle reti esistenti perimetralmente all'area d'intervento.

Rumore

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 in classe (3 aree di tipo misto) e parte classificata in classe 4 (aree di intensa attività umana). Pertanto non si rilevano problematiche in merito alla localizzazione delle funzioni da insediare.

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. A seguito della conferenza di servizi svoltasi in via preliminare il 10/5/2010 gli enti gestori dei servizi energia e gas non hanno rilevato problematiche.

Dal punto di vista quantitativo, il PCI comporterà la necessità di una fornitura elettrica di tipo domestico. Analoghe considerazioni possono essere svolte per il consumo di gas, per cui la il PCI non comporterà effetti negativi sulla risorsa energia.

Per quanto riguarda la telefonia necessiterà effettuare lo spostamento delle importanti sottostrutture telefoniche presenti nell'area e la loro ricollocazione.

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, mentre nel centro storico garantisce la raccolta sia dell'indifferenziato che del differenziato porta a porta.

La trasformazione oggetto del Piano Complesso non comporta produzione di rifiuti speciali, 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.

Mobilità e traffico

Si allega specifico studio della mobilità

Fattibilità geologico idraulica

Si allega specifica relazione di fattibilità geologico tecnica

4.2 Effetti territoriali

Per gli effetti territoriali sono individuati i seguenti effetti attesi:

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

4.3 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

4.4 Effetti sulla salute

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

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

4.5 Effetti sociali

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

- . fruibilità spazi urbani e sociali
- . disagio abitativo
- . offerta servizi culturali

5 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.

| | OBIETTIVI | AZIONI | EFFETTI | | | | |
|---|---|---|--|--|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | AMBIENTE | TERRITORIO | ECONOMIA | SALUTE | SOCIALE |
| 1 | Riqualificazione dell'ambiente urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati | Creazione di una piazza, di spazi pubblici e percorsi pedonali coperti | inquinamento acustico | servizi pubblici | conti pubblici | sicurezza stradale | fruibilità spazi urbani |
| | | | sup impermeabile | | | stili di vita | |
| | | | emissioni CO2 | | | qualità ambientale | |
| | | Realizzazione di parcheggi pubblici e privati interrati | rischio idrogeologico | efficienza reti infrastrutturali | conti pubblici | qualità ambientale | fruibilità spazi urbani |
| | | | inquinamento acustico | | | | |
| | emissioni CO2 | | | | | | |
| | eliminazione dei manufatti incongrui | sup impermeabile | consumo suolo | mercato lavoro | | fruibilità spazi urbani | |
| | Altezza degli edifici inferiore a quella degli edifici di valore storico circostanti | | | | | fruibilità spazi urbani | |
| 2 | Utilizzazioni del patrimonio edilizio esistente compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese anche al miglior equilibrio delle funzioni | Inserimento di funzioni pubbliche negli edifici di valore storico | | consumo suolo | conti pubblici | | |
| | | demolizione di edificio ex Enel e ricostruzione ad uso commerciale, direzionale, artigianale di servizio e residenziale | sup impermeabile | consumo suolo | mercato lavoro | | |
| | | Demolizione di edificio ex "palazzina comando" e ricostruzione edificio ad uso commerciale, direzionale, artigianale di servizio e residenziale | sup impermeabile | consumo suolo | mercato lavoro | | |
| 3 | Connessione dell'area al tessuto circostante mediante collegamenti pedonali e/o carrabili | Realizzazione di percorsi pedonali in galleria, sotto porticati e a cielo aperto | | efficienza reti infrastrutturali | | sicurezza stradale | fruibilità spazi urbani |
| | | Realizzazione di ingressi e uscite carrabili dalla viabilità pubblica esistente | inquinamento acustico | efficienza reti infrastrutturali | | | fruibilità spazi urbani |
| | | | emissioni CO2 | | | | |
| 4 | Individuazione di spazi adeguati per funzioni pubbliche, manifestazione ed eventi | Realizzazione di edifici pubblici | sup impermeabile | servizi sistema insediativo | mercato lavoro | | |
| | | | sup impermeabile | | | | |
| | | Riqualificazione di area già destinata a parcheggio | emissioni CO2 | | | | |
| | | realizzazione di una grande piazza | inquinamento acustico | servizi pubblici | conti pubblici | sicurezza stradale | fruibilità spazi urbani |
| | | sup impermeabile | | | stili di vita | offerta servizi culturali | |
| 5 | Inserimento di funzioni pubbliche e private compatibili con il centro antico in edifici di nuova realizzazione | Realizzazione di edifici residenziali | sup impermeabile | consumo suolo | mercato lavoro | | disagio abitativo |
| | | | sup impermeabile | consumo suolo | mercato lavoro | | |
| | | Realizzazione di edifici commerciali e artigianale di servizio | | specializzazioni funzionali del territorio | | | |
| | | | sup impermeabile | consumo suolo | mercato lavoro | | |
| | | Realizzazione di edifici direzionali | | specializzazioni funzionali del territorio | | | |
| | | | sup impermeabile | consumo suolo | mercato lavoro | | offerta servizi culturali |
| | Realizzazione di edifici pubblici | | specializzazioni funzionali del territorio | | | | |
| | Realizzazione di parcheggio pubblico/privato | inquinamento acustico | consumo suolo | mercato lavoro | qualità ambientale | fruibilità spazi urbani | |
| | | emissioni CO2 | efficienza reti infrastrutturali | | | | |
| 6 | Inserimento di accesso per ispezione del torrente Castro tombato | Realizzazione di rampa di accesso al torrente Castro | rischio idrogeologico | efficienza reti infrastrutturali | conti pubblici | | |

| LEGENDA | |
|---------------------------|--|
| VALORE POSITIVO | |
| VALORE POSITIVO RILEVANTE | |
| VALORE NEGATIVO | |
| VALORE NEGATIVO RILEVANTE | |
| VALORE NULLO | |

6 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.

7 IL PERCORSO PARTECIPATIVO

Il processo di valutazione del Piano Complesso di Intervento relativo all'area ex Caserma Cadorna 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.ldpassociati.it/arezzo/ru/home/index.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 sono state promosse le seguenti iniziative:

. pubblicazione sul sito web della valutazione integrata iniziale;

<http://www.comune.arezzo.it/retecivica/pes.nsf/web/Prcdmtrbnstncrs2?opendocument>

. invito pubblico a manifestazioni di interesse allegato alla DGC n. 309/2009 (Piano Strutturale Area strategica di intervento 3.8 "Area ex Caserma";

. incontri di approfondimento con:

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

. incontro pubblico in data 31.05.2010.

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 (<http://www.comune.arezzo.it/retecivica/pes.nsf/web/Cstrznrstrtrzn?opendocument>), mentre il testo dello stesso atto è scaricabile al seguente indirizzo: http://servizi.comune.arezzo.it/pubblinfor/delibere/immagini/GC_2010_311.PDF

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.

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

8 CONCLUSIONI

I contenuti del Piano Complesso di Intervento relativo all'area "ex Caserme", 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.

Gli approfondimenti conoscitivi e valutativi riferiti agli aspetti ambientali, consentono di delineare una previsione dei principali potenziali impatti, così come per gli aspetti relativi al traffico approfonditi nella relazione facente parte del Piano. Gli aspetti della mobilità in particolare hanno contribuito a determinare le scelte progettuali.

Il Piano non è soggetto alla procedura di valutazione ambientale strategica prevista dal d.lgs. n. 152 del 3/4/2006 (norme in materia ambientale) e dalla L.R. n. 10 del 12/2/2010, poiché esso non definisce il quadro di riferimento per l'inserimento dei progetti elencati negli allegati II, III, IV del medesimo decreto legislativo.

ASI 3.8
Comune di Arezzo