



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano  
Regolatore  
Generale  
2003

Piano  
Complesso  
di Intervento

Valutazione integrata iniziale

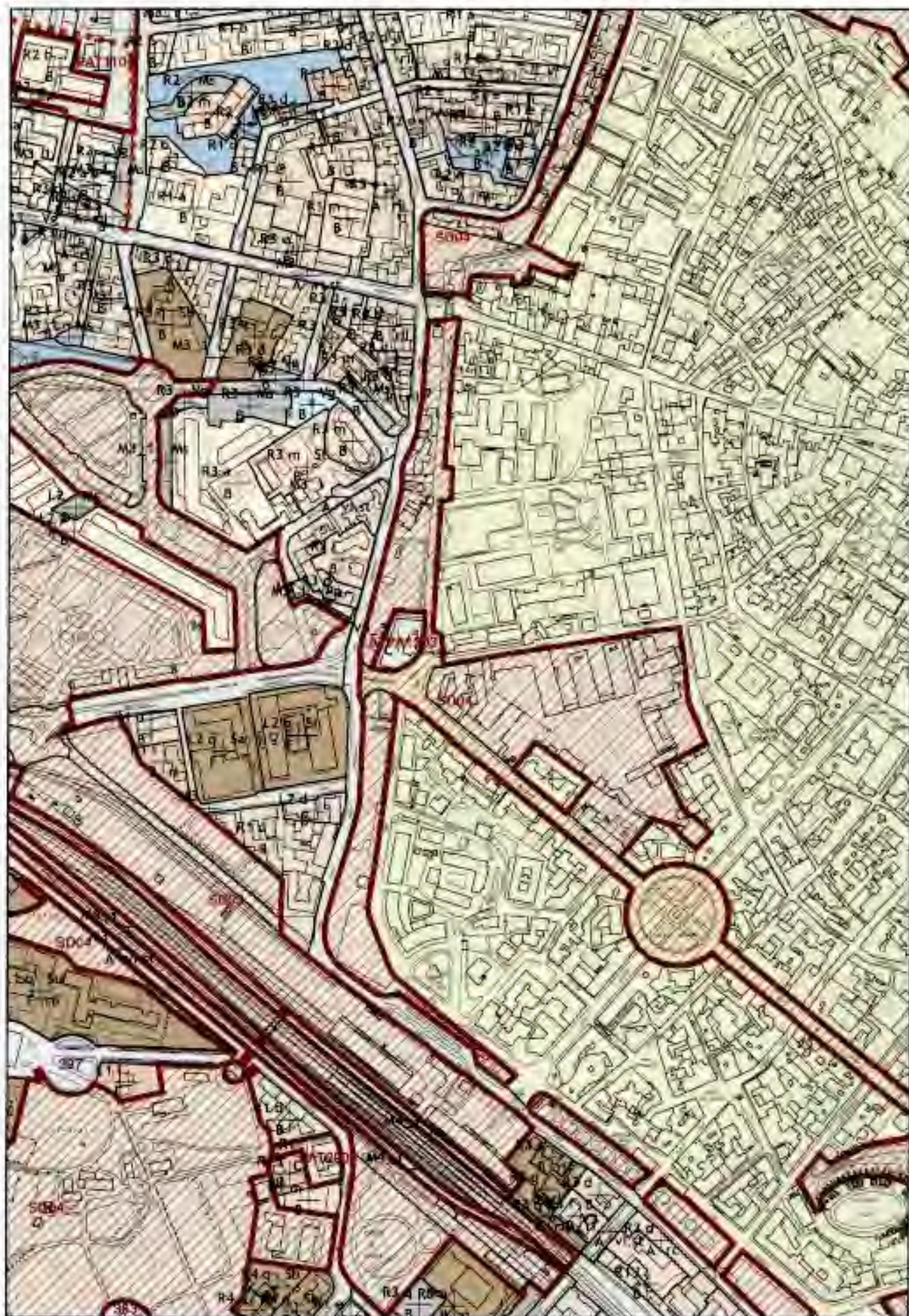
Recupero area ex-Caserma Cadorna

## ASI 3.8

### 3. Quadro conoscitivo

3.5 contenuti del RU

PRG



ASI 3.8

scala 1:10.000



ASI 3.8

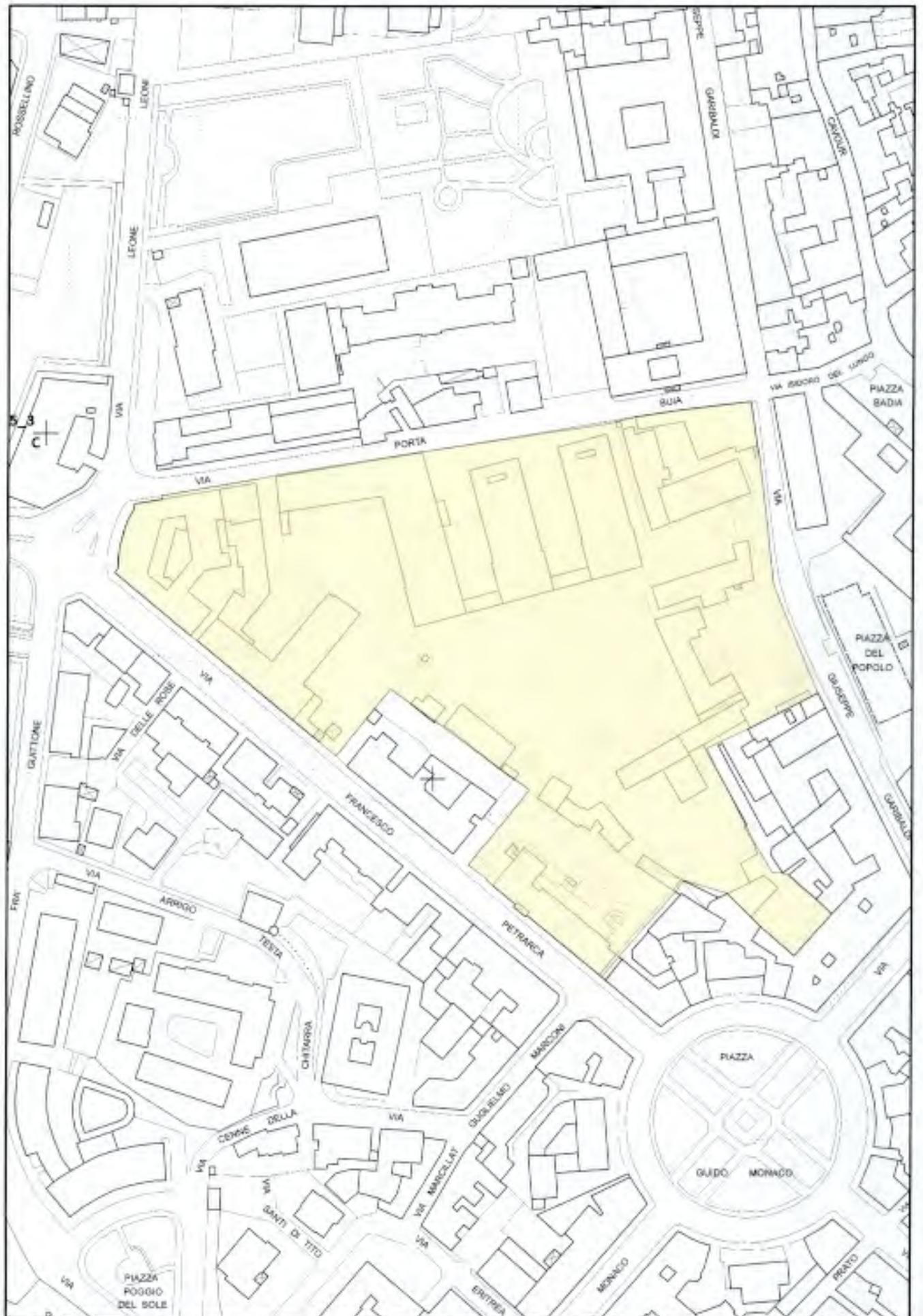
scala 1:5.000



ASI 3.8

scala 1:2000





## Riepilogo delle Norme relative all'area selezionata:

---

Id: **10522**

Superficie area selezionata: **32951** mq

Zone territoriali omogenee	F zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05
Aree di trasformazione	Schema direttore SD04

## Normativa vigente sull'Area

---

### **AREE DI TRASFORMAZIONE**

» Art. 108 Attuazione degli interventi

### **F ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

**AREE INTERNE AL CENTRO ABITATO COME DEFINITO AL COMMA 2 LETTERA B) DELL'ART. 55 DELLA L.R. 01/05**

### **SCHEMA DIRETTORE SD04**

---

## **Art. 108 Attuazione degli interventi**

1. Gli schemi direttori e le Aree Strategiche di Intervento (A.S.I.) sono ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali espressi dal Piano Strutturale.
2. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del progetto di Piano, in attuazione a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale.
3. L'attuazione delle Aree Strategiche di Intervento comprese all'interno delle Aree Strategiche di Intervento, così come individuate dal Regolamento Urbanistico, dovrà avvenire mediante Piani Complessi di Intervento.
4. All'interno degli Schemi Direttori non sono previsti, dal Regolamento Urbanistico, interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli impianti di distribuzione carburanti; questi infatti potranno eventualmente essere inseriti e previsti successivamente, attraverso "Piani Complessi di intervento", così come prescritto dal precedente comma 3. In attesa dei Piani Complessi di Intervento all'interno degli Schemi Direttori Sono possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente quali manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, ferme restando le norme più restrittive in relazione agli edifici di antica formazione ed alle tutele ed invariants riportate ai precedenti artt. 79 e 91 e limitatamente a quelli consentiti dal grado di pericolosità dell'area. I "Piani Complessi di intervento" dovranno essere oggetto di nuova analisi della fattibilità facendo riferimento alle destinazioni d'uso in quella sede definite. È comunque fin da ora stabilito che nel caso di nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità saranno quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.
5. Per le aree appartenenti al territorio rurale ma interne agli Schemi Direttori si applica la disciplina del patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano di cui al Capo IV del Titolo IX Disciplina del Territorio Rurale, ad esclusione dell'art.100 e gli artt. 93 e 94 del Capo III del Titolo IX, ad eccezione delle aree interne alla SD 02 interessate dalla nuova SR71 e dalla "Due Mari".
6. In attuazione delle disposizioni del già richiamato comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale, il presente Regolamento Urbanistico ha individuato ulteriori aree da sottoporre a Piano Complesso di Intervento.
7. Per i servizi, le attrezzature di uso pubblico, nonché le opere pubbliche relative agli adeguamenti infrastrutturali e viari esistenti all'interno di dette aree sono consentiti, anche nelle more di approvazione dei Piani Complessi di Intervento quegli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni alloggiare e delle attività svolte, compresi quelli di addizione volumetrica non assimilata alla ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, secondo parametri quantitativi adeguati alla specifica destinazione e previa approvazione del relativo progetto di livello definitivo. Per quanto riguarda l'aeroporto di Molin Bianco, in attesa della sua delocalizzazione, per il suo utilizzo attuale le eventuali nuove strutture tecniche dovranno essere realizzate con strutture removibili.
8. Per gli impianti attivi esistenti di trasformazione inerti di prima e seconda lavorazione, comunque autorizzati, compresi all'interno dello schema direttore SD4, è consentita in via transitoria, nelle more di approvazione del relativo Piano Complesso d'Intervento, la ristrutturazione edilizia se funzionale all'adeguamento tecnologico e/o igienico sanitario.

9. Per gli impianti attivi esistenti temporanei di trasformazione inerti di prima e seconda lavorazione compresi all'interno dello schema direttore SD4 è consentito, in via transitoria, nelle more di approvazione del relativo Piano Complesso d'intervento, il trasferimento provvisorio dell'impianto esistente all'interno dell'Area Strategica di Intervento 4.7 così come individuata dal Piano Strutturale limitatamente alle aree di escavazione così come riportate nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione". Tale nuova individuazione, oltre ad essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, dovrà essere subordinata ad atti legittimanti ed alle verifiche richieste dalle normative vigenti per gli impianti di lavorazione e trasformazione inerti di tipo permanente. In tal caso il Piano Complesso di Intervento dovrà valutare la possibilità di rendere definitiva le eventuali nuove collocazioni individuate con le modalità ed i criteri sopra esposti.

10. Lo schema direttore S.D.1 raccoglie le aree ritenute strategiche al miglioramento dell'attuale livello di equilibrio tra le diverse componenti della mobilità; all'incremento del livello di integrazione tra le modalità di sviluppo e gli investimenti in sistemi alternativi di trasporto pubblico; alla creazione di nuove opportunità abitative in grado di stabilire offerte residenziali diversificate in termini di funzioni, tipologie e costi; alla costituzione di un ambiente urbano favorevole ai pedoni ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici; contiene inoltre interventi finalizzati alla riduzione del rischio di esondazione ed alla messa in sicurezza delle aree urbanizzate.

- Area strategica di intervento 1.1: Tramvia;
- Area strategica di intervento 1.2: Nuovo quartiere Tucciarello;
- Area strategica di intervento 1.3: Nuovo quartiere Cacciarelle;
- Area strategica di intervento 1.4: Canale diversore;
- Area strategica di intervento 1.5: Sodaccio.

11. Lo schema direttore S.D.2 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento del sistema infrastrutturale e la riduzione dei grossi flussi di traffico sulla città, realizzando un'alternativa all'attraversamento indiscriminato della città in senso sud-nord, accrescendo il livello di interscambio tra le diverse modalità di trasporto delle merci e potenziando l'attuale livello di offerta di aree produttive.

- Area Strategica di Intervento 2.1: Nuova Strada Regionale 71;
- Area Strategica di Intervento 2.2: Nuova zona industriale di Indicatore;
- Area Strategica di Intervento 2.3: Nuova zona industriale di San Zeno;
- Area Strategica di Intervento 2.4: Interporto;
- Area Strategica di Intervento 2.5: Variante Pratantico-Indicatore;
- Area Strategica di Intervento 2.6: Variante Quarata.

12. Lo schema direttore S.D.3 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento e la riqualificazione del livello di accessibilità al centro urbano e conseguentemente del potenziamento del livello di fruibilità dei servizi, delle attrezzature e delle strutture culturali, anche in relazione ad uno sviluppo equilibrato dell'economia turistica.

- Area strategica di intervento 3.1: Potenziamento raccordo autostradale;
- Area strategica di intervento 3.2: Nuovo percorso turistico;
- Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli affari;
- Area strategica di intervento 3.4: Riqualificazione tangenziale urbana;
- Area strategica di intervento 3.5: Variante Ceciliano;
- Area strategica di intervento 3.6: Chiusura nord;
- Area strategica di intervento 3.7: La Catona;
- Area strategica di intervento 3.8: Area ex caserme;
- Area strategica di intervento 3.9: Ex Scalo merci
- Area strategica di intervento 3.10: Gavardello (Unoerre).

13. Lo schema direttore S.D.4 raccoglie le aree ritenute strategiche per il potenziamento ed il miglioramento del sistema dei parchi e delle attrezzature collettive per lo sport ed il tempo libero e finalizzate all'incremento del livello di fruibilità dei contesti naturalistici e della loro integrazione con le attrezzature di carattere più urbano.

- Area strategica di intervento 4.1: Parco Fluviale chiusa dei Monaci;
- Area strategica di intervento 4.2: Parco della bonifica Idraulica;
- Area strategica di intervento 4.3: Parco urbano di Molin Bianco;
- Area strategica di intervento 4.4: Parco lineare: la cintura del verde urbano;
- Area strategica di intervento 4.5: Parco urbano di San Cornelio;
- Area strategica di intervento 4.6: La cittadella dello Sport;
- Area strategica di intervento 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave.

14. Le seguenti Aree strategiche di intervento sono state individuate e/o ridefinite complessivamente nel loro perimetro dal Regolamento Urbanistico:

- 1.5: Sodaccio;
- 2.3: Nuova zona Industriale di San Zeno;
- 3.5: Variante Ceciliano;
- 3.10: Gavardello (Unoerre);
- 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave.

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

16. Ai fini del dimensionamento di cui al comma precedente sono computate anche le superfici utili lorde presenti all'interno delle singole Aree Strategiche di Intervento alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico qualora queste siano demolite; parimenti non possono essere computate le superfici eventualmente realizzate dopo tale data.

17. Il Piano Complesso di Intervento potrà valutare l'eventualità di trasferire in tutto o in parte, nelle Aree di Trasformazione di cui al successivo Titolo XI, le superfici utili lorde esistenti di edifici non di valore, qualora per queste sia previsto il ricorso ad intervento di demolizione e non ricostruzione all'interno dell'area oggetto di Piano Complesso.

## Riepilogo delle Norme relative all'area selezionata:

---

Id: **11440**

Superficie area selezionata: **757043** mq

variante al PRG '92 "zona A capoluogo"
aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

## Normativa vigente sull'Area

---

*VARIANTE AL PRG '92 "ZONA A CAPOLUOGO"*

» [Art. 78 Centro antico](#)

*AREE INTERNE AL CENTRO ABITATO COME DEFINITO AL COMMA 2 LETTERA B) DELL'ART. 55 DELLA L.R. 01/05*

---

### **Art. 78 Centro antico**

1. Nell'area del **centro antico** del capoluogo, così come individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione", valgono integralmente le disposizioni della "Variante al Prg 92 zona A capoluogo" e successive modifiche ed integrazioni.

---