



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Piano  
Regolatore  
Generale  
2003**

**Piano  
Complesso  
di Intervento**

**Avviso pubblico  
di manifestazione di interesse**

**PRG**

**A.S.I. 3.3 Cittadella degli Affari  
A.S.I. 3.10 Gavardello-Unoerre**



## AVVISO PUBBLICO

Per la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi  
nell'ambito dell' UTOE 10 Pratacci

riferite alle

A.S.I. 3.3

A.S.I. 3.10

Cittadella degli affari

Gavardello - Unoaerre

## IL DIRETTORE DELL'AREA SERVIZI PER IL TERRITORIO

### Visto:

- la legge n. 244 del 24.12.2007 art.1, c. 258, C. 259
  - la Legge n. 241 del 07.08.1990
  - Atto di Indirizzo del C.C. n 173 del 25/09/2008
  - Atto di Indirizzo della G.C. n. 129 del 24/02/2010
- il Piano Strutturale del Comune di Arezzo definitivamente approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;
  - il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo, adottato con Del. C.C. n. 181 del 06.11.2009;
    - la Delibera della G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva a termini di legge, con cui è stato approvato schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi, da parte di operatori privati, nell'ambito delle trasformazioni previste dal P.S. e dal R.U. adottato, riferite alle A.S.I. 3.3 e A.S.I. 3.10;

### 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. 10: "Pratacci" prevede operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare;
- che al contempo intende potenziare il ruolo assolutamente centrale dell'area ove è collocato il Centro Affari attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante;
- e che in ordine alla crescente richiesta di edilizia residenziale sociale a cui non corrispondono la disponibilità di aree in proprietà e adeguate risorse finanziarie destinabili allo scopo, l'A.C. intende fornire una concreta e tempestiva risposta;
- Che conseguentemente l'A.C. intende verificare in via esplorativa, l'interesse di soggetti privati, persone fisiche o giuridiche, operatori economici all'attuazione delle previsioni contenute nel P.S. e nel R.U. relativamente alle ASI oggetto del presente avviso e che preveda soluzioni tese a fornire una parziale risposta al bisogno abitativo delle fasce di popolazione che manifestano una esigenza abitativa primaria.
- La manifestazione di interesse dovrà dare 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 da parte di soggetti privati titolari di diritti reali sulle aree interessate, che saranno oggetto di valutazione sulla base di criteri e modalità preventivamente definiti;

### Considerato:

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.

### INVITA

I soggetti interessati privati, persone fisiche o giuridiche, gli operatori economici, comunque titolari di diritti reali di proprietà delle aree o porzione di esse, ricadenti

*nell'ambito del perimetro dell'A.S.I. 3.3: "Cittadella degli Affari" e A.S.I. 3.10: "Gavardello" , a manifestare interesse mediante la presentazione di proposte di interventi urbanistico-edilizi con finalità pubblica e privata, che potranno essere presentati fino alla scala di Piano Attuativo, supportati da piani di settore, tese all'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale e al conseguimento degli specifici obiettivi della A.C. in materia di spazi e servizi pubblici con specifico riferimento a edilizia residenziale sociale;*

*L'invio delle proposte sarà inteso dall'Amministrazione Comunale anche quale dichiarazione di disponibilità ad eventuali successivi incontri o richieste di chiarimenti e nella stessa dovrà essere indicato:*

- ipotesi di sviluppo delle linee guida contenute nel presente avviso;*
- la fattibilità tecnico-economica della proposta.*

*Il Comune di Arezzo, verificato l'interesse da parte dei privati, valutati i contributi in ordine alla fattibilità urbanistica, tecnica ed economica delle proposte, attiverà tempestivamente le procedure tecnico amministrative per l'adozione e l'approvazione del Piano Complesso di Intervento, per l'ambito/i individuato/i, 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.)*

*Il presente costituisce un semplice invito a formulare proposte, all'interno di un percorso partecipativo, già avviato e che sarà integrato dal coinvolgimento della cittadinanza, ricorrendo alla partecipazione popolare come metodo fondamentale per la formazione delle decisioni in materia di pianificazione urbanistica. La finalità dell'invito è quella di verificare l'interesse da parte degli operatori qualificati attraverso l'acquisizione di proposte nonché la sostenibilità 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'Amministrazione Comunale.*

*Le espressioni di interesse sono volte, esclusivamente, all'individuazione delle esigenze e dell'interesse degli operatori economici per il progetto di riqualificazione urbanistico-edilizia delle aree oggetto del presente avviso.*

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

*Il presente avviso e la ricezione di contributi 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.*

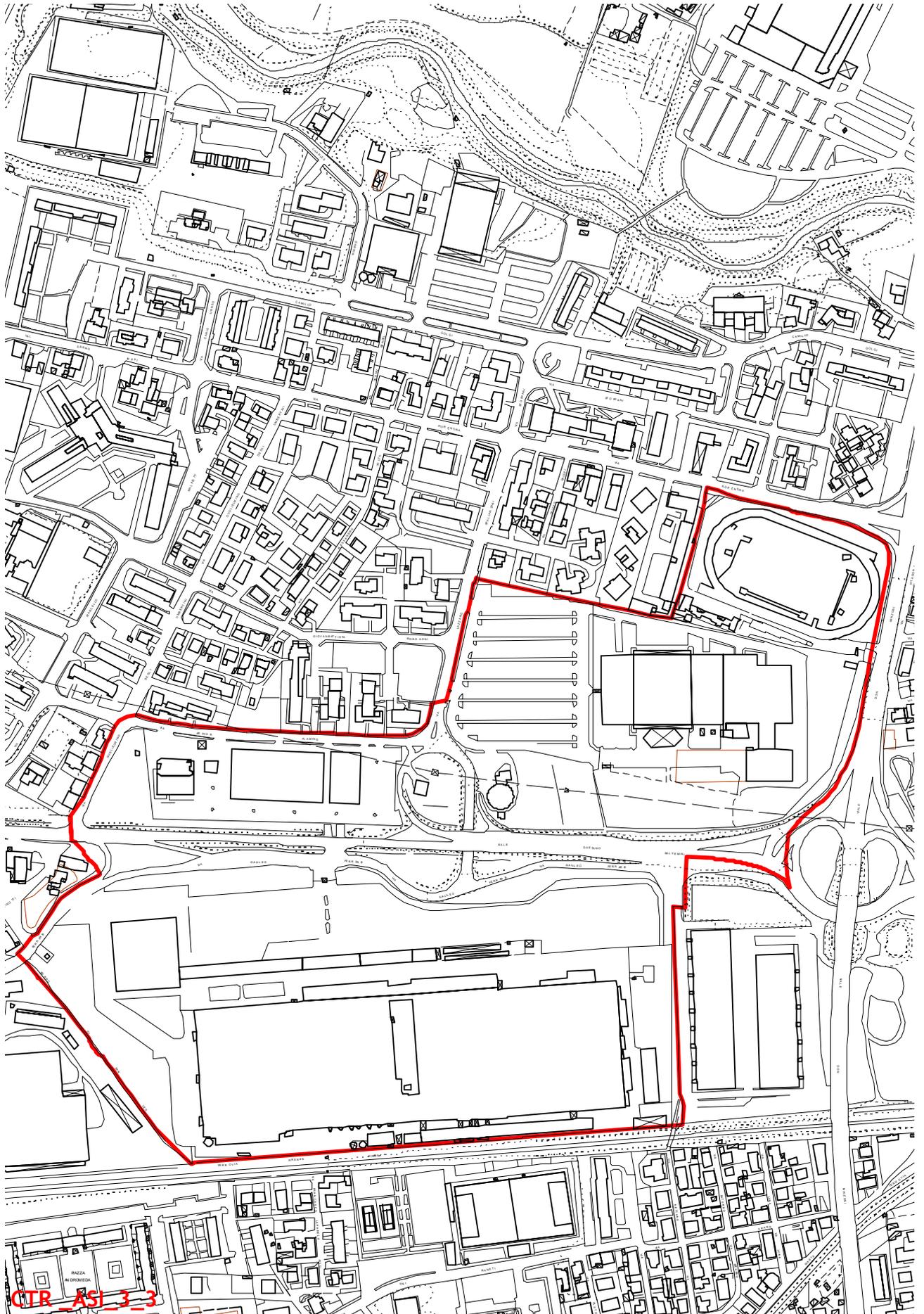
*Il Comune di Arezzo si riserva di richiedere ulteriori informazioni sulle proposte pervenute e di fornire ulteriori dettagli. Il Comune di Arezzo si riserva, in ogni caso, ed in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, interrompere, modificare o cessare definitivamente la presente procedura, consentendo, 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.*

## A.S.I. 3.3 CITTADELLA DEGLI AFFARI

### **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, comunque titolari di diritti reali sulle aree o porzione di esse, aventi le capacità di contrattare con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale. Tale "interesse" deve essere manifestato tramite proposte progettuali utili alla formazione del Piano Complesso d'Intervento riferito all'A.S.I. 3.3: "La cittadella degli Affari". Le trasformazioni proposte dovranno sviluppare ragioni urbanistiche ed edilizie tese a operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare e al contempo finalizzate al potenziamento del ruolo assolutamente centrale dell'area ove è collocato il Centro Affari, attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante.

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



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

- S<sub>lp</sub> = 30.000 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, incluso l'eventuale ampliamento del centro affari;
- S<sub>f</sub> = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

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

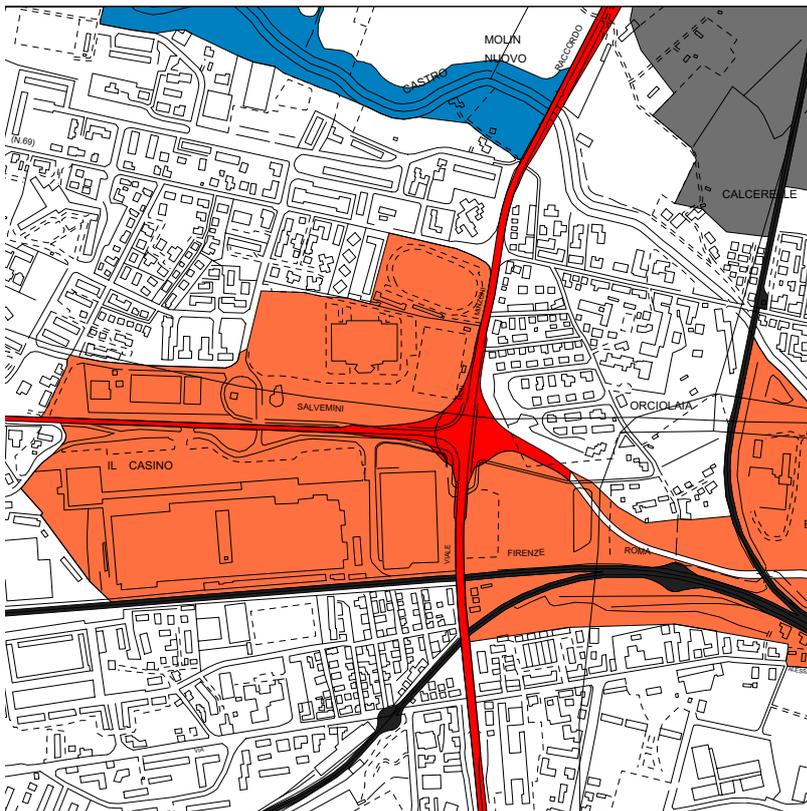
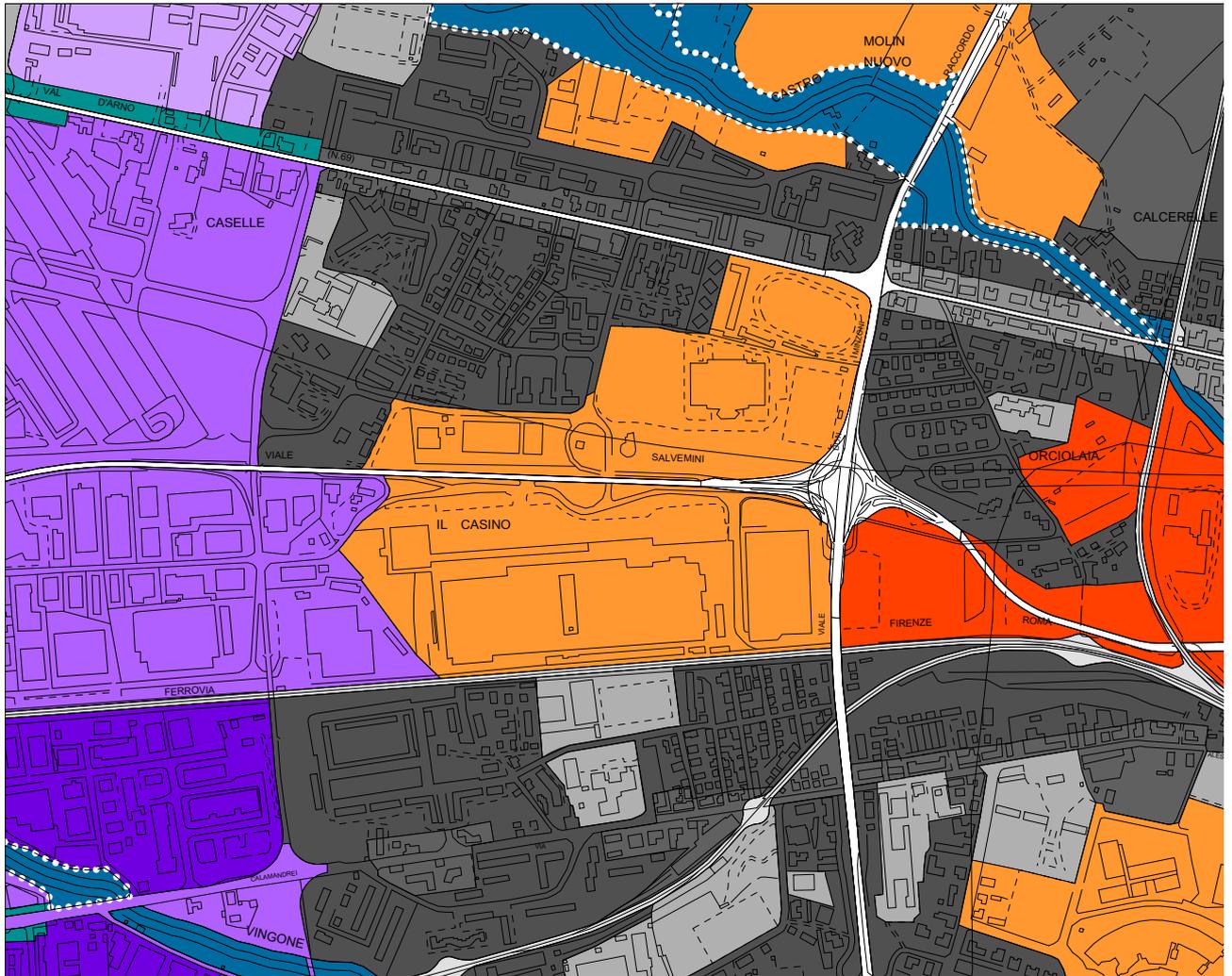
I parametri dimensionali per le proposte progettuali sono:

Nuova edificazione

- S<sub>lp</sub> = 16.216 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive
- S<sub>f</sub> = 5.000 mq. per destinazione a servizi di interesse comune.

Edificazione esistente

- Il recupero dovrà essere attuato con riferimento al parametro della SUL esistente nella misura massima del 100%



Piano Strutturale  
 tav. C06  
 Sistemi territoriali,  
 sottosistemi ed ambiti  
 funzionali

Piano Strutturale  
 tav. C08  
 Schemi Direttori

**Linee Guida** Fatti salvi gli obiettivi definiti all'art. 193 del Piano Strutturale e quelli indicati dall'atto di indirizzo CC 173/2008 qui riportati:

-Risoluzione delle problematiche relative all'assetto viario, in particolare adeguamento del raccordo autostradale, creazione del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale.

- Sistemazione degli spazi aperti con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città.

- Creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole.

Parziale recupero delle strutture produttive ove possibile

- Prevedere per l'edificazione strutture di alta qualità architettonica che valorizzino l'ingresso alla città.

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei seguenti indirizzi:

**Viabilità:** La posizione privilegiata dell'area in oggetto determina il suo ruolo strategico dal punto di vista delle connessioni ferroviarie, pedonali, ciclabili e viarie sia rispetto al territorio vasto, sia rispetto all'ambito strettamente urbano del capoluogo. Il progetto di trasformazione dovrà prevedere la massima integrazione tra i sistemi connettivi sopracitati, valorizzando anche soluzioni di interscambio tra essi. Il disegno del sistema dei collegamenti di vario ordine e tipo dovrà essere improntato, oltrechè alla massima funzionalità, alla massima linearità, chiarezza, permeabilità e accessibilità non solo per quanto attiene al perimetro di intervento ma estendendo il suo raggio di influenza alle aree urbane confinanti, in modo da svolgere il ruolo connettivo insito nella natura stessa dell'area.

**Progetto di suolo:** Il progetto del Piano Complesso dovrà avere un disegno unitario. Sarà da privilegiare

la fruizione pedonale degli spazi e la riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati). Dovrà essere prevista la realizzazione di un parco urbano che lambisca i lati del raccordo autostradale in modo da prefigurare un accesso "verde" alla città. Saranno privilegiate soluzioni che garantiscano continuità pedonale, ciclabile e possibilmente del parco stesso tra l'area Centro Affari e l'area Lebole, soluzioni queste improntate alla massima linearità e facilità di accesso.

**Progetto architettonico:** Le strutture di progetto dovranno essere di alta qualità architettonica in relazione anche al ruolo di "porta" della città che questa area andrà ad assumere. Saranno privilegiate soluzioni improntate ad uno sviluppo verticale che riducano l'attuale uso di suolo. Saranno comunque da preservare le visuali ed i rapporti visivi maggiormente significativi rivolti verso il centro storico. Il linguaggio architettonico sarà di tipo contemporaneo e dovrà poter dialogare con le strutture del Centro Affari. Saranno privilegiate soluzioni che prevedono la demolizione delle attuali strutture dell'area Ex Lebole, è contemplata comunque la possibilità di mantenere una quota parte delle strutture esistenti. Saranno privilegiate soluzioni che prevedano lo sviluppo di tecniche e tecnologie ecocompatibili e che promuovano la produzione di energia da fonti rinnovabili. In tal senso l'intervento proposto dovrà porsi come riferimento della sensibilità della città nei confronti delle tematiche di sostenibilità ambientale.

**Funzioni:** La caratterizzazione prevalente del luogo è da identificarsi con le funzioni direzionali. Tale connotazione appare come l'opportuno sviluppo di una zona che rappresenta una naturale cerniera ed un naturale collegamento tra il limitrofo Centro affari ed il polo economico aretino di Pratacci. In questo senso sono ipotizzabili funzioni ulteriori di natura logistica e di supporto alle attività fieristiche, financo ad ipotizzare , nel quadro dell'eventuale compatibilità economica o della disponibilità di

Piano Strutturale  
Idrogeologia:  
permeabilità media



Piano Strutturale  
Geologica:  
- elemento selezionato appartenente a  
Depositi sabbioso argillosi  
Pleistocene sup.)



Piano Strutturale  
Vincoli:  
aree naturali e suolo



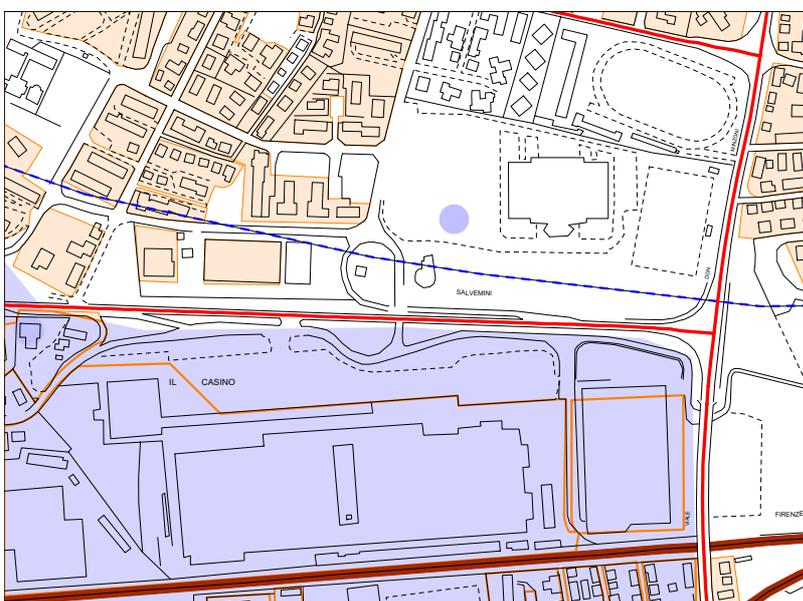


**Piano Strutturale**  
**Vincoli: zone di rispetto**

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



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



**Piano Strutturale**  
**Pressioni antropiche**

- stazione radio base
- area con piu' di meta' a copertura artificiale e con forte inquinamento acustico

risorse , la previsione di ulteriori spazi espositivi nello scenario di un auspicabile sviluppo del polo fieristico.

Nello stesso scenario di riferimento può essere pensata una parte da destinarsi a turistico ricettivo, mentre, per quanto riguarda la destinazione commerciale, questa dovrà essere contenuta in 15.000 mq di Sul di superficie di vendita, salvo il rispetto dei quantitativi previsti dalla programmazione regionale.

E' possibile il mantenimento di una parte con destinazione produttiva, così come previsto dal Piano Strutturale.

**Standard:** I parametri per la realizzazione degli standard minimi di progetto sono riferiti alle prescrizioni contenute nel D.M. 1444/68 per quanto riguarda i valori complessivi da rispettare. Le proporzioni interne tra gli standard saranno definite in base alla configurazione complessiva dell'intervento. La dotazione degli standard terrà conto delle prescrizioni contenute nella Legge n°244 del 24 Dicembre 2007 (Finanziaria 2008) Art. 1 comma 258, prevedendo, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di cui al D.M. 1444/68, una quota di SUL da destinarsi ad edilizia sociale residenziale secondo modalità e criteri di seguito indicati.

Saranno considerate le proposte avanzate dai soggetti che prevedono alternativamente o cumulativamente, secondo le priorità di seguito indicate:

- 1- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione gratuita temporanea in usufrutto ventennale in favore del Comune;
- 2- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva gratuita della proprietà in favore del Comune;
- 3- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in locazione a canone sociale per un periodo di venti anni in favore di soggetti indicati dal Comune;
- 4- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva a prezzo concordato in favore di soggetti indicati dal Comune;

In alternativa potranno essere formulate proposte

che tengano conto della sommatoria di quote parziali dei precedenti punti.

Per ogni criterio o combinazione di questi il valore economico di riferimento complessivo dovrà essere pari a quello di cui al punto 2.

La previsione di interventi di edilizia residenziale sociale rappresenta un espresso obbligo ai sensi dell'Art. 16, c3 lett. d) del D.P.G.R. 09.02.2007 n. 3/R: Disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica, in coerenza al disposto normativo di cui all'Art. 1, c 258 della Legge Finanziaria 2008: "Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione."

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

La dotazione dei parcheggi dovrà tenere conto anche delle esigenze derivanti dal polo fieristico Centro Affari. Saranno privilegiate soluzioni che prevedano la realizzazione di parcheggi in struttura, al fine di minimizzare il relativo impegno di suolo, a favore di una maggiore previsione di verde.



Nel suo complesso la trasformazione territoriale andrà concepita nell'ottica della qualità e sostenibilità ambientale, considerando il territorio di riferimento come valore aggiunto capace di migliorare la qualità dell'intero sistema urbano e di aumentarne la competitività.

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:

## **Perequazione urbanistica**

L'Area Strategica d'Intervento 3.3 "La cittadella degli affari" 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, individuerà 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 obblighi relativi alle quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Piano Complesso di Intervento prescriva come condizione

obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

f) La distribuzione dei diritti edificatori e la ripartizione degli oneri sono determinati secondo le superfici fondiarie al netto delle aree che con riferimento agli indici e alle modalità di calcolo del vigente PRG risultano già impegnate da edificazione.

g) Il PCI potrà introdurre un secondo livello di perequazione che tenga conto della SUL esistente per la quale venga prescritta la demolizione.

**Ricomposizione fondiaria** 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 permuthe 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 permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

**Efficacia del Piano Complesso di Intervento** Ai sensi dell'art. 57 comma 1 della L.R. 1\05 il P.C.I. ha efficacia fino alla scadenza del Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 181\09

**Criteri di valutazione e priorità** Le proposte di intervento, redatte in carta libera, dovranno essere presentate, a mano o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, entro 45 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso nell'albo pretorio comunale, a COMUNE DI AREZZO - Direzione Servizi per il Territorio, Via Cesalpino, n. 28 - 52100 Arezzo.  
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 ;
- la dichiarazione di essere titolare di diritti reali nell'area oggetto della proposta di intervento o parti di essa.
  - la dichiarazione che suddette aree non siano gravate da servitù o altri vincoli reali e che comunque le aree e le costruzioni che verranno cedute al Comune ne siano prive.
  - elaborati grafici contenenti un progetto urbanistico costituito da:
    - estratto di Piano Strutturale, di Regolamento Urbanistico e Catastale con l'individuazione dell'area oggetto della proposta;
    - progetto 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;
      - opere di urbanizzazione e 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;
      - quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
      - 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 compresa l'edilizia residenziale sociale di cui sopra;
      - individuazione delle superfici da destinare ad uso di parcheggio pubblico con indicazione del numero dei posti auto individuati;
      - eventuali ulteriori benefici pubblici;
      - proposte supportate da studi di settore, relative alle infrastrutture viarie con riferimento all'area in oggetto e di impatto della proposta sul sistema della mobilità urbana.
      - eventuali ulteriori studi o valutazioni che si rendessero necessari a termini di legge anche in funzione della tipologia quali-quantitativa delle

destinazioni d'uso proposte

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, fino a quello di piano urbanistico attuativo.

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 valutazione e comprensione tra i quali eventuali rendering, studi di settore (mobilità, ecc).

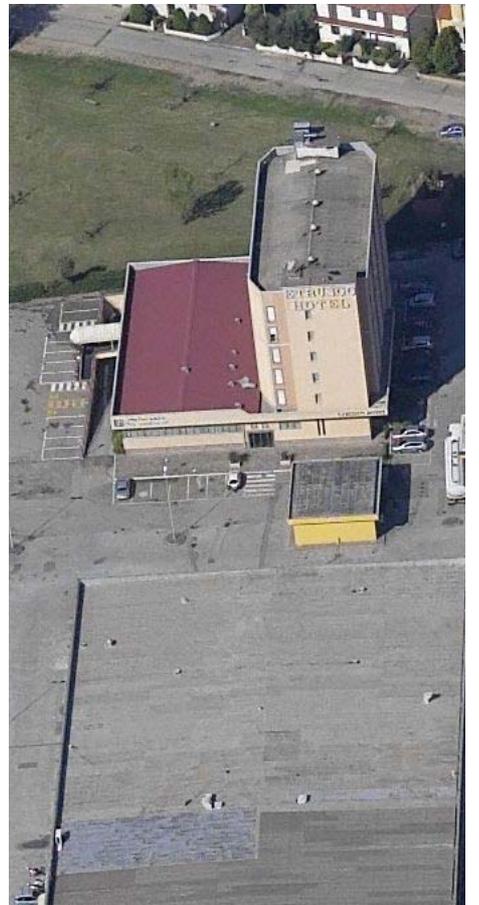
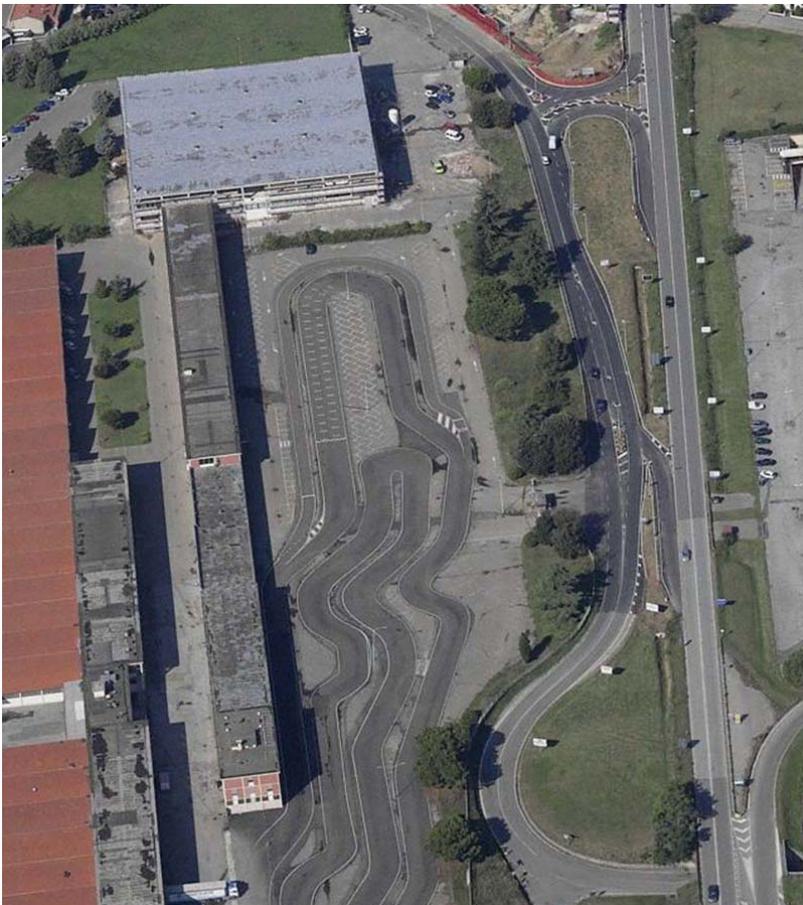
L'Amministrazione Comunale valuterà le proposte pervenute in relazione al grado di efficacia delle misure che si intendono attuare finalizzate al soddisfacimento degli obiettivi strategici fissati dal Piano Strutturale e prioritariamente volte a favorire la ripresa e lo sviluppo dell'economia aretina. In tal senso saranno auspicabili proposte di soluzioni integrate che prefigurino un equilibrio idoneo a valorizzare l'imprenditoria del territorio anche attraverso l'eventuale localizzazione di forme individuali e associate di produzione e commercializzazione locale.

Al contempo sarà attribuita priorità crescente alle proposte che maggiormente forniranno risposte in termini di funzionalità e vantaggio economico per il Comune relativamente agli interventi con finalità pubblica, con particolare riguardo a quelli di edilizia residenziale con finalità sociali, nonché alle proposte che prevedano una proporzione interna nella ripartizione delle aree a standard di cui al DM 1444/68, in termini qualitativi e quantitativi, a favore di una maggior previsione di aree da destinare a verde e alla fruizione pedonale.



ORTOFOTO\_ASI\_3\_3









## A.S.I. 3.10 GAVARDELLO - UNOAERRE

### **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, comunque titolari di diritti reali sulle aree o porzione di esse, aventi le capacità di contrattare con la Amministrazione Comunale per l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico

Tale "interesse" deve essere manifestato tramite proposte progettuali utili alla formazione del Piano Complesso d'Intervento riferito all'A.S.I. 3.10: "Gavardello - UnoaErre".

Le trasformazioni proposte dovranno sviluppare ragioni urbanistiche edilizie tese a nuovi insediamenti residenziali, ovvero commerciali e terziari, operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare, attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante, nonché interventi volti alla risoluzione delle problematiche viabilistiche attraverso la individuazione di un nuovo assetto stradale in aggiunta a quello esistente, e infine interventi di realizzazione di spazi pubblici destinati ad attività collettive e a verde pubblico.

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



**Dimensionamento** Premesso che l' UTOE 10 "Pratacci" è dimensionata secondo l'art. 151 delle NTA del PS:

- Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali, da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate, così come individuate nella Tav. C06a Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali: sistema ambientale e sistema insediativo e secondo i disposti del Titolo VIII - Sistemi funzionali, sono stabilite in un massimo di 33.330 mq. di SIp, per un incremento teorico della popolazione pari a 667 abitanti.

- Gli interventi di cui al punto precedente sono condizionati alla attuazione di operazioni di riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare, comunque non comprese nelle quantità indicate al punto precedente.

- Nell'ambito delle operazioni di cui al punto precedente, potranno prevedersi anche usi diversi dalla residenza, quali commerciale, direzionale e turistico ricettivo in una misura massima del 60% della SIp destinata alla funzione residenziale.

- Per le aree appartenenti al sistema della produzione potrà essere prevista una Superficie Coperta (Sc) aggiuntiva non superiore a mq. 132.500 e dovrà essere prevista una superficie complessiva per spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde (escluso le strade) pari a mq. 26.650.

- Sono richieste per l'intera U.T.O.E. le seguenti superfici minime a standard:

- a) 9.100 mq. di spazi pubblici o destinati alle attività collettive a verde pubblico con l'esclusione delle sedi viarie;

- b) 2.500 mq. destinati a parcheggi in aggiunta a quelli di cui all'art.2 della L.122/89.

Premesso che l'art. 139 delle NTA del PS per le attività turistico-ricettive prevede la possibilità di realizzare nuovi edifici destinati a tali usi, all'interno del P3 -Produttivo misto residenziale- e che tali superfici possono ritrovarsi in quota parte nei quantitativi di cui all'art. 151 c.7 delle NTA del PS, i parametri dimensionali per le proposte progettuali sono:

### Nuova edificazione

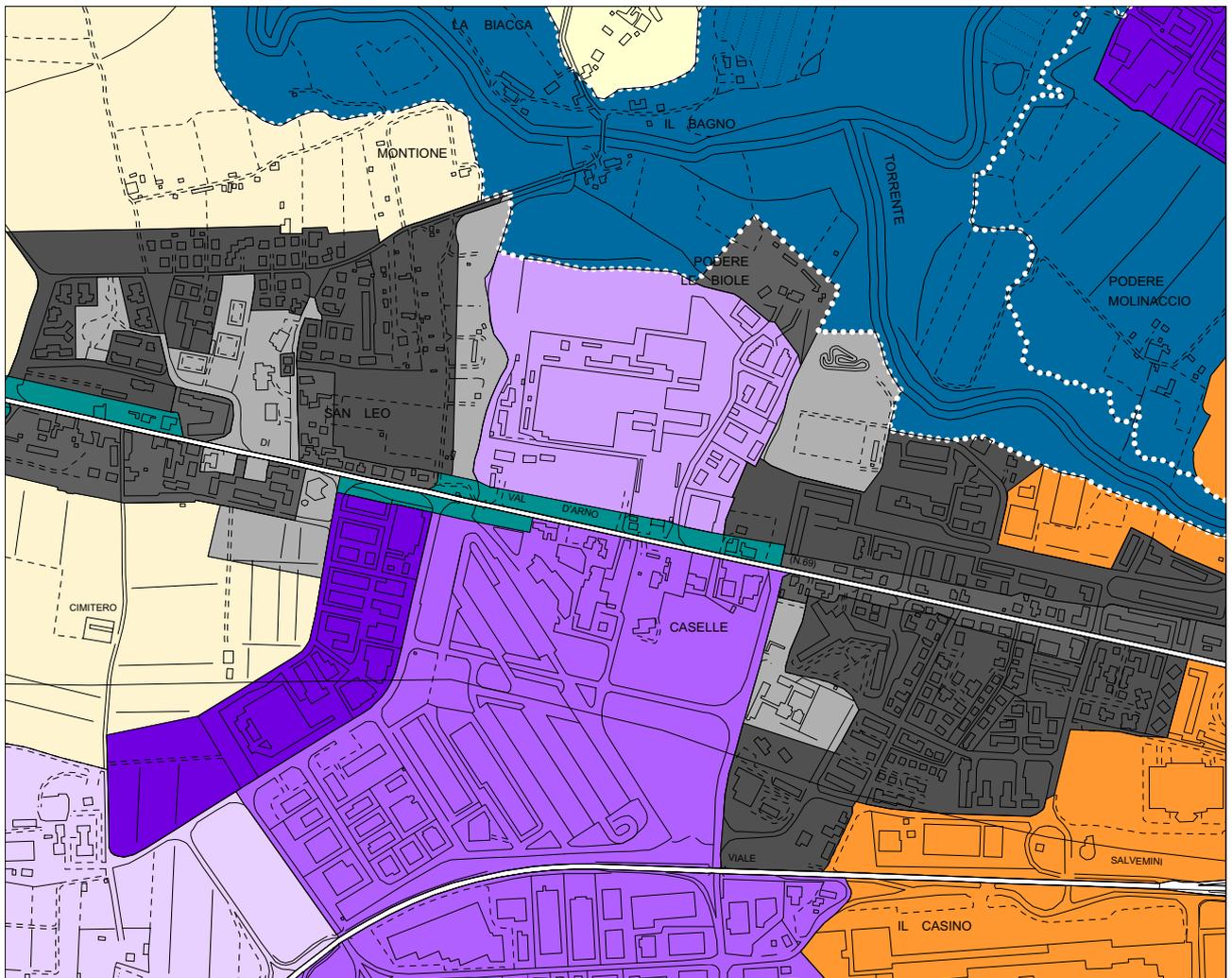
- S<sub>lp</sub> = 28.000 mq. (nuovi insediamenti residenziali, commerciali e direzionali) di cui massimo 3.000 mq. eventualmente assegnati con riferimento all'art. 1, c. 259 L. 244/2007.

- S<sub>lp</sub> = max. 5.000 mq. per turistico-ricettivo

### Edificazione esistente

- Il recupero dovrà essere attuato con riferimento al parametro della SUL esistente nella misura massima del 100%.

## Piano Strutturale tav. C06 Sistemi territoriali, sottosistemi ed ambiti funzionali



**Linee Guida** Il progetto di riqualificazione dell'area che attualmente ospita Unoaerre, Vallizzaban, Unical ed altri, comporterà una trasformazione sostanziale della tipologia di utilizzo di questa ampia area ai margini della città. La delicatezza del contesto in cui si interviene richiede che le proposte progettuali tengano in considerazione tutte le ricadute in termini territoriali, ambientali, sociali ed economiche e di salute che tale intervento può comportare.

Si riportano di seguito le linee guida principali a cui i progetti dovranno attenersi:

**Viabilità:** L'area è posta in un contesto urbano già interessato da consistenti flussi di traffico che si sviluppano intorno a via Fiorentina e l'area compresa tra il raccordo autostradale e la SR71. Il progetto dovrà risolvere efficacemente le complessità di traffico esistenti sia quelle derivanti dal nuovo insediamento. Inoltre dovranno essere elaborate soluzioni tali da configurare un sistema viario che sia di premessa ad una viabilità urbana che si sviluppi dall' Ospedale di San Donato fino alla strada Setteponti. In tal senso le proposte progettuali dovranno prevedere la realizzazione di una rotatoria a carico dei soggetti attuatori le previsioni dell'ASI in oggetto, in corrispondenza dell'attuale incrocio via F.lli Lebole e la S.S. 69 e prevedere la realizzazione di un primo tratto di strada fino agli impianti sportivi limitrofi all'ASI 3.2.

**Progetto di suolo:** Il progetto del Piano Complesso dovrà avere un disegno unitario. Sarà da privilegiare la fruizione pedonale degli spazi e la riduzione al minimo delle superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati). L'area dovrà essere dotata di una ampia zona sistemata a parco.

**Progetto architettonico:** Le strutture di progetto dovranno essere di alta qualità architettonica. Particolare studio dovrà essere riposto in quelle che si affacceranno su via Fiorentina. La

progettazione architettonica dovrà tenere conto delle caratteristiche del contesto nel quale si vanno ad inserire. In particolare modo le altezze dei nuovi fabbricati residenziali dovranno essere contenute nelle altezze massime dei fabbricati circostanti l'area. L'impianto dovrà avere caratteristiche di tipo urbano.

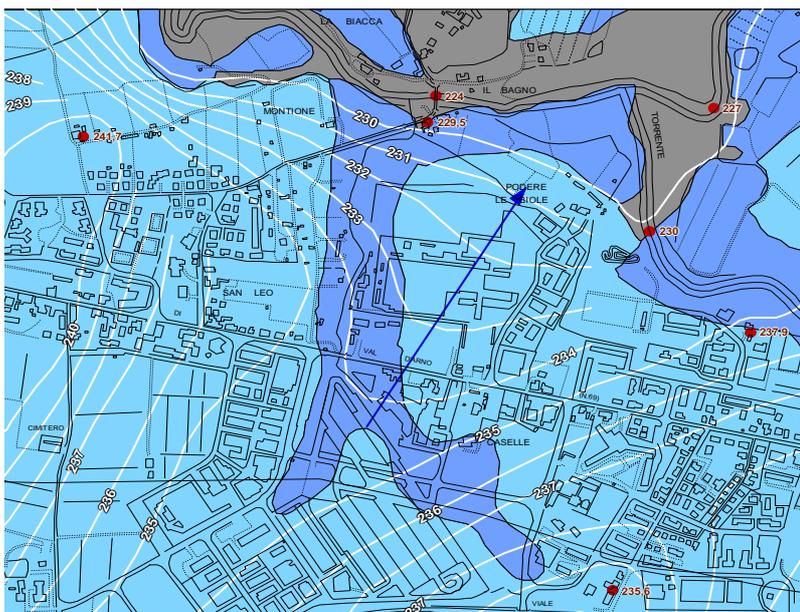
**Funzioni:** Le funzioni previste saranno quelle di tipo residenziale e ulteriori funzioni collegate al residenziale idonee a dotare la zona di San Leo, complessivamente intesa, degli opportuni servizi, esercizi commerciali, ecc. In tal modo il nuovo quartiere si configurerà come riferimento per l'intero ambito urbano in cui va ad inserirsi, con il quale stabilirà una serie di rapporti diretti e ne istituirà altri potenziali, indiretti, tutto al fine di attivare un processo di riqualificazione urbana e valorizzazione edilizia dell'intera periferia sud-ovest.

**Standard:** I parametri per la realizzazione degli standard minimi di progetto sono riferiti alle prescrizioni contenute nel D.M. 1444/68 per quanto riguarda i valori complessivi da rispettare. Le proporzioni interne tra gli standard saranno definite in base alla configurazione complessiva dell'intervento. La dotazione degli standard terrà conto delle prescrizioni contenute nella Legge n°244 del 24 Dicembre 2007 (Finanziaria 2008) Art. 1 comma 258, prevedendo , in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di cui al D.M. 1444/68, una quota di Sul da destinarsi ad edilizia sociale residenziale secondo modalità e criteri di seguito indicati.

Saranno considerate le proposte avanzate dai soggetti che prevedono alternativamente o cumulativamente, secondo le priorità di seguito indicate:

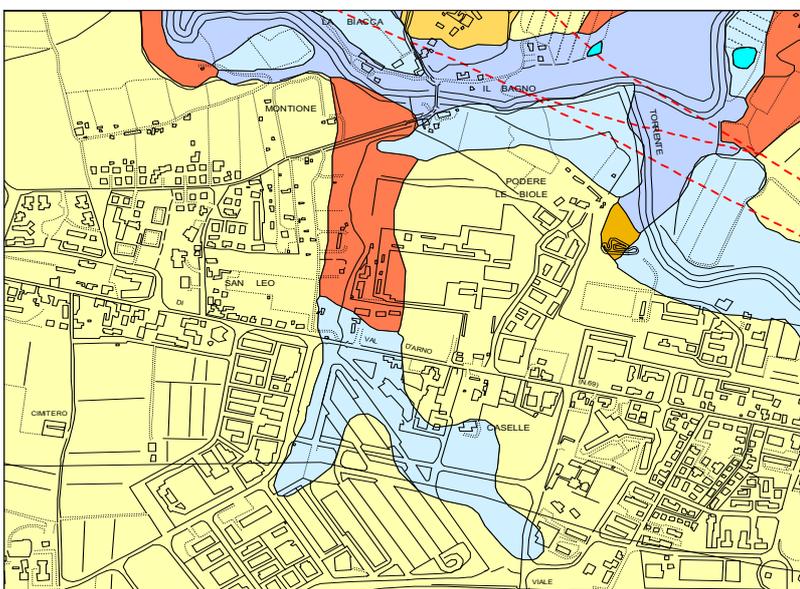
- 1- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione gratuita temporanea in usufrutto ventennale in favore del Comune;
- 2- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva gratuita della proprietà in favore del Comune;

**Piano Strutturale  
Idrogeologia:  
permeabilità media**

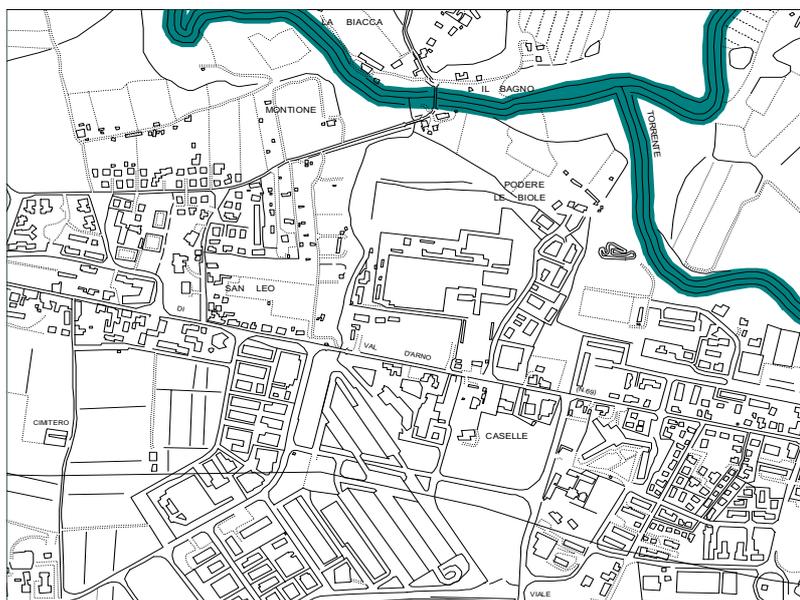


**Piano Strutturale  
Geologica:**

- appartenente a Ciottoli di Maspino (Pleistocene sup.)
- appartenente a Alluvioni fluviali talora terrazzate (Olocene)



**Piano Strutturale  
Vincoli:  
aree naturali e suolo**





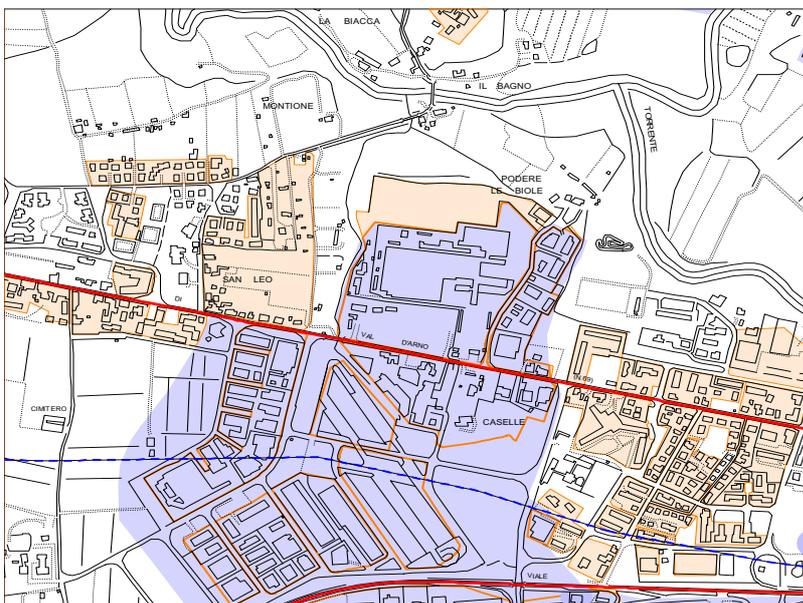
**Piano Strutturale  
Vincoli: zone di rispetto**

- delimitazione centri abitati
- elottrodotti



**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

3- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in locazione a canone sociale per un periodo di venti anni in favore di soggetti indicati dal Comune;

4- Una quota di SIp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva a prezzo concordato in favore di soggetti indicati dal Comune;

In alternativa potranno essere formulate proposte che tengano conto della sommatoria di quote parziali dei precedenti punti.

Per ogni criterio o combinazione di questi il valore economico di riferimento complessivo dovrà essere pari a quello di cui al punto 2.

La previsione di interventi di edilizia residenziale sociale rappresenta un espresso obbligo ai sensi dell'Art. 16, c3 lett. d) del D.P.G.R. 09.02.2007 n. 3/R: Disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica, in coerenza al disposto normativo di cui all'Art. 1, c 258 della Legge Finanziaria 2008: "Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione."

Le proposte di intervento in materia di edilizia residenziale sociale, avanzate all'Amministrazione Comunale ai sensi del citato disposto normativo (art. 1, c. 258 L. 244/2007) e sulla base delle opzioni precedentemente individuate, potranno essere correlate ad un aumento di volumetria premiale-secondo il disposto normativo di cui all'art.1, c.259 della l. 244/2007-nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici e nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per l'ASI in oggetto.

Il procedimento di assegnazione della volumetria premiale - che l'Amministrazione Comunale si riserva eventualmente fin d'ora di avviare - sarà in

ogni caso regolato da successivo e separato bando concorsuale ad evidenza pubblica, tra i soggetti privati titolari di diritti reali sulle aree interessate, aventi capacità di contrarre con l'Amministrazione Comunale;

Le proposte di intervento in materia di edilizia residenziale sociale, dovranno comunque tener conto di criteri di fattibilità economico-finanziaria in relazione all'entità e al valore delle trasformazioni previste, in quanto le stesse saranno riconducibili a futuri impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del PCI (ex art. 56, c2, let. "c" e "g" della L.R. 01/2005)

Nell'ambito della dotazione di standard dovrà essere verificata la necessità di realizzare una nuova palestra posta in relazione alle strutture sportive adiacenti e altresì verificata la necessità di dotare l'area di riferimento di impianto scolastico. Nel complesso l'intervento deve tendere a che si costituisca una nuova polarità, articolata dal punto di vista strutturale e funzionale, capace di conferire un adeguato livello di autonomia al quartiere riducendone la domanda di mobilità verso il centro della città.

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:

#### **Perequazione urbanistica**

L'Area Strategica d'Intervento A.S.I. 3.10: "Gavardello-UnoaErre" 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, individuerà 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 obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;

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

f) La distribuzione dei diritti edificatori e la ripartizione degli oneri sono determinati secondo le superfici fondiarie al netto delle aree che con riferimento alle modalità di calcolo del vigente PRG risultano già impegnate da edificazione.

g) Il PCI potrà introdurre un secondo livello di perequazione che tenga conto della SUL esistente per la quale è prescritta la demolizione.

### **Ricomposizione fondiaria**

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.

Ai sensi dell'art. 57 comma 1 della L.R. 1\05 il P.C.I. ha efficacia fino alla scadenza del Regolamento Urbanistica adottato con D.C.C. n. 181\09

## **Efficacia del Piano Complesso d'Intervento**

Le proposte di intervento, redatte in carta libera, dovranno essere presentate, a mano o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, entro 45 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso nell'albo pretorio comunale, a COMUNE DI AREZZO - Direzione Servizi per il Territorio, Via Cesalpino, n. 28 - 52100 Arezzo.

## **Criteri di valutazione e priorità**

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 ;
- la dichiarazione di essere titolare di diritti reali nell'area oggetto della proposta di intervento o parti di essa.
- la dichiarazione che suddette aree non siano gravate da servitù o altri vincoli reali e che comunque le aree e le costruzioni che verranno cedute al Comune ne siano prive.
- elaborati grafici contenenti un progetto urbanistico costituito da:
  - Estratto di Piano Strutturale, di Regolamento Urbanistico e Catastale con l'individuazione dell'area oggetto della proposta;
  - Progetto 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;
    - opere di urbanizzazione e 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;

- quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali e indicazione della sul complessiva di nuova realizzazione e della quota interessata dalle finalità di edilizia sociale;

- 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 compreso l'edilizia residenziale sociale di cui sopra;

- individuazione delle superfici da destinare ad uso di parcheggio pubblico con indicazione del numero dei posti auto individuati;

- eventuali ulteriori benefici pubblici;

- proposte supportate da studi di settore, relative alle infrastrutture viarie con riferimento all'area in oggetto e di impatto della proposta sul sistema della mobilità urbana.

- eventuali ulteriori studi o valutazioni che si rendessero necessari a termini di legge anche in funzione della tipologia quali-quantitativa delle destinazioni d'uso proposte.

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, fino a quello di piano urbanistico attuativo.

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 valutazione e comprensione tra i quali eventuali rendering, studi di settore (mobilità, ecc).

L'Amministrazione Comunale valuterà le proposte pervenute in relazione al grado di efficacia delle misure che si intendono attuare finalizzate al soddisfacimento degli obiettivi strategici fissati dal Piano Strutturale.

Al contempo sarà attribuito priorità crescente alle proposte che maggiormente forniranno risposte in termini di funzionalità e vantaggio economico per il Comune relativamente agli interventi con finalità pubblica, con particolare riguardo a quelli di edilizia residenziale con finalità sociali, nonché in relazione al maggior grado di soddisfacimento del bisogno pubblico.



ORTOFOTO\_ASI\_3\_10

