



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Piano
Complesso
di Intervento

PRG

**Avviso pubblico
di manifestazione di interesse**

A.S.I. 2.3 Nuova zona industriale di San Zeno



AVVISO PUBBLICO

Presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi con finalità pubblica e privata nell'ambito delle trasformazioni previste dal Piano Strutturale approvato e dal Regolamento Urbanistico adottato all'interno dell'UTOE 24

riferite alla
A.S.I. 2.3 Nuova zona industriale di San Zeno

IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI PER IL TERRITORIO

Visto:

- la Legge 07.08.1990 n. 241, vigente;
- il Piano Strutturale del Comune di Arezzo definitivamente approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;
 - l'Atto di indirizzo del C.C. di cui alla Del. n. 173 del 25.03.2008;
- il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo, adottato con Del. C.C. n. 181 del 06.11.2009;
 - l'Atto di indirizzo della G.C. di cui alla Del. n. 129 del 24.02.2010;
- la presa d'atto della G.C. del _____ dello schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di operatori privati, in relazione a interventi urbanistico-edilizi da attuare nell'ambito delle trasformazioni previste dal P.S. e dal R.U. adottato, riferite all'A.S.I. 2.3;

Premesso:

- Che il Comune di Arezzo intende avviare un percorso teso all'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale che per la porzione di territorio ricadente nell'U.T.O.E. n. 24: "San Zeno" prevedono l'inserimento della nuova zona industriale di San Zeno, nell'ambito dello Schema Direttore S.D.02 (ex art. 183 N.T.A. - P.S.) che raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento del sistema infrastrutturale e la riduzione dei grossi flussi di traffico sulla città, accrescendo il livello di interscambio tra le diverse modalità di trasporto delle merci e potenziando l'attuale livello di offerta di aree produttive;
- Che le previsioni di P.S. (ex art. 109 delle N.T.A.) collocano la nuova zona industriale di San Zeno nell'ambito del sistema della Produzione, Sottosistema P4: Aree specializzate delle attrezzature tecnologiche, ovvero aree assimilabili a quelle produttive per modalità e tipologie insediative, nonostante alcune di queste presentino caratteristiche peculiari, come nel caso dell'inceneritore; Si tratta di insediamenti specializzati tipicamente a bassa densità, dove il requisito prioritario è rappresentato dalla disponibilità di ampi spazi scoperti eventualmente attrezzati secondo la singola attività; sono pertanto comprese anche destinazioni diverse dalle attrezzature tecnologiche ma ad esse assimilabili per i motivi esposti e con esse compatibili.
- Che l'area di San Zeno rappresenta il polo produttivo più significativo nel territorio di Arezzo, e che il consolidamento di questo ruolo risulta ulteriormente favorito dal rafforzamento del sistema della mobilità sia sulla direttrice est-ovest
 - completamento della Due Mari - che nord-sud - nuova Regionale 71;
- Che le previsioni di P.S. (ex art. 186 delle N.T.A.) destinano la nuova area produttiva di San Zeno, ricompresa tra la linea ferroviaria e il Canale Maestro della Chiana, all'insediamento di attrezzature tecnologiche o di attività ad esse assimilabili e di attività particolari, con i seguenti indirizzi:

a) nuova edificazione a destinazione produttiva secondo i seguenti valori massimi:
Sc = 22.820 mq. per l'area ovest (la parte di edificazione destinata al terziario e al commercio ammessa sarà limitata agli spazi direttamente connessi alle attività industriali ed artigianali da insediare; spazi espositivi, uffici)

S = 32.600 mq. per spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde;

b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per le aree di nuova urbanizzazione e per gli insediamenti esistenti; in particolare si dovranno predisporre adeguate fasce e barriere verdi all'interno ed ai margini dell'area, tali da assicurare un congruo livello di filtro e di riduzione dell'impatto ambientale e visivo e

garantire la tutela del reticolo dei corsi d'acqua esistenti;
c) riqualificazione del sistema di accesso lungo la Statale 73 Senese-Aretina.
d) predisposizione di una fascia di inedificabilità almeno della profondità di 100 mt. misurata a partire dal piede inferiore del canale Maestro della Chiana ed all'interno della quale prevedere la realizzazione di elementi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche quali ad esempio vasche ad hoc, aree a verde ribassate, od altro accorgimento idoneo, utili al corretto smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili di nuova realizzazione.

Ricordato:

- Che le previsioni del R.U. adottato, nel rispetto di quanto consentito dall'art. 175, c.4, delle N.T.A. di Piano Strutturale, hanno introdotto variazioni relative al perimetro dell'area, individuando ulteriori aree da sottoporre a progettazione di dettaglio;
- Che - nel rispetto di quanto consentito dall'Art. 136, c.4, delle N.T.A. del P.S. - possono essere trasferite nelle A.S.I. parte dei valori previsti per l'U.T.O.E. corrispondente, quando utili alla migliore definizione degli interventi o quando il Regolamento Urbanistico abbia individuato nuove aree d'intervento.
- Che - ai sensi dell'Art. 186, c.6, delle N.T.A. di P.S. l'intervento in quest'area è condizionato e vincolato all'attuazione del progetto della nuova Regionale 71 (Area strategica 2.1) nel tratto da San Zeno - svincolo sulla Due mari - a Le Poggiola - svincolo sul Raccordo Autostradale.

Richiamato:

- l'art. 144, c.3 delle N.T.A. di R.U. che recita: ai fini della individuazione e realizzazione delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), sia che riguardino insediamenti produttivi di nuova formazione o quelli esistenti, di cui al regolamento di attuazione dell'art. 18 della L.R. 10.12.1998 n. 87, in attesa di adeguamento del P.T.C.P., gli strumenti urbanistici di dettaglio dovranno recepire i contenuti del Regolamento, con particolare riferimento ai criteri definiti nell'allegato 5 del regolamento sopraccitato, ai fini dell'eventuale conseguimento della denominazione di APEA.

Considerato

- che conseguentemente l'Amministrazione Comunale intende verificare l'interesse di soggetti privati, persone fisiche o giuridiche, operatori economici, all'attuazione delle previsioni contenute nel P.S. e nel R.U. relativamente all'A.S.I. 2.3 oggetto del presente Avviso, secondo le linee guida di seguito indicate, dando al contempo atto della disponibilità ad assumere, a riguardo, impegni giuridicamente vincolanti;

Valutato:

utile, a tal fine, promuovere un invito pubblico a manifestare interesse per mezzo di proposte da presentare al Comune da parte di soggetti privati, prioritariamente titolari di diritti reali sulle aree interessate dagli interventi, da sottoporre a successivo procedimento valutativo sulla base di criteri e modalità preventivamente definiti;

Considerato altresì :

che con il presente avviso sono resi noti i criteri di valutazione delle proposte, comprendenti anche i parametri minimi progettuali ed economici, i criteri di priorità, collegati e relativi al soddisfacimento del bisogno pubblico, nonché i criteri di valutazione delle proposte stesse;

INVITA

I soggetti interessati privati, persone fisiche o giuridiche, operatori economici, prioritariamente titolari di diritti reali di proprietà delle aree o porzione di esse, ricadenti nell'ambito del perimetro di R.U. dell'A.S.I. 2.3: "Nuova zona industriale di san Zeno" , a manifestare interesse mediante la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi, che potranno essere presentate fino alla scala di Piano Attuativo, supportati da Piani di settore, con finalità pubblica e privata, tese al conseguimento degli obiettivi di Piano Strutturale e al conseguimento degli specifici obiettivi della A.C. in

materia di:

- qualità e sostenibilità ambientale
- sistema della produzione
- spazi e servizi pubblici
- mobilità infrastrutturale

A tal fine le proposte potranno contenere contributi in termini progettuali tesi a specificare:

- *quali siano le destinazioni di maggior interesse rispetto a quelle ammesse dal P.S. (ex artt. 175, 183 e 186 delle N.T.A. di P.S.) al fine della migliore individuazione di eventuali comparti con destinazioni omogenee; in particolare - tenuto conto del previsto indice di nuova edificazione (Mq/mq) nonché delle destinazioni ammesse dal P.S. - è intenzione dell'A.C. individuare differenti risposte alle differenti esigenze di carattere produttivo che si dovessero manifestare, anche mediante l'individuazione di eventuali comparti a cui corrispondano diversi indici di utilizzazione dell'area.*
- *quali siano gli eventuali diversi indici di utilizzazione delle aree al fine di ottimizzare il diverso grado di occupazione dell'ambito territoriale a cui corrispondono differenti comparti;*

oltre a

- *quali siano gli elementi tesi a garantire sostenibilità ambientale delle previste trasformazioni, anche con riferimento a elementi di mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale;*
- *linee di sviluppo progettuale al fine di dotare l'area delle necessarie infrastrutture e sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ai fini della successiva attuazione di un'A.P.E.A. ex D.P.G.R. 02.12.2009 n. 74/R;*
- *ipotesi di sviluppo progettuale della viabilità infrastrutturale prevista dal P.S.;*

L'invio della manifestazione di interesse, da parte di soggetti titolari di diritti reali, sarà inteso dall'Amministrazione Comunale anche quale dichiarazione di disponibilità ad eventuali successivi incontri o richieste di chiarimenti e nella stessa dovrà essere indicato:

- *una ipotesi di sviluppo delle linee guida contenute nel presente avviso;*
- *la fattibilità tecnico-economica dell'idea proposta.*

Il Comune di Arezzo verificato l'interesse da parte dei privati, operatori economici, valutati i contributi in ordine alla fattibilità urbanistica, tecnica ed economica delle idee proposte, attiverà tempestivamente le procedure tecnico amministrative per l'adozione e l'approvazione del Piano Complesso di Intervento, per l'ambito individuato, di cui all'art. 56 della L.R. 03.01.2005 n. 1 quale strumento di attuazione delle più generali previsioni del Piano Strutturale.

Il P.C.I. potrà assumere - a insindacabile giudizio dell'A.C. - la valenza di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'Art. 57, c.2 della L.R. 01/2005;

Il presente costituisce un semplice invito ad esprimere interesse, all'interno di un percorso partecipativo che sarà integrato dal coinvolgimento della cittadinanza, ricorrendo alla partecipazione popolare come metodo fondamentale per la formazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica.

La finalità dell'invito è quella di verificare l'interesse da parte di operatori qualificati attraverso l'acquisizione di proposte nonché la sostenibilità ambientale tecnica ed economica delle stesse.

Le manifestazioni di interesse non comporteranno alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale.

Pertanto, nulla potrà pretendersi tra le parti in termini di risarcimenti, rimborsi, indennizzi o mancati guadagni di ogni genere e a qualsiasi titolo relativamente alle proposte che dovessero pervenire all'A.C.

Le espressioni di interesse sono volte, esclusivamente, all'individuazione delle esigenze e dell'interesse degli operatori economici per il progetto di sviluppo urbanistico-edilizio dell'intera area.

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né, in alcun modo, una procedura di gara per affidamento.

Il presente avviso e la ricezione di espressioni di interesse non comportano per il Comune di Arezzo alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune di Arezzo né alcun impegno nei confronti del Comune di Arezzo medesimo.

Il Comune di Arezzo si riserva di richiedere ulteriori informazioni sulle proposte pervenute e di fornire ulteriori dettagli.

Il Comune di Arezzo si riserva, in ogni caso, ed in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, interrompere, modificare o cessare definitivamente la presente procedura, consentendo, a richiesta degli esponenti, la restituzione della documentazione eventualmente inoltrata, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo, o rimborso dei costi ovvero delle spese eventualmente sostenute dai proponenti o da eventuali loro aventi causa.

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno:

- a) utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento;*
- b) conservati sino alla conclusione del procedimento presso il Servizio Pianificazione Urbanistica Via Cesalpino, 28 nella responsabilità del Dirigente dell'ufficio medesimo.*

A.S.I. 2.3
NUOVA ZONA INDUSTRIALE DI
SAN ZENO

**Oggetto della
manifestazione di interesse**

Oggetto del presente invito è la verifica dell'interesse da parte di soggetti privati, persone fisiche o giuridiche, operatori economici, prioritariamente titolari di diritti reali di proprietà delle aree o porzione di esse, aventi capacità di contrarre con la P.A., per l'attuazione delle previsioni del P.S.

Tale "interesse" deve essere prospettato tramite proposte progettuali utili alla formazione del piano Complesso d'Intervento (P.C.I.) riferito all'A.S.I. 2.3: "Nuova zona industriale di san Zeno". Le trasformazioni proposte dovranno sviluppare ragioni urbanistiche ed edilizie tese al conseguimento degli specifici obiettivi della A.C. in materia di:

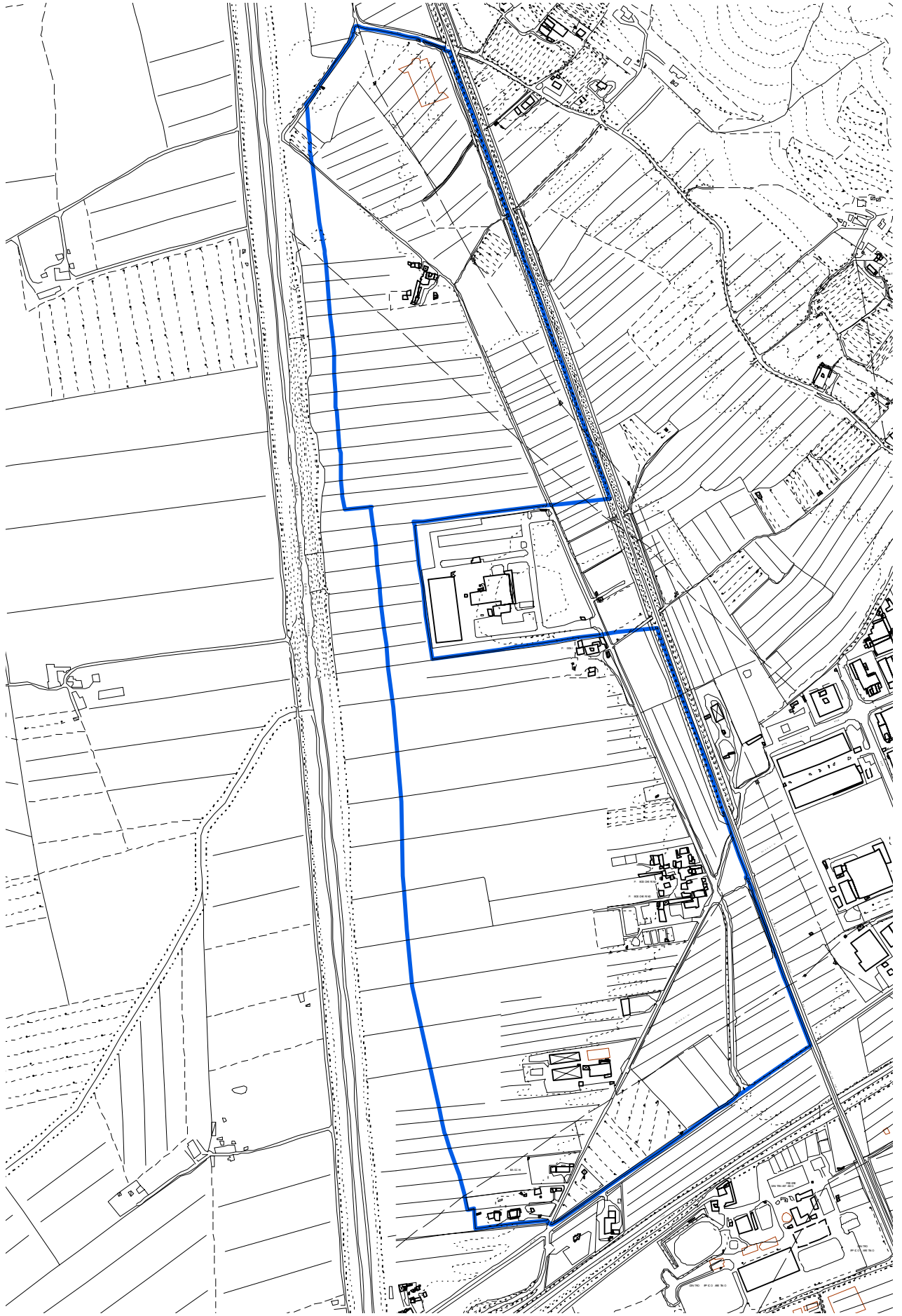
- qualità e sostenibilità ambientale
- ottimizzazione del livello di occupazione dell'ambito in funzione delle destinazioni produttive e del relativo indice
- spazi e servizi pubblici
- mobilità infrastrutturale

Le proposte potranno contenere contributi in termini progettuali tesi a specificare:

- quali siano le destinazioni di maggior interesse rispetto a quelle ammesse dal P.S. (ex artt. 175, 183 e 186 delle N.T.A. di P.S.) al fine della migliore individuazione di eventuali comparti con destinazioni omogenee;

in particolare - tenuto conto del previsto indice di nuova edificazione (Mq/mq) nonché delle destinazioni ammesse dal P.S. - è intenzione dell'A.C. individuare differenti risposte alle differenti esigenze di carattere produttivo che si dovessero manifestare, anche mediante l'individuazione di eventuali comparti a cui corrispondano diversi indici di utilizzazione dell'area.

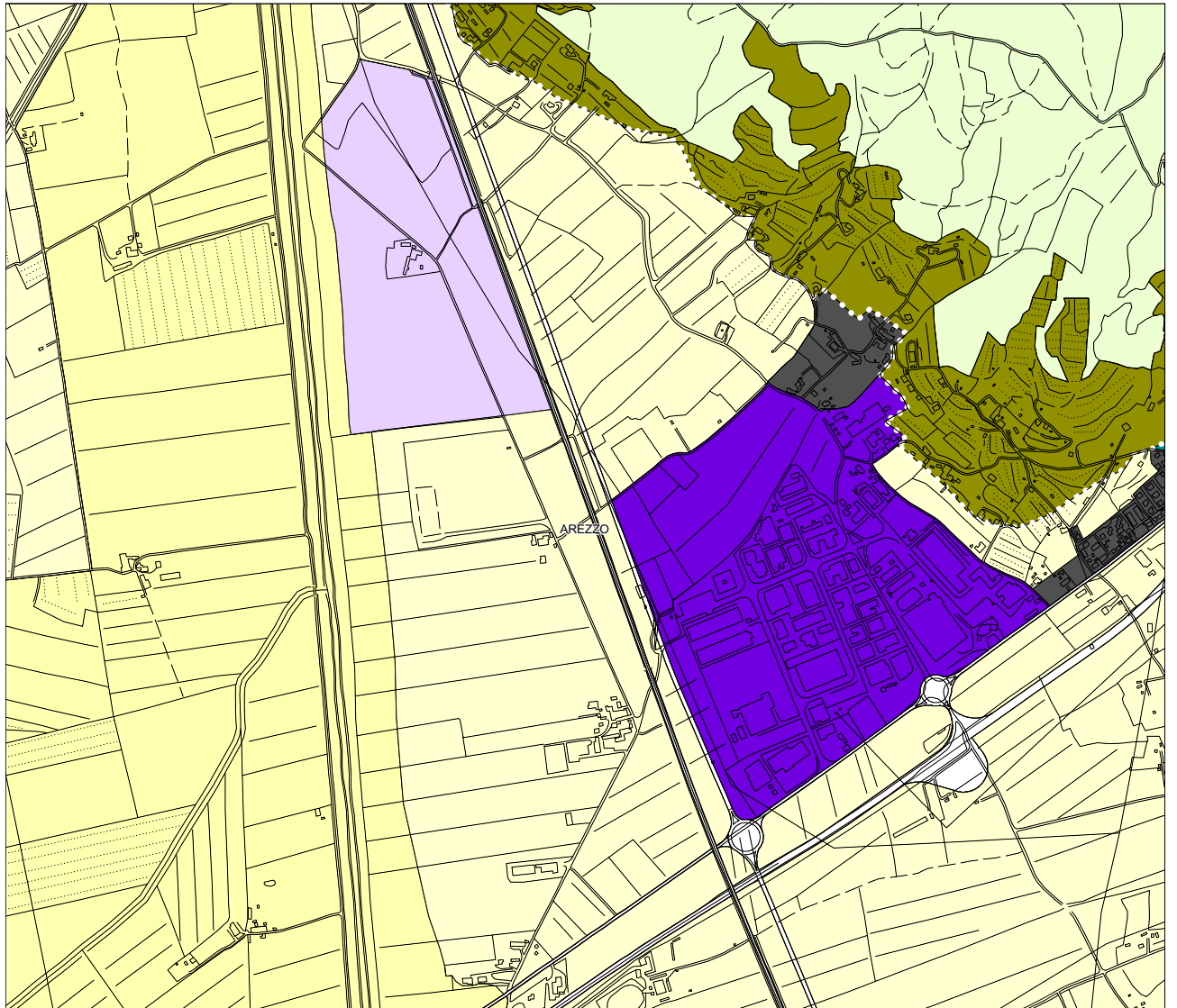
- quali siano gli eventuali diversi indici di utilizzazione delle aree al fine di ottimizzare il diverso grado di occupazione dell'ambito territoriale a cui corrispondono differenti comparti;



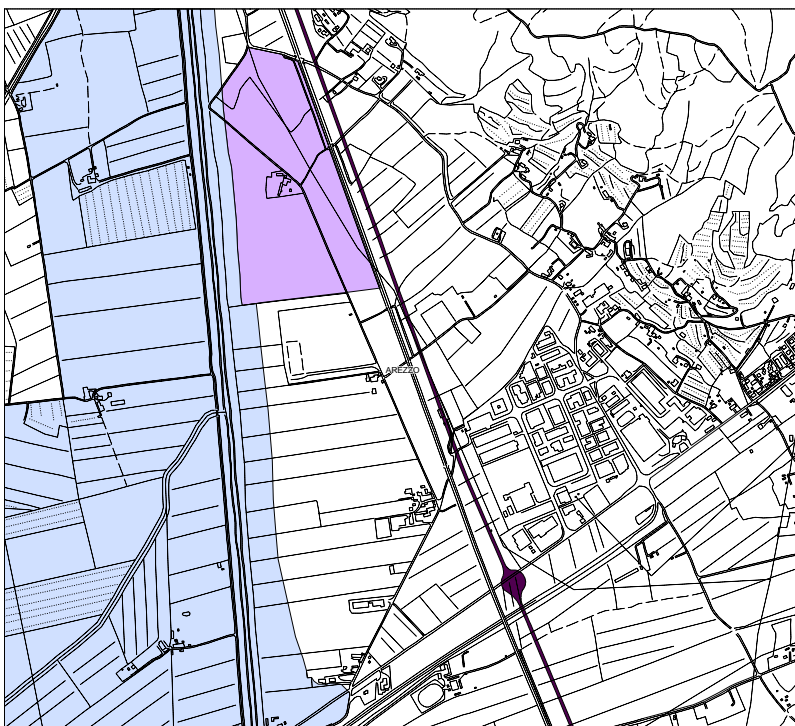
oltre a

- quali siano gli elementi tesi a garantire sostenibilità ambientale delle previste trasformazioni, anche con riferimento a elementi di mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale;
- linee di sviluppo progettuale al fine di dotare l'area delle necessarie infrastrutture e sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ai fini della successiva attuazione di un'A.P.E.A. ex D.P.G.R. 02.12.2009 n. 74/R;
- ipotesi di sviluppo progettuale della viabilità infrastrutturale prevista dal P.S.;

L'Amministrazione Comunale al fine di assicurare
- sotto il profilo di fattibilità economico-finanziaria
- la attuabilità delle previste trasformazione dell'ambito territoriale relativo all'ASI 2.3, si riserva la facoltà di prendere in considerazione proposte che per essere attuate necessitino di nuova, diversa e ridotta perimetrazione dello Schema Direttore SD02 e conseguentemente dell'ASI 2.3 di cui al P.S. e al Regolamento Urbanistico adottato, promuovendo allo scopo in contemporanea all'adozione del P.C.I. contestuale variante agli strumenti e atti della pianificazione territoriale comunale.



**Piano Strutturale
Tav. C.06 Sistemi territoriali,
sottosistemi ed ambiti
funzionali**



**Piano Strutturale
Tav. C.08 Schemi Direttori**

Dimensionamento L'A.S.I. 2.3 è dimensionata - secondo l'Art. art. 186 delle N.T.A. di P.S. - come segue:

a) nuova edificazione a destinazione produttiva secondo i seguenti valori massimi:

Sc = 22.820 mq. per l'area ovest (la parte di edificazione destinata al terziario e al commercio ammessa sarà limitata agli spazi direttamente connessi alle attività industriali ed artigianali da insediare; spazi espositivi, uffici)

S = 32.600 mq. per spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde;

L'Amministrazione Comunale - stante l'attuale situazione dell'economia locale - al fine di promuovere investimenti che agevolino il rilancio del territorio, anche attraverso azioni di attrazione di investimenti, che abbiano conseguenti ricadute in termini occupazionali, si riserva la facoltà di prendere in considerazione proposte che per essere attuate necessitino di un incremento delle quantità massime edificabili previste dal Piano Strutturale, per l'A.S.I. in oggetto, promuovendo allo scopo in contemporanea all'adozione del P.C.I. eventuale contestuale variante al Piano Strutturale medesimo.

Linee Guida Fatti salvi gli obiettivi definiti dall'Art. 186 delle N.T.A. del Piano Strutturale qui riportati:

- sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per le aree di nuova urbanizzazione e per gli insediamenti esistenti; in particolare si dovranno predisporre adeguate fasce e barriere verdi all'interno ed ai margini dell'area, tali da assicurare un congruo livello di filtro e di riduzione dell'impatto ambientale e visivo e garantire la tutela del reticolo dei corsi d'acqua esistenti;
- riqualificazione del sistema di accesso lungo la Statale 73 Senese-Aretina.
- predisposizione di una fascia di inedificabilità almeno della profondità di 100 mt. misurata a partire

dal piede inferiore del canale Maestro della Chiana ed all'interno della quale prevedere la realizzazione di elementi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche quali ad esempio vasche ad hoc, aree a verde ribassate, od altro accorgimento idoneo, utili al corretto smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili di nuova realizzazione.

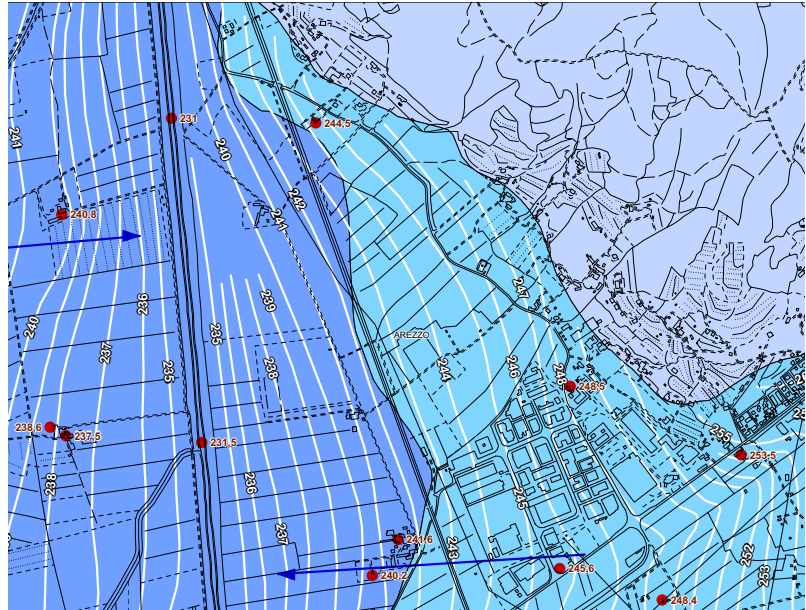
E le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite:

- bonifica delle aree industriali da dismettere;
- creazione ed organizzazione di canali infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
 - rete fognaria con separazione delle acque reflue dalle meteoriche;
 - utilizzo di un acquedotto duale di servizio per le attività produttive;
 - creazione di sistemi di raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia;
 - rete energetica privilegiando l'utilizzo di tecnologie innovative;
 - predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti ambientali ed elettromagnetici;
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso la realizzazione di un sistema di isole ecologiche;
- realizzazione di una fascia verde di compensazione e mitigazione ambientale di filtro tra le infrastrutture viarie-ferroviarie e le aree industriali e tra le aree industriali e i quartieri residenziali, al fine di attenuare gli impatti prodotti sull'ambiente.

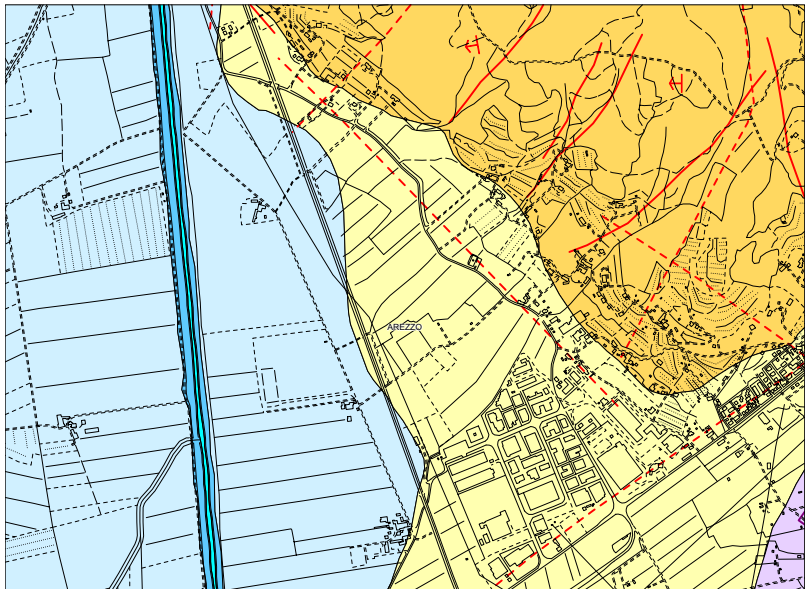
L'intervento in quest'area è condizionato e vincolato all'attuazione del progetto della nuova Regionale 71 (Area strategica 2.1) nel tratto da San Zeno - svincolo sulla Due mari - a Le Poggiola - svincolo sul Raccordo Autostradale.

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei successivi indirizzi progettuali.

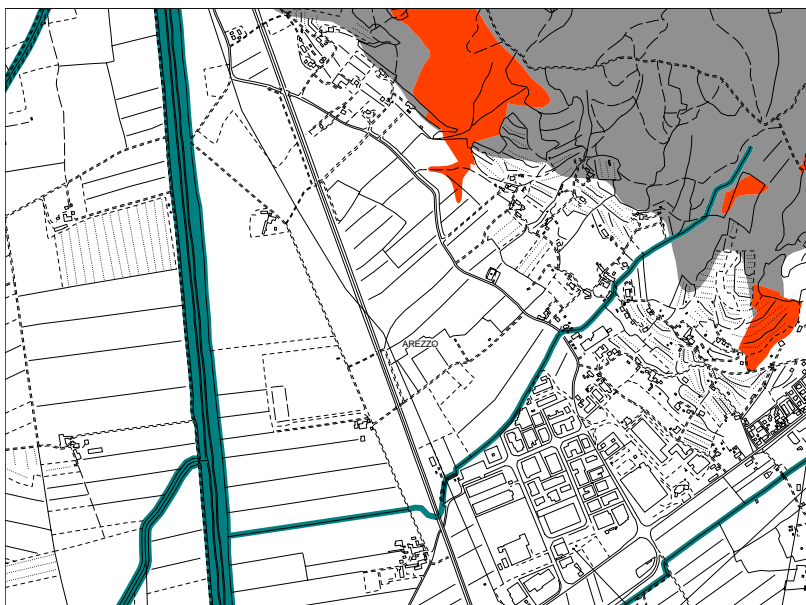
Piano Strutturale
Idrogeologia:
permeabilità media

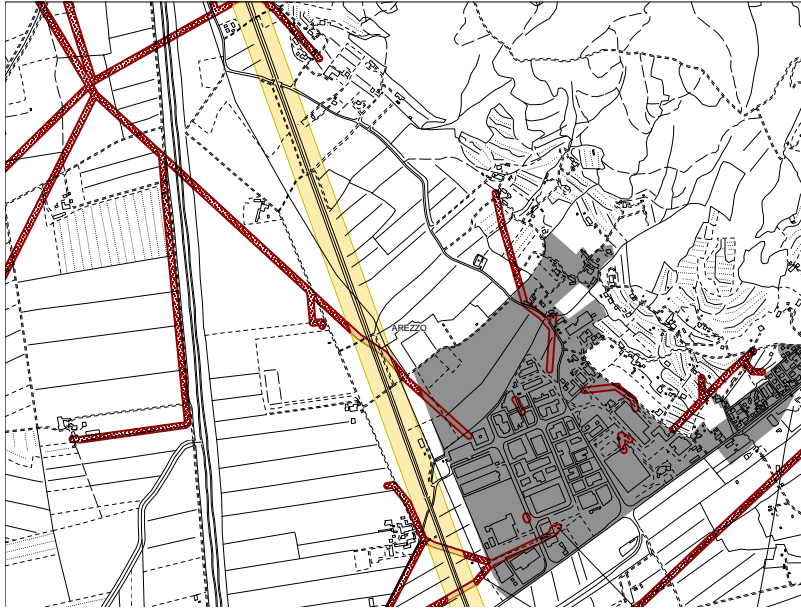


Piano Strutturale
Geologica:
- appartenente a Alluvioni fluviali talora
terrazzate (Olocene)



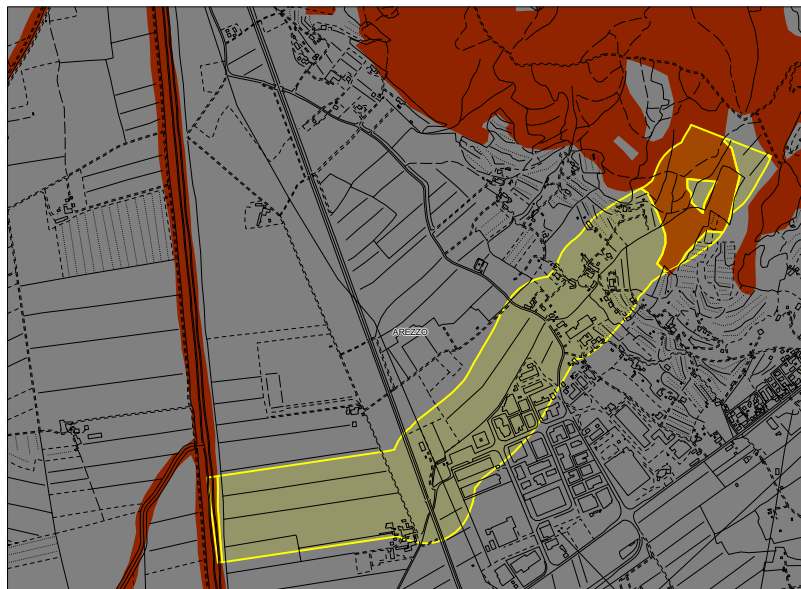
Piano Strutturale
Vincoli:
aree naturali e suolo





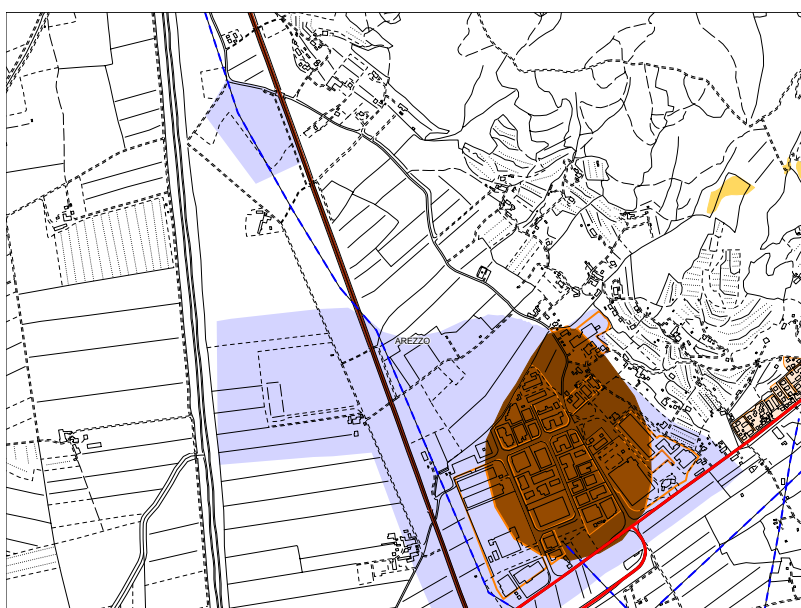
**Piano Strutturale
Vincoli: zone di rispetto**

- delimitazione centri abitati
- elotrodotti
- ferrovie (D.P.R. 753/1980)



**Piano Strutturale
Vincoli: beni culturali e ambientali**

paesistico boschi D.Lgs 490/1999 Tit.II
Art.146 Lett. G



**Piano Strutturale
Pressioni antropiche**

area con piu' di meta' a copertura
artificiale e con forte inquinamento
acustico

Indirizzi progettuale a) Nuova edificazione a destinazione produttiva

Comparti: Tenuto conto del previsto indice di nuova edificazione (Mq/mq) nonché delle destinazioni ammesse dal P.S., potranno essere individuati comparti in cui suddividere l'A.S.I. a cui far corrispondere differenti funzioni e differenti indici di utilizzazione, a seguito di diverse esigenze di carattere produttivo che si dovessero manifestare, al fine di ottimizzare il diverso grado di occupazione dell'ambito.

Al riguardo potrà essere previsto, a titolo esemplificativo:

1. Un comparto le cui funzioni ammettano l'insediamento di attività produttive con necessità di elevato indice di utilizzo/trasformabilità delle aree (Mq/mq).

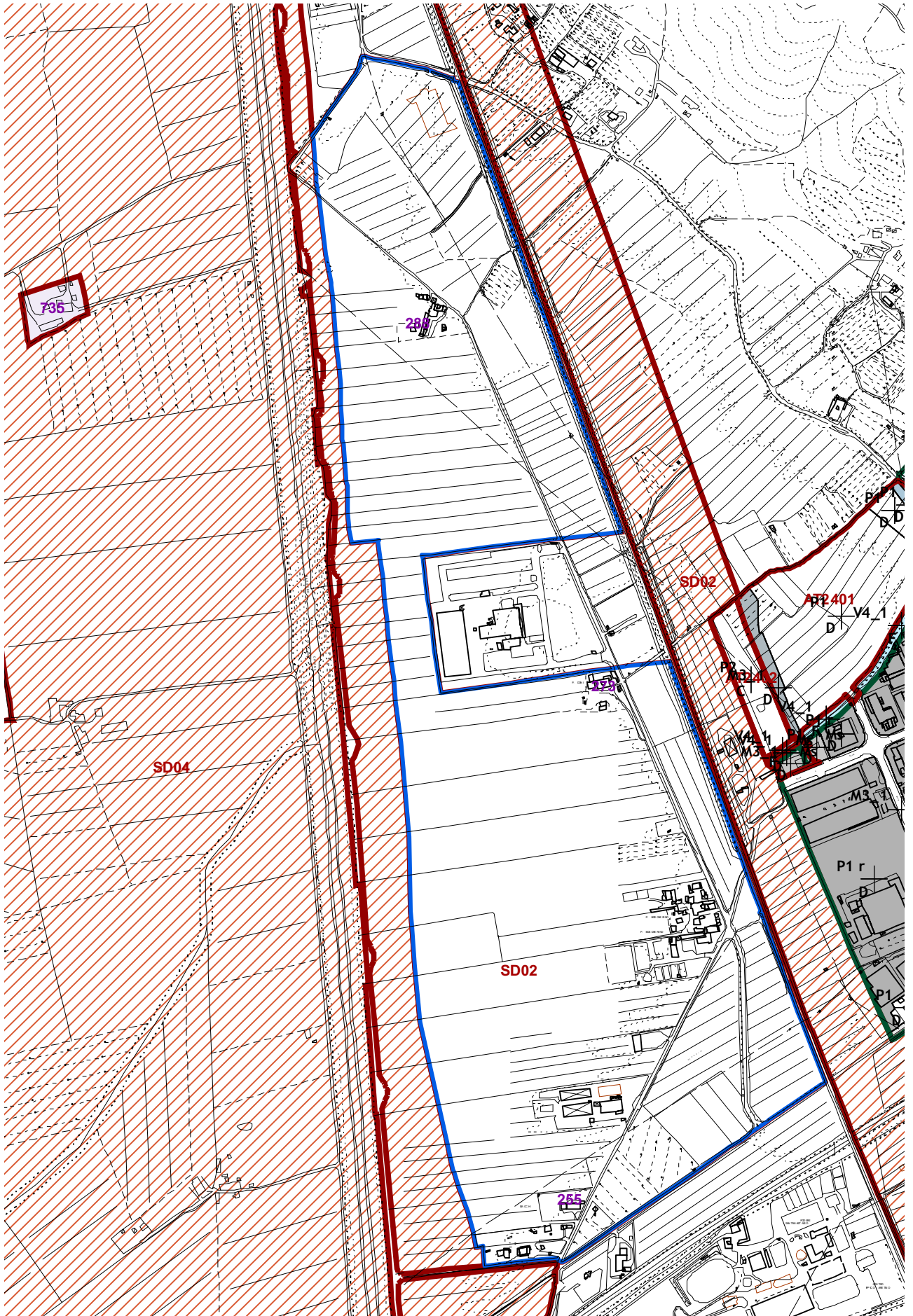
2. Un comparto destinato a insediamenti specializzati tipicamente a bassa densità, dove il requisito prioritario è rappresentato dalla disponibilità di ampi spazi scoperti eventualmente attrezzati secondo la singola attività; sono pertanto comprese anche destinazioni diverse dalle attrezzature tecnologiche ma ad esse assimilabili e con esse compatibili.

Per tale comparto si prevede un basso indice di utilizzazione/trasformabilità delle aree (Mq/mq).

3. Un comparto destinato alla produzione di energia da fonti rinnovabili e/o riconducibili all'ambito dell'agrienergia.

La produzione di energia non dovrà essere necessariamente o strettamente legata al fabbisogno degli impianti produttivi insediati o da insediare nell'A.S.I.;

I diversi indici di utilizzazione dei comparti non potranno complessivamente superare l'indice dell'A.S.I.



b) Nuova edificazione di spazi pubblici e attività collettive

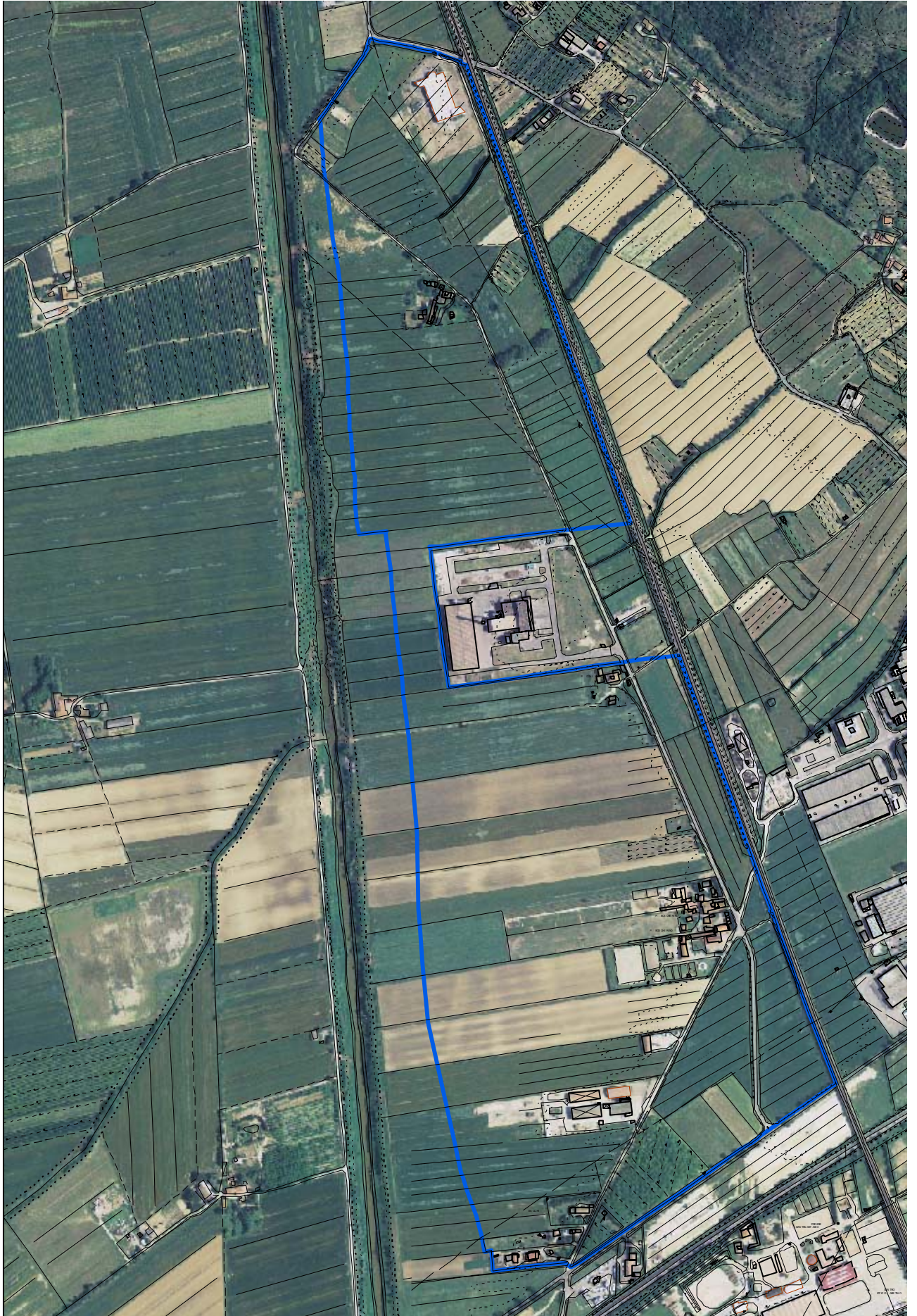
Nell'ambito degli spazi pubblici e attività collettive dovranno essere previsti:

- Centri di ricerca, sperimentazione e laboratori da destinare al monitoraggio della qualità ambientale. L'attività di ricerca dovrà essere integrata con un progetto di monitoraggio fenologico, finalizzato alla istituzione di reti per la comparazione dei dati rilevati (fenologici e meteorologici) al fine di individuare relazioni statisticamente significative e conseguenti valutazioni previsionali.
- Servizi avanzati per l'agricoltura e l'industria agroalimentare, intesi quali servizi di supporto lungo l'intera filiera della produzione agroalimentare con riferimento a attività di ricerca, consulenza per la certificazione, attività di sperimentazione, laboratori per la diagnostica fitopatologica e per analisi chimica, etc..
- Servizi integrati e logistica per l'agricoltura e l'industria agroalimentare, tesi a favorire la crescita del sistema attraverso un continuo processo di aggiustamento nell'allocazione dei fattori produttivi e delle produzioni ai fini del mantenimento di adeguati livelli di competitività.

La crescente complessità della gestione dei flussi fisici e informativi nel settore agroalimentare rende la logistica uno strumento di vantaggio competitivo che incentiva gli attori coinvolti ad una crescente collaborazione.

La cosiddetta filiera logistica rappresentata dall'insieme di attività che fanno parte dei processi di progettazione, produzione e distribuzione di un bene o di un servizio fino al cliente finale, nei modi nei tempi e ai costi desiderati, potrà quindi rappresentare un'efficace ed efficiente fattore di vantaggio competitivo crescente per l'impresa del settore.

- Centri sportivi e ricreativi
- Servizio di Foresteria dedicato all'alloggio e permanenza, ancorchè transitoria, di personale coinvolto nell'attività delle aziende, associazioni o organismi insediati.



Progetto di suolo

Stante la particolare posizione della zona industriale di San Zeno, prossima al termovalorizzatore, alle infrastrutture viarie e ferroviarie e al limitrofo abitato, sono da prevedere - quali linee guida progettuali di MATRICE ORIZZONTALE anche rispetto ai possibili comparti:

a) fasce e barriere verdi all'interno e ai margini dell'area d'ambito dell'A.S.I. che in ottemperanza a quanto fissato dal Piano strutturale (ex Art. 186 delle N.T.A. - P.S.) assicurino un congruo livello di filtro e di riduzione dell'impatto ambientale e visivo e garantire la tutela del reticolo dei corsi d'acqua esistenti.

b) di cerniere ovvero fasce verdi di compensazione e mitigazione ambientale e di filtro tra le infrastrutture viarie-ferroviarie e le aree industriali e tra le aree industriali e i quartieri residenziali, al fine di attenuare gli impatti prodotti sull'ambiente.

Nello specifico l'attuazione di tali misure, secondo gli indirizzi di P.S. potrà essere prevista a mezzo della individuazione e progettazione di un Giardino Fenologico che al contempo ottemperi l'ulteriore indirizzo fissato dal Piano Strutturale e posto a condizione della trasformabilità, costituito dalla predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti ambientali ed elettromagnetici;

Il Giardino Fenologico avrà come scopo lo studio dei rapporti tra i fattori ambientali ed i fenomeni periodici degli organismi viventi (soprattutto vegetali), rilevabili secondo parametri oggettivi.

Le risposte ritmiche della vegetazione sono infatti determinate, oltre che dalle caratteristiche genetiche di ogni pianta, anche da numerosi caratteri ambientali (terreno, clima, pratiche colturali, inquinamento del suolo e dell'aria, agenti fitopatogeni). Il monitoraggio fenologico che rappresenta un sistema di controllo continuo dello "stato fenologico" del territorio, dovrà quindi consentire di effettuare interventi immediati in settori quali: l'agricoltura, la silvicoltura, la patologia vegetale, l'allergologia, la bioclimatologia, il monitoraggio ambientale.

Cunicoli polifunzionali

In analogia a quanto disposto dal R.U. (ex art. 144 NTA) nei nuovi insediamenti sono compresi tra le opere di urbanizzazione primaria anche i cunicoli polifunzionali e gli impianti per la produzione distribuita di idrogeno da fonti rinnovabili. I cunicoli saranno costituiti da scatolari sotterranei con copertura carrabile e removibile in cui alloggiare le infrastrutture per utenze tra loro compatibili, quali la rete duale dell'acquedotto, del teleriscaldamento, dell'idrogeno o altri gas compatibili.

Funzioni

La caratterizzazione prevalente del luogo è da identificarsi con la funzione produttiva, tesa tuttavia a ottimizzare il livello di occupazione dell'ambito;

Sono inoltre previste, quali funzioni pubbliche e d'interesse collettivo le seguenti:

- servizi per l'agricoltura,
- impianti di produzione energia da fonti rinnovabili, prevedendo almeno 5.000 mq. di pannelli fotovoltaici,
- centri di studio e ricerca,
- centri sportivi e ricreativi,
- foresteria e mensa

Standard

I parametri per la realizzazione degli standard minimi di progetto sono riferiti alle prescrizioni contenute nel D.M. 1444/68 per quanto riguarda i valori complessivi da rispettare. Le proporzioni interne tra gli standard saranno definite in base alla configurazione complessiva dell'intervento.

Viabilità infrastrutturale

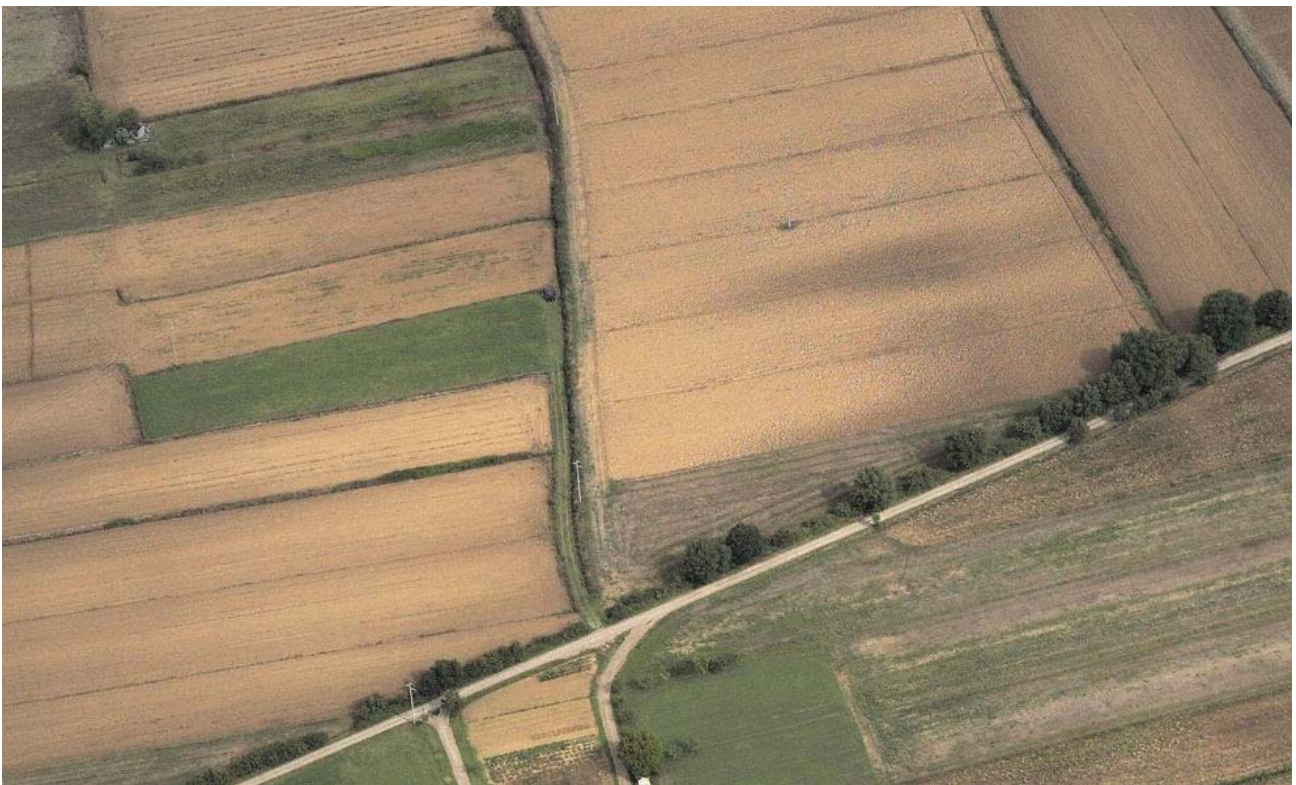
Il progetto del P.C.I. dovrà tener conto di una - o più - ipotesi progettuale relativa alla viabilità infrastrutturale prevista dal P.S. di attuazione del progetto della nuova Regionale 71 (Area strategica 2.1) nel tratto da San Zeno - svincolo sulla Due mari - a Le Poggiola - svincolo sul Raccordo Autostradale, con riferimento al tracciato che interessa il perimetro dell'A.S.I. 2.3.

L'Amministrazione Comunale al fine di promuovere la trasformazione dell'ambito territoriale relativo all'ASI 2.3 con carattere di celerità e tempestività, anche in riferimento all'azione di rilancio dell'economia del territorio sottesa all'attuazione delle medesime previsioni di Piano Strutturale, si riserva la facoltà di prendere in considerazione proposte e contributi tesi a fornire soluzioni anticipatrici del progetto relativo alla nuova Strada Regionale 71 nel tratto San Zeno- svincolo Due Mari e raccordo autostradale in loc. Le Poggiola, secondo quanto previsto dal P.S. (ex Art. 186, c 6, delle NTA).

Le proposte e contributi dovranno fornire elementi progettuali, anche basati su studi di settore, tesi principalmente a individuare soluzioni adeguate alle esigenze della mobilità nascenti dall'attuazione dell'ASI che siano in ogni caso coerenti e compatibili rispetto al previsto rafforzamento del sistema della mobilità sulla direttrice nord-sud rappresentato dalla nuova strada regionale n. 71, che permarrà nelle previsioni di P.S., ancorchè con carattere non condizionante all'attuazione dell'ASI 2.3, e che ne assumano pertanto carattere e valenza anticipatrice, in termini funzionali ed economici.

L'Amministrazione Comunale, al riguardo, si riserva la facoltà di prendere in considerazione proposte che per essere attuate necessitino di promuovere allo scopo, in contemporanea all'adozione del P.C.I., eventuale contestuale variante al Piano Strutturale.





A.P.E.A. : Il progetto di P.C.I. dovrà tener conto di elementi e misure tese al soddisfacimento degli obiettivi dell'A.C. in materia di qualità e sostenibilità ambientale per l'Ambito territoriale in oggetto.

In particolare - in coerenza al disposto dell'art. 144, c.3 delle N.T.A. di R.U. - la proposta dovrà fornire linee di sviluppo progettuale al fine di dotare l'area delle necessarie infrastrutture e sistemi atti a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ai fini della successiva localizzazione, realizzazione e attivazione di un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (A.P.E.A.) ai sensi del D.P.G.R. 02.12.2009 n. 74/R;

In base al disposto normativo di cui all'Art. 2 del DPGR 74/R L' A.P.E.A. è dotata di un sistema di controllo delle emissioni di inquinanti e di riduzione dei gas climalteranti; le APEA sono caratterizzate dalla presenza e dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi idonei a garantire il rispetto dell'ambiente in un'ottica di sviluppo sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza;

Il successivo progetto di P.C.I. - secondo quanto disposto dall'Art. 8 del medesimo DPGR 74/R - dovrà contenere al riguardo:

- a) un'analisi ambientale del contesto produttivo idonea a valutare le pressioni ambientali determinate dalle attività previste, con la finalità di garantirne l'inserimento ottimale nel territorio interessato;
- b) la definizione di priorità nell'assegnazione dei lotti coerenti con gli esiti dell'analisi di cui alla lettera a);
- c) la previsione di infrastrutture e sistemi necessari al fine di garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente in coerenza con i criteri di cui all'articolo 13 del DPGR 74/R.
- d) norme tecniche finalizzate a recepire i criteri di cui al suddetto articolo 13 mediante il coordi-

namento degli interventi ed al fine di ottenere le prestazioni richieste;
e) criteri, modalità e requisiti per l'individuazione del soggetto gestore;

Quando l'area da realizzare come nuova APEA è attuata per comparti successivi, la progettazione dei singoli comparti si adegua ai criteri minimi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali di cui all'articolo 13 del DPGR 74/R, comma 3, lettera a) ed a quelli flessibili di cui all'articolo 13, comma 3, lettera b), indipendentemente dalla dimensione dei comparti stessi.



In attuazione a quanto disposto dal D.P.G.R. 2 novembre 2006, n. 51/R "Regolamento di disciplina dei processi di valutazione integrata e di valutazione ambientale degli strumenti di programmazione di competenza della Regione in attuazione dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 e dell'articolo 11 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) il progetto di P.C.I. è sottoposto a procedimento di Valutazione Integrata secondo la disciplina, le procedure e le modalità indicate dal medesimo DPGR 51/R;

**V.I.
Valutazione Integrata**

In attuazione a quanto disposto dalla L.R. 12.02.2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" il progetto di P.C.I. è sottoposto a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica secondo la disciplina, della stessa LR in attuazione della direttiva 2001/42/CE del parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 nonché del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), al fine di perseguire l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e della salute e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali nell'elaborazione, adozione ed approvazione di piani, programmi e progetti, sulla base del principio di sviluppo sostenibile e degli altri principi comunitari che devono guidare l'azione pubblica in materia ambientale.

**V.A.S.
Valutazione Ambientale
Strategica**

Al riguardo saranno valutati gli studi di settore forniti, che permettano di comporre la valutazione finale di impatto ambientale inteso come (ex art. 4 L.R. 10/2010) alterazione dell'ambiente, ovvero come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici, derivante dall'attuazione sul territorio di piani o programmi, qualitativa o quantitativa, diretta o indiretta, a breve o a lungo termine, permanente o temporanea, singola o cumulativa, positiva o negativa;

Vincoli sovraordinati - D. Lgs 42/2004: Persistico fiumi ex D. Lgs 490/99 Tit. II, Art. 146 Lett. c);
- D.P.R. 753/1980: Ferrovie;
- D.P.C.M. 23.04.1992. Elettrodotti;
- R.D. 523/1904: Acque Pubbliche;
- D.C.R. Toscana 12/2000: Ambito fluviale "B"

Perequazione Urbanistica In attuazione al disposto normativo di cui all'Art. 60 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e all'Art. 16 del Regolamento approvato con D.P.G.R. 09.02.2007 n. 3/R recante disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica, la proposta d'intervento formulata dovrà tener conto di quanto segue:

L'Area Strategica d'Intervento 2.3 "Nuova Zona industriale di San Zeno" la cui attuazione è prevista con il piano complesso di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal piano strutturale, rappresenta un ambito urbano soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica.

Per tale ambito il piano complesso di intervento, individua specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

a) i quantitativi di superficie utile lorda o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;

b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;

c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;

d) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

Ai sensi dell'Art. 16, c4 del Reg. D.P.G.R. 09.02.2007 N. 3/R la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

Ricomposizione fondiaria

Ai sensi dell'Art. 57 comma 1 della L.R. 01/2005 il P.C.I. ha efficacia fino alla scadenza del R.U. adottato con Del. C.C. n. 181/2009.

Efficacia del P.C.I.

Le proposte di intervento, redatte in carta libera, dovranno essere presentate, a mano o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso nell'albo pretorio comunale, al COMUNE DI AREZZO - Direzione Servizi per il Territorio, Via Cesalpino, n. 28 - 52100 Arezzo.

Criteri di valutazione

Le domande inviate a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento si considerano prodotte in tempo utile se spedite entro il termine sopra indicato. A tale fine fa fede il timbro e la data dell'Ufficio postale accettante.

Le proposte devono contenere:

- le generalità complete del proponente, il codice fiscale o la partita I.V.A. nonché la fotocopia di un documento di identità in corso di validità ;
- l'eventuale dichiarazione di essere titolare di diritti reali dell'area o delle aree oggetto della proposta di intervento, e che l'area o le aree non sono gravate da servitù o altri vincoli reali e che comunque le aree e costruzioni realizzate che verranno cedute al Comune saranno prive di questi.
- elaborati grafici contenenti un progetto di massima costituito da:

Estratto di P.S., di R.U. e Catastale con l'individuazione dell'area oggetto della proposta;

Progetto di massima redatto in scala adeguata su supporto cartaceo ed informatico (formato dwg) che rappresenti nei suoi contenuti quanto tracciato nelle "linee guida" con particolare riferimento a:

- quantitativi di superficie utile lorda edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito, per ogni specifico comparto;
- opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico e il piano complesso di intervento prescrivano come obbligatori;
- aree e manufatti a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da cedere gratuitamente al comune;
- individuazione dei confini sia dell'area che degli immobili che restano di esclusivo godimento al soggetto proponente e di quelli che sono interessati dalle finalità pubbliche;
- individuazione delle superfici da destinare ad uso di parcheggio pubblico con indicazione del numero dei posti auto ricavati;
- eventuali ulteriori benefici pubblici;
- proposte supportate da studi di settore, relative alle infrastrutture viarie con riferimento all'area in oggetto, e valutazione d'impatto sul sistema della mobilità;

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, fino a quello di piano urbanistico attuativo; il minimo livello di definizione della proposta che verrà preso in considerazione, ai fini della variante urbanistica, è quello sopra indicato.

Le proposte così avanzate dovranno comunque rispettare i canoni di una buona progettazione urbanistico-edilizia.

Le proposte dovranno comunque contenere tutti gli elementi necessari per la loro comprensione e valutazione, tra cui studi di settore (mobilità, ambiente, etc.), rendering fotografici, etc..

L'amministrazione Comunale valuterà le proposte pervenute in relazione al grado di efficacia delle misure che si intendono attuare finalizzate al sod-

disfacimento degli obiettivi strategici fissati dal Piano Strutturale e prioritariamente volte a favorire la ripresa e lo sviluppo dell'economia aretina.

Al contempo sarà attribuito priorità crescente alle proposte che maggiormente forniranno risposte in termini di funzionalità e vantaggio per la collettività relativamente agli interventi con finalità pubblica, oltre che di qualità e sostenibilità ambientale.

