

RECUPERO dell'AREA EX CASERME

Invito pubblico a manifestare interesse

Il Comune di Arezzo intende avviare un percorso teso al recupero alla funzione urbana dell'area già inserita nel Piano Strutturale vigente nell' U.T.O.E. n. 13, "Centro Storico", identificata come ASI 3.8 "Area ex caserme".

Con il presente annuncio l'Amministrazione Comunale intende verificare l'interesse degli operatori economici relativamente all'attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale relativamente all'ASI 3.8 e quindi individuare ipotesi di sviluppo per l'utilizzazione dell'Area ex caserme integrata dei contenuti del PIUSS 8 (Allegato 1), con le funzioni attualmente presenti (Università,...) e con quelle per le quali è prossima l'attivazione (Sportello Polivalente, SUAP, ...)

I soggetti interessati possono inviare la propria manifestazione di interesse ad intervenire nell'Area ex caserme in conformità ai valori tecnico-funzionali indicati nel Piano Strutturale (Allegato 2)

Il Comune di Arezzo verificato l'interesse da parte degli operatori economici, valutati e contribuiti in ordine alla fattibilità urbanistica, tecnica ed economica delle idee proposte, attiverà tempestivamente le procedure tecnico amministrative per l'adozione e l'approvazione di un piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della L.R. 1/05 quale strumento di attuazione delle più generali previsioni del Piano Strutturale.

L'Amministrazione Comunale a conclusione del percorso delineato, procederà alla pubblicazione di formali procedure di evidenza pubblica, da esperirsi ai sensi della legislazione vigente in materia, per il trasferimento della proprietà dell'area e dei diritti edificatori per l'attuazione dei contenuti del Piano Strutturale.

Linee Guida

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

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

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

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

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

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

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

Le quantità previste nell'area sono quelle indicate nell'apposita scheda del Piano Strutturale (Allegato 2), oltre quelle necessarie per realizzare un parcheggio interrato su due livelli ad uso delle attività inserite e dei residenti da realizzarsi tenendo conto della esistenza di limitrofe strutture di sosta quali il parcheggio di piazza del popolo ed il parcheggio Baldaccio.-

A queste potranno essere aggiunte le superfici di quegli edifici esistenti nell'area e che potrebbero essere soggetti a demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei vincoli esistenti e in base alle scelte di carattere progettuale sulle quali l'Amministrazione Comunale intende esercitare un forte ruolo di indirizzo e di controllo con modalità che saranno successivamente stabilite, anche mediante processi di partecipazione alla formazione delle scelte progettuali e programmatiche estesi ai cittadini, alle Associazioni, ai rappresentanti delle categorie produttive e degli Ordini e Collegi professionali.

Oggetto della manifestazione di interesse

Oggetto del presente annuncio è la verifica dell'interesse degli operatori economici per il progetto di riqualificazione dell' AREA EX CASERME.

Esso costituisce un semplice invito ad esprimere interesse, all'interno del percorso partecipativo avviato con il concorso di idee "UNAPIAZZAPERAREZZO" che si concluderà come sopra delineato, la cui finalità è quella di verificare da parte degli operatori qualificati attraverso l'acquisizione di manifestazioni di interesse oltre a pareri e/o proposte utili per la valutazione delle idee proposte e la loro sostenibilità tecnica ed economica e lo strumento giuridico per l'affidamento dell'area.

Per tutti i motivi sopra esposti le manifestazioni di interesse che dovessero pervenire non comporteranno alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio, di disciplinare le procedure idonee all'individuazione dei soggetti, nonché all'individuazione delle procedure per l'intervento e la cessione delle aree, di non bandire procedure di evidenza pubblica, come anche di modificarne, sospenderne o revocarne termini e condizioni sopra riportati.

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 dichiarazioni di interesse 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 DELL'AREA EX CASERME, pertanto, la manifestazione di interesse non è vincolante ai fini della partecipazione dei manifestanti interesse, all'eventuale successivo bando di evidenza pubblica.

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 espressioni di interesse 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 espressione di interesse, 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 dall'esponente o da eventuali suoi aventi causa.

Si precisa, inoltre, che non costituisce causa di prelazione l'aver partecipato al processo di espressione dell'interesse.

Destinatari

I destinatari dell'avviso sono:

- Operatori economici pubblici e privati;
- Consorzi Cooperative edili, di costruzione e/o gestione di impianti e strutture simili
- Fondazioni bancarie;
- Istituti Bancari nazionali ed internazionali;
- Fondi di Investimento.

L'invito alla manifestazione di interesse è altresì esteso alle proprietà indicate con colore magenta nell'allegato 3, singolarmente o congiuntamente agli altri soggetti manifestanti l'interesse.

Modalità di presentazione delle espressioni di interesse

Gli interessati dovranno inviare la manifestazione di interesse a:

Sindaco Comune di Arezzo

Piazza della Libertà, 1

Email: pianificazione.prg@comune.arezzo.it

Dal 3 Giugno 2009 al 2 Luglio 2009.

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

- indicazione della procedura ritenuta più idonea attraverso la quale pervenire all'attuazione del programma;
- ipotesi di sviluppo delle linee guida contenute nel presente avviso;
- fattibilità tecnico-economica dell'idea proposta.

Disposizioni Finali

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.

Contatti:

email: pianificazione.prg@comune.arezzo.it

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Responsabile Unico del Procedimento: arch. Fabrizio Beoni

Dirigente Servizio arch. Fabrizio Beoni