



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:
manifestazione di interesse**

A.S.I. 3.7 La Catona

ID: **AVV_ASI_3.7**

VOL.

Approvazione:

D.G.C. n. 57 del 22/02/2012



AVVISO PUBBLICO

Presentazione di proposte di intervento urbanistico - edilizi con finalità pubblica e privata, nell'ambito delle trasformazioni previste dal Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Urbanistico approvati all'interno dell'U.T.O.E., 13 CENTRO, U.T.O.E. 11 FIORENTINA, U.T.O.E. 12 CATONA

Riferite alla
A.S.I. 3.7 "LA CATONA"

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;
 - l'atto di indirizzo della Giunta Comunale n. 129 del 24/02/2010;
- il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo, approvato con Del. C.C. n. 43 del 23\03\2011;
- la presa d'atto della G.C. n. ____ del _____ dello schema di invito pubblico finalizzato a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di cittadini singoli o associati, in relazione a interventi urbanistico-edilizi da attuare nell'ambito delle trasformazioni previste dal P.S. e dal R.U. approvato, riferite all'A.S.I. 3.7;

Premesso:

- Che il Comune di Arezzo intende avviare un percorso teso all'attuazione delle previsioni di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico che, per la porzione di territorio ricadente per la maggior parte nell'U.T.O.E. 13 "Centro", per la porzione ad ovest nell'UTOE 11 "Fiorentina", per la porzione ad est nell'UTOE 12 Catona, inserita nell'A.S.I. 3.7, individua un nuovo quartiere residenziale, nell'ambito dello schema direttore SD03 "la Parkway" che 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;
- Che le previsioni di P.S. collocano il nuovo quartiere residenziale nell'ambito dei seguenti sistemi e sottosistemi: a) sistema della residenza, sottosistema R1 residenziale ex art. 99 delle NTA del PS comprendente parti di città molto differenti per principio insediativo tipologia ed età ancorché caratterizzate dalla destinazione quasi esclusiva a residenza; b) sistema della residenza, sottosistema R2 prevalentemente residenziale ex art. 100 delle NTA del PS comprendente insediamenti caratterizzati dalla presenza - in particolare al piano terra - di funzioni quali quelle commerciali o artigianali, di servizio e non favorita dalla posizione lungo strade o piazze; c) sistema ambientale, sottosistema V3: la pianura coltivata ex art. 81 delle NTA del PS comprendente aree agricole pianeggianti diversamente caratterizzate comprese tra il centro urbano ed i territori non antropizzati a cui è demandata la funzione di proteggere l'unicità e la specificità della relazione tra il centro e la campagna circostante.
- Che le previsioni di P.S. (ex art. 197 delle N.T.A.) destinano l'area interessata ad un nuovo quartiere residenziale con i seguenti indirizzi:
 - a) nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi:
Slp = 23.850 mq. residenza (altre funzioni nella misura massima del 20%)
Sf = 2.500 mq. per attrezzature di interesse comune
S = 48.000 mq. a verde e parcheggi
 - b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo
 - c) integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.

Ricordato:

- *Che le previsioni del R.U. approvato, 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, nonché individuato le ulteriori aree da sottoporre a Piano Complesso d'Intervento tra cui l'area inserita nel sistema ambientale - sottosistema V3 la pianura coltivata - ambito V3.1 la corona agricola con destinazione d'uso esclusiva St servizi tecnici attualmente occupata dall'impianto dell'ex inceneritore;*
- *Che analogamente le specifiche previsioni di RU approvato con D.C.C. n. 43/2011 (ex art. 108 c 11 lett. c delle NTA) risultano finalizzate alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale attraverso un'operazione di densificazione dell'edificato esistente da attuarsi secondo principi insediativi che non ne snaturino il rapporto con lo spazio aperto e non compromettano la percezione della campagna e che contribuiscano alla ridefinizione di un nuovo margine urbano.*

Ricordato altresì:

- *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;*
- *che, nel rispetto di quanto consentito dall'Art. 136 c. 3 delle NTA del PS in caso di esaurimento delle quantità previste nelle singole UTOE, solo per gli insediamenti residenziali, il RU potrà predisporre trasferimenti di quantità tra differenti UTOE nelle percentuale massima del 10% da riferire all'UTOE di destinazione e che tali trasferimenti sono consentiti anche verso le UTOE con dimensionamento nullo fino ad un massimo di 500 mq di SIp per ciascuna di esse;*
- *che nell'ambito del dimensionamento di Piano Strutturale per l'U.T.O.E. n. 13 Centro e per l'UTOE 12 Catona non è prevista disponibilità, mentre nell'UTOE 11 Fiorentina sono previsti 7.450 mq di SIp;*
- *che pertanto l'A.C. - 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 valutare proposte che per essere attuate necessitino di nuova o diversa perimetrazione dello Schema Direttore SD03 e conseguentemente dell'ASI 3.9 di cui al P.S. e al R.U. approvati, ovvero necessitino di una variazione delle quantità massime edificabili previste dal P.S., promuovendo allo scopo in contemporanea all'adozione del P.C.I. eventuale contestuale variante agli strumenti e atti della pianificazione territoriale comunale.*

Ricordato infine:

- *Che l'Amministrazione Comunale, nell'ambito della realizzazione del progetto definitivo relativo alla realizzazione della "Viabilità di collegamento tra viale S. Margherita e via Buonconte da Montefeltro con parcheggio scambiatore" approvato con delibera della Giunta Comunale n. 251 del 13/04/2010 ha acquisito gratuitamente il possesso delle aree necessarie per l'opera di che trattasi, nell'ambito di un procedimento anticipatorio del P.C.I. in ordine agli oneri di cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria ricadenti nell'ambito del P.C.I. in oggetto (Cfr. nota prot. n. 69527 del 27/05/2010; nota prot. n. 80201 del 24/06/2010; nota prot. n. 93039 del 28/07/2010; nota prot. 93075 del 28/07/2010)*

- Che detta opera pubblica è stata realizzata nelle more di approvazione del piano complesso di intervento ai sensi dell'art. 108 comma 7 del Regolamento urbanistico adottato con DCC 181/2009;
- Che l'esito di detto procedimento sarà tenuto in debito conto in occasione della stipula della futura convenzione urbanistica afferente il piano complesso di intervento;
- Che i diritti edificatori derivanti dalle previsioni e prescrizioni degli strumenti ed atti di governo attribuibili alle aree oggetto di cessione gratuita sono da attribuire ai proprietari cedenti nell'ambito dell'istituto della compensazione previsto dalla disciplina in materia di espropri.

Ricordato che all'interno del perimetro dell'ASI sono presenti aree inserite all'anagrafe dei siti da bonificare ai sensi del "Piano regionale di bonifica delle aree inquinate" di cui alla DCRT 384 del 21/12/1999.

Considerato:

- Che l'amministrazione comunale riconosce nella partecipazione popolare un metodo fondamentale per la formazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica;
- Che conseguentemente intende verificare l'interesse e la disponibilità a fornire un contributo da parte di cittadini singoli o associati all'attuazione delle previsioni contenute nel P.S. e nel R.U. relativamente all'A.S.I. 3.7 oggetto del presente Avviso, secondo le linee guida di seguito indicate;
- Che al contempo l'A.C. intende fornire una concreta e tempestiva risposta alla crescente richiesta di edilizia residenziale sociale a cui non corrispondono la disponibilità di aree in proprietà e adeguate risorse finanziarie destinabili allo scopo;

Valutato:

utile, a tal fine, promuovere un invito pubblico teso a raccogliere manifestazioni d'interesse e contributi progettuali per mezzo di proposte da presentare al Comune, da parte di cittadini singoli o associati;

INVITA

I soggetti interessati, cittadini singoli o associati, a presentare all'A.C. manifestazioni d'interesse e contributi progettuali mediante proposte di intervento urbanistico-edilizio, fino alla scala di Piano Attuativo, eventualmente supportate da Piani di settore, con finalità pubblica e privata, tese al conseguimento degli obiettivi di Piano Strutturale e Regolamento urbanistico:

- ridefinizione del margine urbano
- integrazione tra spazi aperti a verde e residenza
- realizzazione di attrezzature di interesse comune e interventi di edilizia residenziale sociale
- implementazione delle infrastrutture di collegamento viario;

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

- soluzioni volte all'integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.
- soluzioni tese alla sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo

L'invio della manifestazione di interesse e dei contributi progettuali, sarà inteso dall'Amministrazione Comunale anche quale dichiarazione di disponibilità ad eventuali successivi incontri o richieste di chiarimenti e nella stessa potrà essere indicato:

- un'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 soggetti proponenti, 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 uno o più Piani Urbanistici Attuativi (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.

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.

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse e/o fornire un contributo progettuale, 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 o proposte 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 sui contributi e 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, prorogare o cessare definitivamente la presente procedura, 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*

Modalità di presentazione

*Le manifestazioni d'interesse e i contributi progettuali, redatti in carta libera, dovranno essere presentati, a mano o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, al
COMUNE DI AREZZO - presso Sportello Unico - Piazza Fanfani, 1*

per Servizio Pianificazione Urbanistica

Oggetto: Manifestazione di Interesse PCI ASI 3.7 La Catona.

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso nell'albo pretorio comunale,

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.

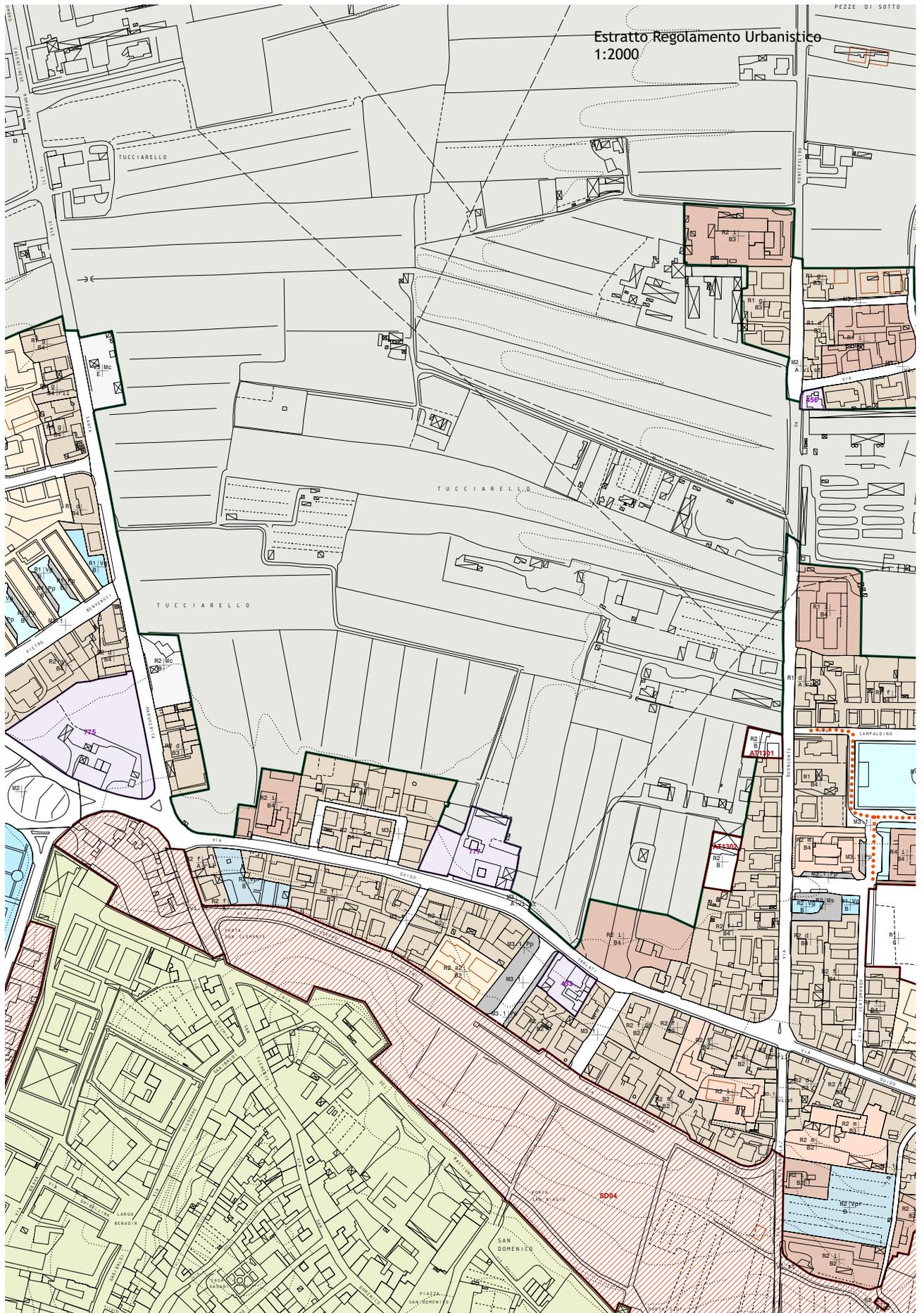
Le proposte devono contenere:

- 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 ;
e dovranno essere corredate da:*
- estratto di P.S., di R.U. e Catastale con l'individuazione dell'area oggetto della proposta;*
- elaborati tecnici e grafici contenenti un progetto di massima redatto in scala adeguata su supporto cartaceo ed informatico (formato dwg) che rappresenti nei suoi contenuti quanto tracciato nelle "linee guida" del presente avviso, in conformità agli obiettivi e strategie degli strumenti e atti della pianificazione, con particolare riguardo 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;*
 - quantitativo di superficie da destinare all'edilizia residenziale sociale nelle articolazioni specificate sopra;*
- 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;*
- studi di settore relativamente alle infrastrutture viarie con riferimento all'ambito 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; 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, rendering fotografici, etc..

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.



**A.S.I. 3.7:
LA CATONA**

**Oggetto della
manifestazione d'interesse**

Oggetto del presente invito è la presentazione all'A.C. da parte di cittadini singoli o associati, di manifestazioni d'interesse o contributi progettuali per l'attuazione delle previsioni del P.S. e del R.U. riferiti all'A.S.I. 3.7: "La Catona".

Le proposte dovranno sviluppare ragioni urbanistiche ed edilizie tese al conseguimento degli specifici obiettivi dell'A.C. in materia di:

- ridefinizione del margine urbano attraverso un completamento dell'edificato esistente sviluppato linearmente ma in maniera discontinua,
- integrazione tra spazi aperti a verde e residenza,
- realizzazione di attrezzature di interesse comune e interventi di edilizia residenziale sociale,
- implementazione delle infrastrutture di collegamento viario;

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

- soluzioni volte all'integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.
- soluzioni tese alla sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo

L'Amministrazione Comunale al fine di assicurare - sotto il profilo di fattibilità economico-finanziaria - la attuabilità delle previste trasformazioni dell'ambito territoriale relativo all'ASI 3.7, si riserva la facoltà di prendere in considerazione proposte che risultare economicamente sostenibili necessitino di nuova o diversa perimetrazione dello Schema Direttore SD03 e conseguentemente dell'ASI 3.7 di cui al P.S. e al Regolamento Urbanistico approvati, promuovendo allo scopo in contemporanea all'adozione del P.C.I. contestuale variante agli strumenti e atti della pianificazione territoriale comunale.



Dimensionamento L'A.S.I. 3.7 è dimensionata - secondo l'art. 197 delle N.T.A. di P.S. e dell'art. 108 comma 11 lett. c) delle NTA del RU - come segue:

- nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale secondo i seguenti valori massimi:

Slp = 23.850 mq. residenza (altre funzioni nella misura massima del 20%)

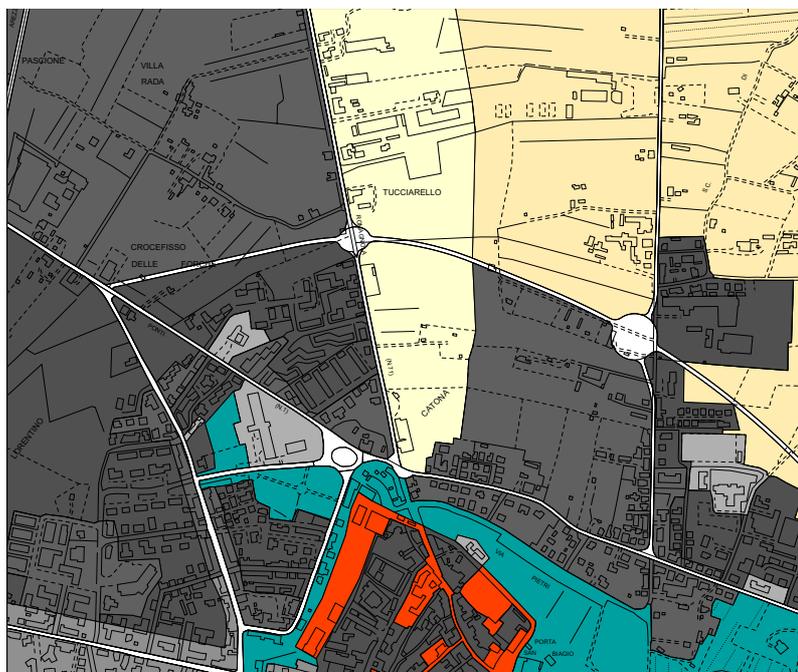
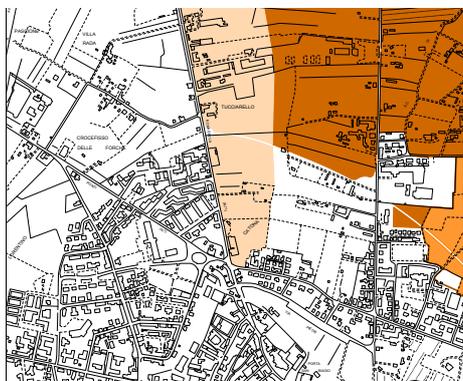
Sf = 2.500 mq. per attrezzature di interesse comune

S = 48.000 mq. a verde e parcheggi

- edificazione esistente:

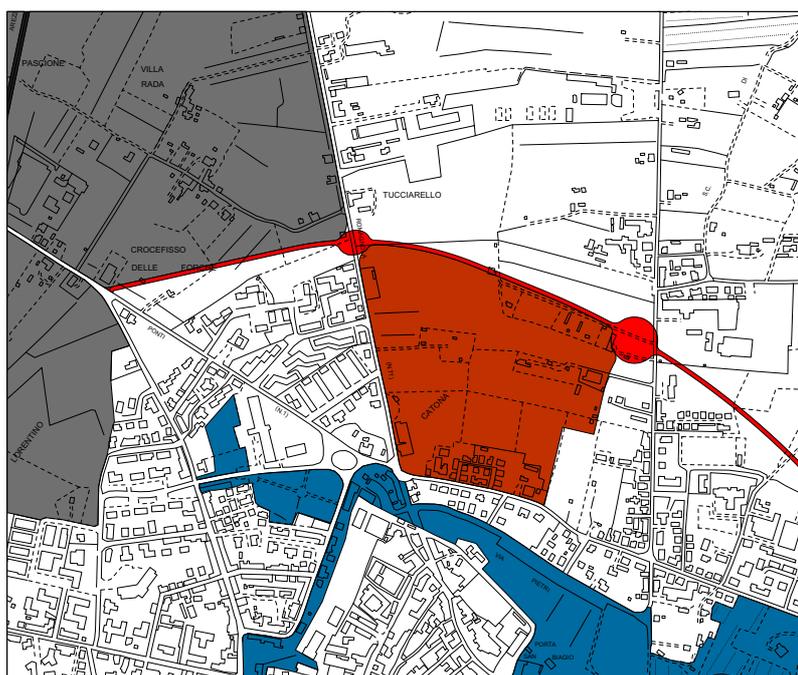
Il recupero dell'edificato esistente potrà essere attuato con riferimento al parametro della Sul esistente nella misura massima del 100 % e alle destinazioni ammesse per ogni specifico sottosistema.

Piano Strutturale: C.06 : Sistemi territoriali, sottosistemi ed ambienti funzionali, C.04a : Tutele strategiche



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 risultare economicamente sostenibili necessitino di una variazione 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 L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale attraverso un'operazione di densificazione dell'edificato esistente da attuarsi secondo principi insediativi che non ne snaturino il rapporto con lo spazio aperto e non compromettano la percezione della campagna e che contribuisca alla ridefinizione di un nuovo margine urbano; tale intervento deve essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.197 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:



Piano Strutturale:
TAV. C.08 : Schemi direttori

- integrare la residenza con il sistema di spazi aperti a verde e con l'edificato esistente secondo principi insediativi che non compromettano la percezione della campagna
- ridefinizione del margine urbano e realizzazione della viabilità di connessione a Nord;
- ricollocazione delle attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di via Tarlati;
- prevedere, anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica e zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri attualmente esistenti nel circuito delle mura medicee, nella prospettiva di riqualificazione del circuito murario;
- prevedere spazi per un complesso parrocchiale, per attrezzature pubbliche e servizi pubblici che fungano

da elementi di attrazione e di aggregazione, realizzazione di aree di sosta anche a supporto del parcheggio di via Pietri;

- sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area;
- integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico



sia funzionale.

La proposta di piano complesso dovrà tener conto delle seguenti condizioni alla trasformabilità:

- ridurre al minimo le superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);
- far precedere o rendere contestuali la realizzazione degli impianti verdi ed in particolare di quelli boscati;
- prevedere la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti attraverso la realizzazione di un sistema di isole ecologiche;
- creazione ed organizzazione delle reti infrastrutturali valutando la possibilità di introdurre:
 - rete fognante e separazione delle acque nere e bianche;
 - utilizzo di un acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde;

- utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative.

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei successivi indirizzi progettuali.

**Indirizzi
progettuali**

a) Nuova edificazione a destinazione residenziale

Il progetto del nuovo quartiere residenziale dovrà essere improntato ad una estrema sensibilità nella mediazione delle due realtà che vi si relazionano ossia centro storico e territorio aperto, tentando di mantenere la percezione della campagna a fronte di uno sviluppo ed un addensamento dell'edificazione esistente in grado di



ridefinire il margine urbano.

La proposta per l'A.S.I. 3.7 dovrà necessariamente tener conto delle seguenti linee di sviluppo progettuale:

- il completamento dell'edificato esistente
- una piazza centrale ed un parco
- definizione del nuovo margine urbano
- viabilità di connessione.

L'intervento, a forte carattere simbolico, dovrà rappresentare un nuovo orientamento nella scelta dello sviluppo urbano che preveda sistemi di quartiere con una forte integrazione tra la residenza e gli spazi aperti a verde, che privilegi la fruizione pedonale e ciclabile dell'area e limiti l'utilizzo dell'automobile. Al tempo stesso potrà trovare spazio un sistema di attività di tipo terziario e commerciale di vicinato integrate con spazi e attrezzature pubbliche che definiscano aree di attrazione e di aggregazione, quali veri e propri centri vitali del quartiere.

b) Nuova edificazione di attrezzature di interesse comune

Nell'ambito della previsione di utilizzo di una superficie fondiaria minima pari a mq 2.500 riservata alle attrezzature di interesse comune dovranno essere sviluppate proposte che prevedano spazi per un complesso parrocchiale, e per attrezzature e servizi pubblici che fungano da elementi di attrazione e aggregazione.

c) Infrastrutture viarie e di connessione

Viabilità:

Le proposte dovranno sviluppare una o più ipotesi relative ad una nuova viabilità di connessione a Nord e dei relativi nodi stradali con via Buonconte da Montefeltro, viale Santa Margherita fino all'intersezione tra via della Chimera e via Setteponti, secondo quanto previsto dal P.S. riguardo l'A.S.I. "3.6: Chiusura a Nord" ex art. 196 NTA;

Le proposte inoltre dovranno sviluppare una o più ipotesi di viabilità che disimpegnino la parte di via B. da Montefeltro dalla nuova connessione al parcheggio scambiatore su via Tarlati, secondo una direttrice radiale rispetto al centro storico.

Aree di sosta:

All'interno dell'ambito dovrà essere prevista la realizzazione di aree di sosta. La prima attestata su via Tarlati, che è già stata realizzata dall'A.C. per quanto attiene un primo stralcio funzionale, rappresenta il parcheggio di supporto all'attuale parcheggio di via Pietri (parcheggio scambiatore).

La seconda area di sosta, da realizzare con accesso sul viale Santa Margherita, dovrà fornire adeguata risposta agli utenti provenienti dalla direttrice Casentinese che utilizzano l'accesso di Porta San Clemente per entrare nel centro.

Percorsi:

I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere individuati come elementi connettivi, oltre la viabilità carrabile, al fine di mettere in comunicazione il sistema residenziale ai centri di quartiere ed ai parcheggi.

d) Progetto architettonico e progetto di suolo

Il completamento dell'attuale edificato potrà essere realizzato tramite la individuazione di nuove volumetrie a destinazione residenziale, attestata sul margine sud dell'area ed in stretto rapporto con gli edifici attuali. E'



auspicabile che i nuovi complessi edilizi si distinguano per il loro forte carattere di integrazione con il verde e si sviluppino al massimo su tre livelli. Si ipotizzano tipologie residenziali unifamiliari, bifamiliari ed edifici in linea disposti al massimo su tre piani, collocati in maniera degradante dalla città verso la campagna. Materiali e tecnologie impiegati dovranno richiamarsi a quelli tipici della tradizione costruttiva locale ed in particolare a quella del limitrofo centro storico.

E' ipotizzabile inoltre la realizzazione di un luogo centrale (piazza) attorno a cui saranno disposti gli edifici maggiormente rappresentativi, i negozi, gli uffici ed i servizi pubblici oltre ad un'estesa area verde destinata a parco. Tale area, prevalentemente a prato ed alberata, potrà essere corredata da una serie di attrezzature sportive, quali campi da tennis, calcetto, basket ecc. integrate con il verde e connesse dai percorsi che legheranno il parco, le residenze ed i parcheggi.

e) Qualità ambientale

Le proposte progettuali dovranno assicurare il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, con particolare riferimento ai principi di sostenibilità ambientale, massimo contenimento energetico e sviluppo di tecniche e tecnologie ecocompatibili che prevedano la produzione di energia da fonti rinnovabili.

In tal senso l'intervento proposto dovrà uniformarsi al disposto normativo in materia di cui Tit. VIII Capo III della L.R. 01/2005 e al DPGR n. 2/R del 09/02/2007: "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti".

Considerato che all'interno del perimetro dell'ASI sono presenti aree inserite nell'anagrafe del "Piano regionale di bonifica delle aree inquinate" di cui alla DCRT 384 del 21/12/1999 (area ex inceneritore), le proposte progettuali dovranno altresì tenere conto di eventuali interventi di bonifica preliminari alle previste trasformazioni, secondo quanto disposto dal D.lvo 152/06 e L.R. 25/1998.

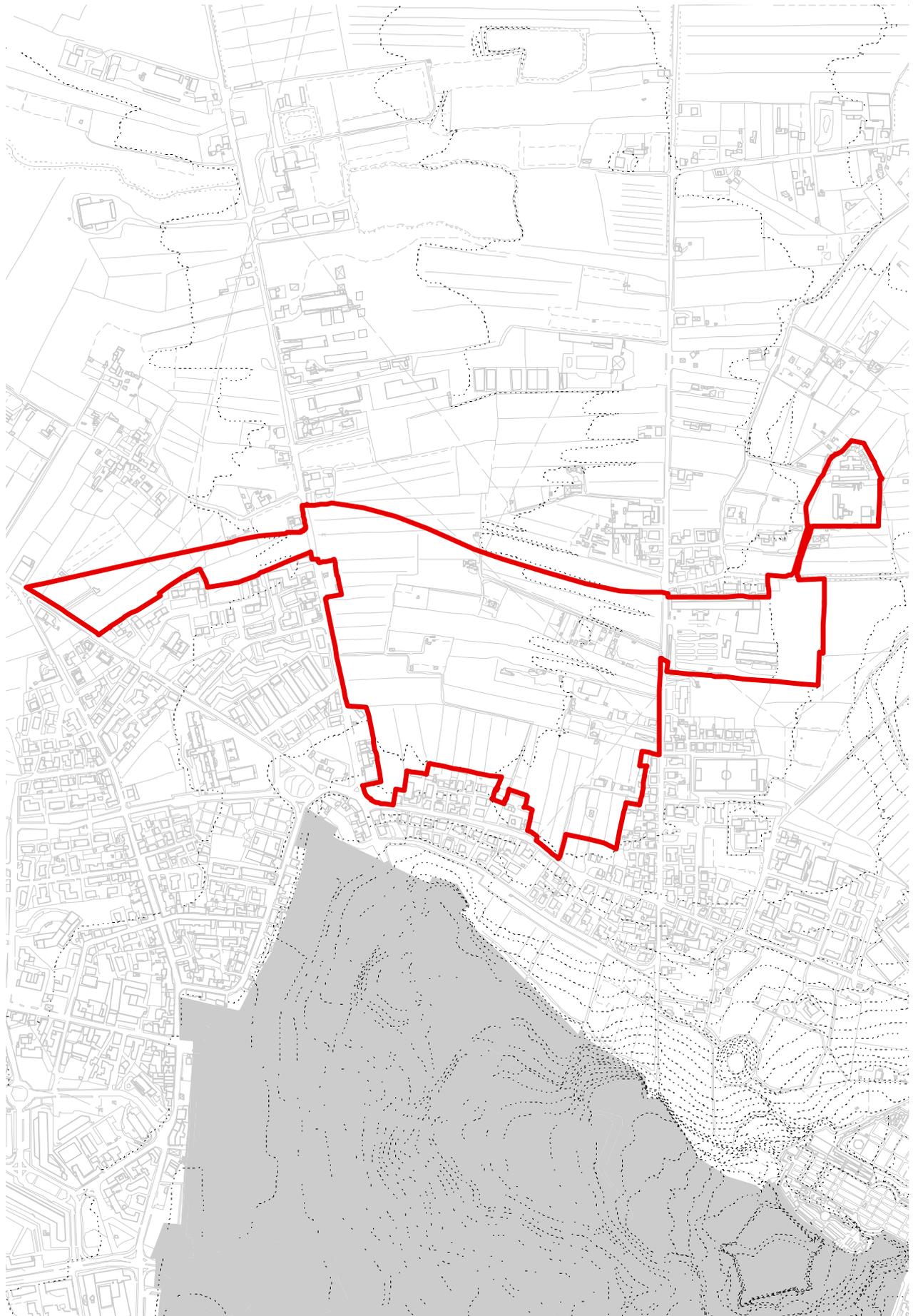
f) Funzioni

Le funzioni previste saranno quelle di tipo residenziale con ulteriori funzioni collegate al residenziale idonee a dotare la zona della Catona, complessivamente intesa, degli opportuni servizi, esercizi commerciali etc. Per quanto non specificato si deve far riferimento all'art. 61 delle NTA del RU con particolare riguardo al sistema R (commi 1-4) ed ai sottosistemi R1 (comma 5) e R2 (comma 6).

Per l'area attualmente occupata dall'impianto dell'ex inceneritore che ricade all'interno del sottosistema V3.1 è prevista la destinazione esclusiva "St: servizi tecnici" di cui all'art. 17 lett. j delle NTA del RU.

- Standard:**
- Gli standard minimi di progetto in termini di aree da destinare a verde e parcheggi ai sensi del DM 1444/68 sono quantificati secondo quanto disposto dalle NTA del RU in :
S = 48.000 mq a verde e parcheggi
La ulteriore previsione relativa a:
Sf = 2.500 mq. per attrezzature di interesse comune costituisce dotazione di standard in termini di urbanizzazione secondaria;
Ai fini della attuazione degli standard di progetto in termini di aree da destinare a parcheggio, la proposta progettuale potrà tener conto delle opere già realizzate nell'ambito del progetto relativo alla "viabilità di collegamento tra viale S. Margherita e via Buonconte da Montefeltro con parcheggio scambiatore" approvato con delibera della Giunta Comunale n. 251 del 13/04/2010.

 - Ai fini della dotazione degli standard la proposta di PCI dovrà tener 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 Slp 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 Slp per edilizia residenziale sociale in cessione gratuita temporanea in usufrutto ventennale in favore del Comune;
 - 2- Una quota di Slp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva gratuita della proprietà in favore del Comune;
 - 3- Una quota di Slp 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 Slp per edilizia residenziale sociale in cessione definitiva a prezzo concordato in favore di



soggetti indicati dal Comune;

5 - Una quota di Sf (superficie fondiaria) da destinare alla edificazione di edilizia residenziale sociale in cessione definitiva gratuita in favore del 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).

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;

Valutazione Ambientale Strategica

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.

Valutazione Integrata

Archeologico (DCP 30/94)

Vincoli sovraordinati

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

Perequazione urbanistica

conto di quanto segue:

L'Area Strategica d'Intervento 3.7 "La Catona" la cui attuazione è prevista con il piano complesso di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal PS e dal RU, 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 un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori saranno 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.

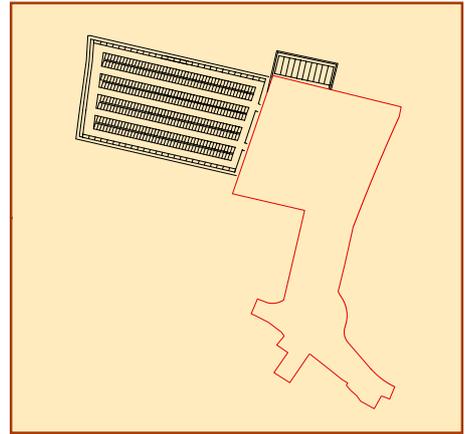
Ai fini dell'applicazione della disciplina della perequazione ed in particolare degli oneri economici per la realizzazione di opere di urbanizzazione si dà atto che il possesso delle aree ove insiste l'attuale parcheggio scambiatore realizzato dall'A.C. secondo il progetto approvato con DCC 251/2010 è già stato acquisito dall'Ente nell'ambito del procedimento di compensazione dell'indennità di esproprio quale adempimento anticipatorio degli oneri perequativi (Cfr. nota prot. n. 69527 del 27/05/2010; nota prot. n. 80201 del 24/06/2010; nota prot. n. 93039 del 28/07/2010; nota prot. 93075 del 28/07/2010).

Il valore economico di dette aree è stato determinato dall'A.C. nell'ambito del medesimo procedimento espropriativo.

Ricomposizione fondiaria

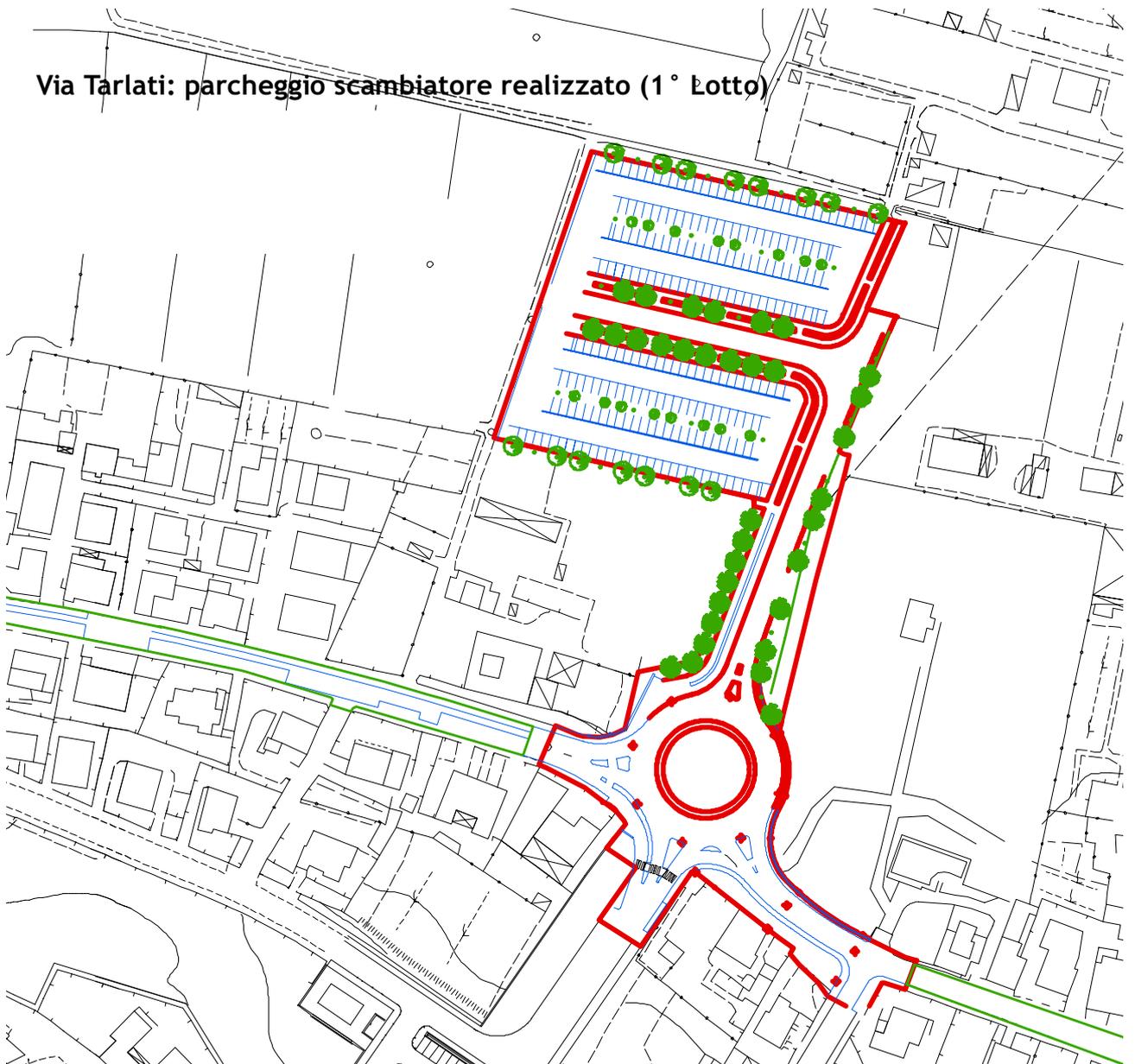
Ai sensi dell'Art. 16, c.4 del Reg. D.P.G.R. 09.02.2007 N. 3/R la realizzazione degli interventi previsti nell'am-

bito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni 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 permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3. Il procedimento di ricomposizione fondiaria dovrà tener conto degli adempimenti anticipatori degli oneri perequativi di cui sopra.



Ai sensi dell'art. 57 comma 1 e 3 della L.R. 01/2005 il P.C.I. ha efficacia fino alla scadenza del R.U. approvato con Del. C.C. n. 43/2011. **Efficacia del P.C.I.**

Via Tarlati: parcheggio scambiatore realizzato (1° Lotto)





© Estratto Google Earth



A.S.I. 4.7 LaCatona
Comune diArezzo