



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

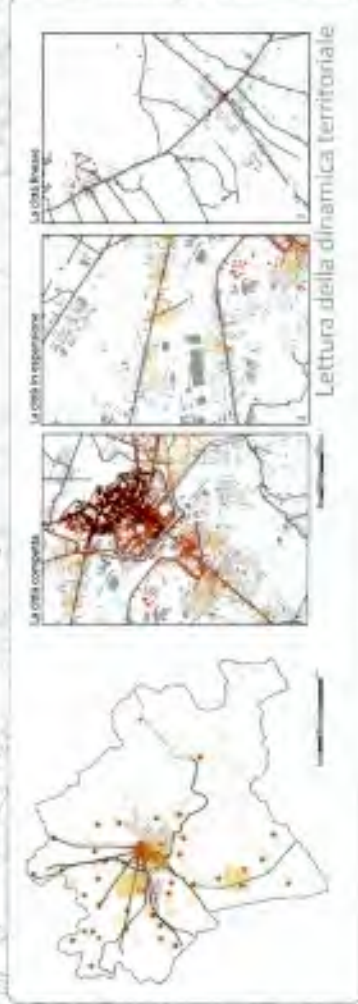
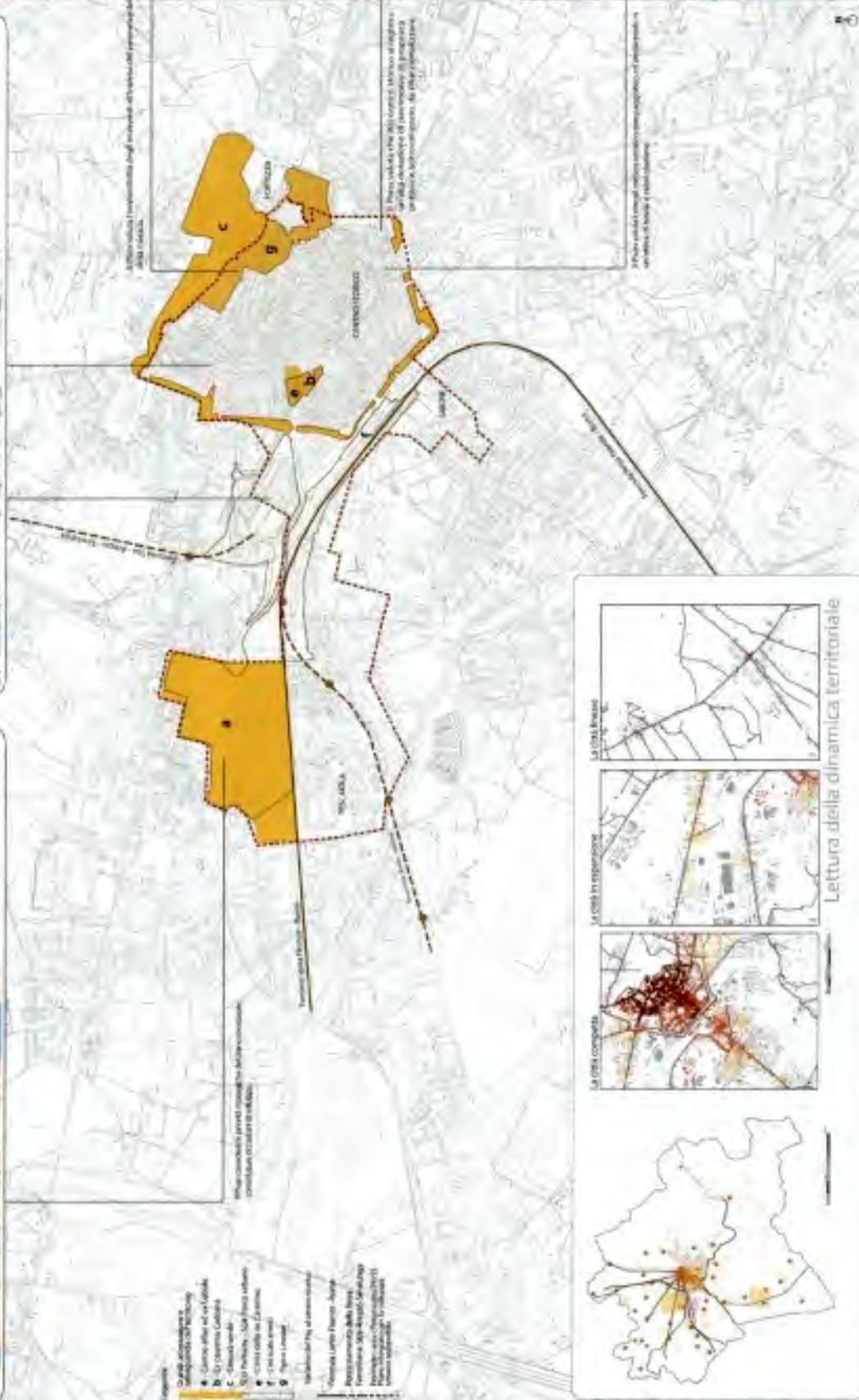
Recupero area ex-Caserma Cadorna

ASI 3.8

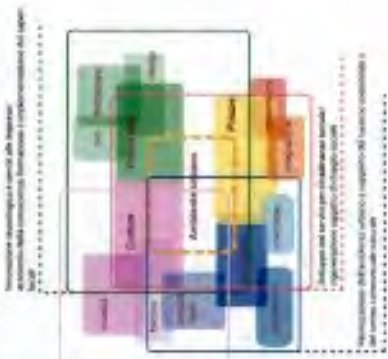
3. Quadro conoscitivo

3.8 Progetto PIUSS

PRG

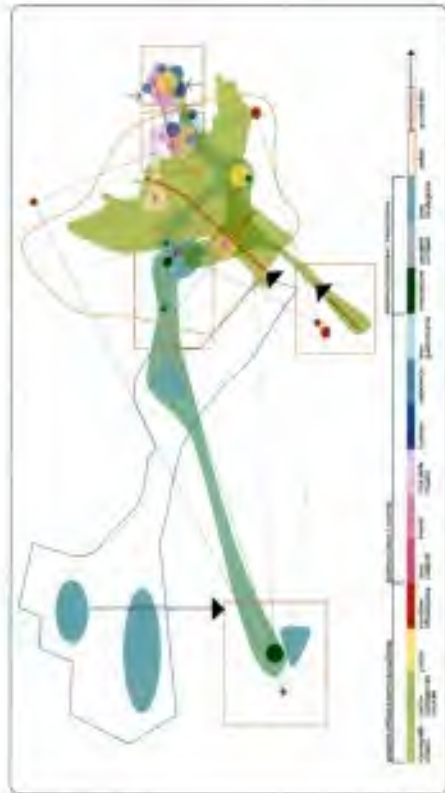


Scenario di pianificazione urbanistica e sviluppo economico della città

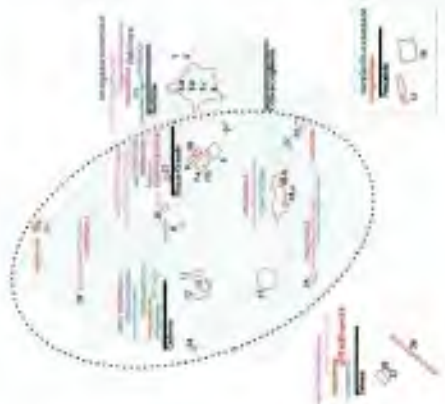


Strategia Generale

Interdipendenze e integrazioni



Concentrazioni tematiche

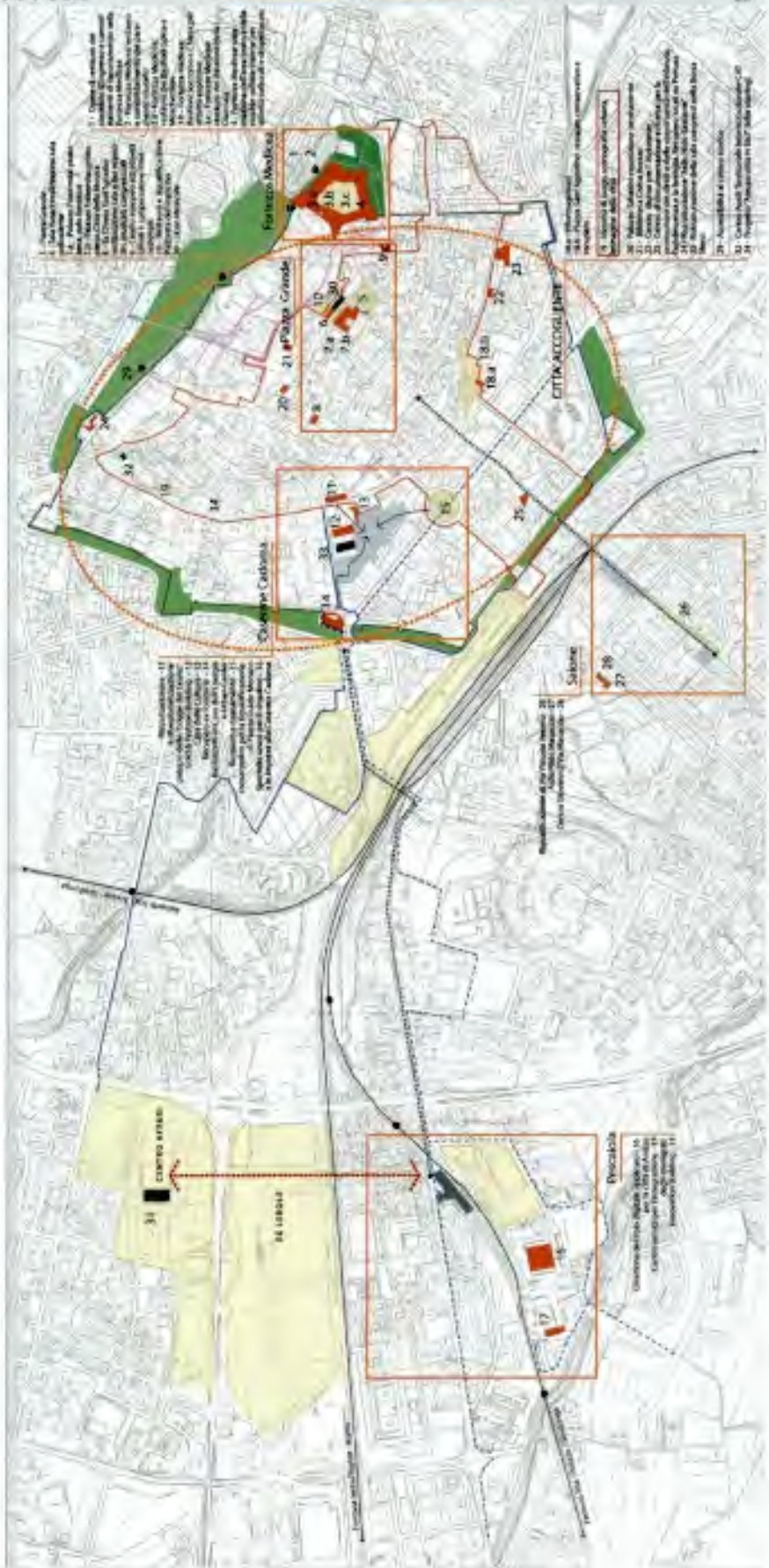


La Strategia del PMS

La strategia del PMS si differenzia anzitutto dal piano urbanistico tradizionale in quanto non è un piano di zonazione, ma un piano di sviluppo. Il suo scopo è quello di definire le linee guida per lo sviluppo urbano e infrastrutturale della città, tenendo conto delle esigenze e delle risorse della comunità. Il PMS è uno strumento di pianificazione che si integra con il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e il Piano Regolatore Generale (PRG).

Il PMS è uno strumento di pianificazione che si integra con il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e il Piano Regolatore Generale (PRG). Il suo scopo è quello di definire le linee guida per lo sviluppo urbano e infrastrutturale della città, tenendo conto delle esigenze e delle risorse della comunità.

Il PMS è uno strumento di pianificazione che si integra con il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e il Piano Regolatore Generale (PRG). Il suo scopo è quello di definire le linee guida per lo sviluppo urbano e infrastrutturale della città, tenendo conto delle esigenze e delle risorse della comunità.



I PROGETTI PER IL DISTRETTO URBANO DELLA CONOSCENZA

Il PiuSS contribuisce alla strategia della trasformazione della città di Arezzo in "distretto urbano della conoscenza" mediante il riutilizzo di immobili pubblici inutilizzati e la riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano inteso come sistema dell'accoglienza e della coesione sociale, adottando la sostenibilità ambientale come elemento che lega e caratterizza i diversi interventi. La strategia del programma viene infatti incentrata sul contenimento del consumo di suolo tramite la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, sulla ristrutturazione energetica, in alcuni casi con tecniche e strumenti propri della bioedilizia, sull'utilizzo e riutilizzo di materiali tradizionali.

Il Comune di Arezzo punta su quattro direttrici strategiche: la cultura, come insieme dei saperi locali accessibili sia sul piano del consumo che della produzione; la competitività, per sostenere imprese e territorio nel fronteggiare la mutata geografia economica e sistemica; la coesione sociale, indispensabile per accompagnare i cittadini in un momento di cambiamento; l'ambiente urbano, che si traduce nella promozione della città e diventa il collante funzionale per tutte le opere progettate: Le direttrici sono strettamente coerenti con le priorità strategiche espresse nel POR Toscana e dall'asse V del DAR.

Il PiuSS si articola in sei progetti integrati: Piazza grande, città della musica e polo fieristico; Fortezza Medicea, polo ricreativo; **ex Caserme Cadorna, cerniera della città e dell'alta formazione specialistica**; quartiere Salone, porta del centro; quartiere di Pesciolola, la città integrata e innovativa; la città accogliente, cittadinanza sociale e qualità urbana nel centro storico.

La localizzazione degli interventi è avvenuta a partire dal rilievo delle aree degli immobili con necessità di rifunzionalizzazione e riqualificazione, intercettando le relazioni possibili tra progettualità mature e nuove sfide da intraprendere.

Il sistema complesso di operazioni integrate ha una forte dimensione territoriale che contribuisce a rafforzare la strategia, con il fine ultimo di recuperare il centro storico e alcune specifiche aree esterne, riportando al centro della città iniziative di alta cultura, promozione di impresa, sostegno al turismo e aumento della qualità della vita.

Complessivamente il PiuSS si articolava in 32 iniziative di sviluppo per un importo di 35,2 milioni di euro, con un contributo pubblico di 17,2 milioni. La Regione Toscana ha giudicato ammissibili 30 progetti su 32 ed esclusi sono stati solo quelli relativi alla Borsa Merci e alla Sala Vasari. L'aliquota media di cofinanziamento è inferiore al 50% e per garantire la fattibilità economico finanziaria complessiva dell'iniziativa si è mirato a un equilibrio tra le quote di finanziamento per ogni asse strategico. Tenuto anche conto della riduzione di alcune voci in vari progetti, la cifra finale del PiuSS di Arezzo è quindi adesso di 31.767.698 euro. Il contributo riconosciuto è di 16.616.984 euro.

Gli interventi previsti produrranno nel complesso effetti di attivazione sul valore aggiunto e sull'occupazione dell'area sia nella fase di cantiere che in quella di funzionamento a regime delle opere.

Il PiuSS è coerente con gli strumenti di pianificazione provinciale e regionale insistendo su: riqualificazione del patrimonio storico culturale; mantenimento

dell'identità culturale dei centri storici mediante l'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie; fruibilità degli spazi pubblici; tutela dell'immagine architettonica legata alla conservazione degli edifici di antica formazione; promozione di un turismo sostenibile.

I sistemi funzionali previsti dal PIT (attrattività, accoglienza, qualità, coesione sociale e territoriale), sono coerenti con i "metaobiettivi" del Pius, al fine di migliorare la dotazione di servizi sia per gli abitanti che per i visitatori, con interventi finalizzati all'integrazione della popolazione immigrata.

L'area di riferimento è caratterizzata da forti elementi urbani (patrimonio abitativo storico, vecchio, non di rado piccolo, sottoutilizzato o in affitto); da una popolazione fragile (single, disoccupati o sottoccupati, vedovi/e e anziani); da una presenza e crescita dei residenti stranieri molto diversificata.

L'emersione di nuovi bisogni sociali spinge verso un aggiornamento e un ripensamento dell'offerta sul fronte della coesione sociale. Nel Pius, queste necessità si sono tradotte nella promozione di progetti specifici che sostengono l'infanzia, le pari opportunità, gli anziani, i non autosufficienti, l'integrazione degli stranieri, i giovani. L'obiettivo è la creazione di un'acità nel suo complesso accogliente, che amplia le opportunità di accesso ai servizi da parte dei diversi soggetti, anche attraverso azioni di riqualificazione e accessibilità dello spazio costruito.

Il Pius inoltre punta a facilitare la creazione di opportunità lavorative per le donne nella gestione dei servizi e in ambiti che sono di pertinenza soprattutto maschile quali l'energia, le nuove tecnologie, l'organizzazione di eventi culturali.



PIUSS 8

INTERVENTI INSERITI NEL PIUSS (Piano Integrato di Sviluppo urbano sostenibile per la città di Arezzo)

EDIFICIO "A": G&F Gold and Fashion Building

L'intervento inserito nel Pius8 prevede una nuova utilizzazione di uno degli immobili che costituiscono le ex Caserme Cadorna, indicato nella planimetria allegata con la lettera "A".

L'intervento si propone di adeguare tale immobile di proprietà del Comune di Arezzo, di circa 3.000 mq divisi in tre piani, in un Centro Multifunzionale per lo sviluppo del settore Oro Moda. La destinazione d'uso sarà caratterizzata dalla creazione di servizi avanzati per le imprese secondo il seguente schema:

-) il secondo piano verrà destinato agli sviluppi dei sistemi CAD e delle tecnologie di reverse engineering applicato in particolare ai settori del gioiello-bigotteria-abbigliamento-calzature-accessoristica. Verrà dato spazio anche ad una sezione riferita al booking museale con tecnologie innovative per la rilevazione e riproduzione delle opere d'arte. I servizi faranno riferimento ai laboratori che l'Amministrazione provinciale di Arezzo ed il consorzio pubblico Arezzo Innovazione stanno installando presso l'immobile identificato come "Innovation Building" situato all'interno del Centro Affari e Convegni;

-) il primo piano sarà dedicato agli studi di tendenza ed allo stile con sezioni destinate all'uso di materiali "tradizionali", all'uso di materiali "non tradizionali", a nuovi tessuti e nuovi trattamenti superficiali. I servizi faranno riferimento tecnologico e scientifico al progetto "Vision lab" elaborato ed avviato dall'Istituzione dei Distretti Industriali;

-) il piano terra sarà dedicato alla creazione di 8 sezioni di circa 600 mq totali a spazi espositivi delle produzioni correnti, soprattutto orafi e di accessoristica per la moda, che avranno per la città di Arezzo la funzione di vetrina delle eccellenze della produzione e per le aziende di biglietto da visita delle proprie linee. Agli spazi espositivi saranno affiancati uno spazio comune per attività di ristorazione (bar e light lunch) e di salette a disposizione delle aziende. Il progetto è stato elaborato in strette collaborazioni con le associazioni di categoria che garantiscono la necessità dei servizi che verranno offerti alla conclusione del progetto a fronte di una loro forte carenza nel mercato locale.

EDIFICIO "B": Casa delle Culture

La Casa delle Culture (indicata nella planimetria allegata con la lettera "B") vuole essere un centro interculturale per Arezzo: un luogo dedicato alla promozione di pari opportunità e non discriminazione tra persone di origine diversa, di diversa religione, di diversa età, di diverso orientamento sessuale e di diverso genere, per ampliare gli strumenti di incontro e di integrazione tra tutte le persone che vivono in questo territorio. La Casa delle culture si pone come strumento di coordinamento di tutte le iniziative che promuovano scambi e metissage tra culture sia direttamente nella sede identificata sia nel territorio del comune, e si propone di supportare nuove competenze e professionalità attraverso laboratori di aggiornamento e di formazione e attraverso forme di apprendimento learning by doing, rivolte soprattutto alla popolazione femminile e alle fasce deboli della cittadinanza.

Una parte dell'immobile verrà inoltre destinata all'erogazione di servizi di informazione e consulenza sulla condizione dello straniero in Italia, attività svolta fino ad oggi dal Centro per l'Integrazione che troverebbe uno spazio all'interno della Casa.



Allegato n. 2

NTA del Piano Strutturale Del.C.C. N. 136 del 12/07/2007

schemi direttori ed aree strategiche:

3.8 area ex caserme

Art. 175 - Disposizioni generali

Il Piano Strutturale individua, attraverso gli schemi direttori e le aree strategiche di intervento (A.S.I.), gli ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano richiedono, nella definizione del Regolamento Urbanistico, uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato.

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre per ciascuna area strategica di intervento norme operative e prescrizioni corredate da rappresentazioni grafiche che stabiliscano:

gli indirizzi progettuali

il principio insediativo

il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico

le quantità

le tutele

le modalità d'attuazione

Gli schemi direttori che il Piano Strutturale individua sono:

S.D.1: la nuova tangenziale

S.D.2: la metropolitana urbana

S.D.3: la parkway

S.D.4: i parchi urbani

Il Regolamento Urbanistico introduce, se necessario, variazioni relative al perimetro delle aree problema ed individua, nell'ambito tematico di ciascuno schema direttore, ulteriori aree da sottoporre a progettazione di dettaglio.

L'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale entro le singole Aree Strategiche di Intervento potrà avvenire solo attraverso Programmi complessi o Piani Attuativi.

Nella definizione degli interventi il Regolamento Urbanistico ed i successivi strumenti urbanistici attuativi, dovranno rispettare le tutele di cui al Titolo VI Invarianti Strutturali e Tutele strategiche.

I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.

I valori riferiti alle aree da destinarsi alla edificazione, eventualmente indicate per ciascuna delle Aree Strategiche di Intervento individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei massimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.

Art. 190 - Schema direttore: la Parkway S.D.3

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.

Art. 198 - Area strategica di intervento 3.8: Area ex caserme

La dismissione delle Caserme offre l'opportunità di recuperare alla fruizione urbana una parte di città non permeabile ed anzi caratterizzata dalla chiusura (prima come convento, poi come caserma militare); allo stesso tempo la sua collocazione, proprio al margine tra la città antica medievale e quella ottocentesca, dà occasione di aumentare la dotazione di attrezzature di interesse collettivo, garantendone l'accessibilità.

Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare un intervento finalizzato alla trasformazione dell'area in dismissione che garantisca i seguenti indirizzi:

a) nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi:

Slp = 16.000 mq. per destinazioni residenziali e terziarie (alloggi, uffici, negozi)

Slp = 7.500 mq. per attrezzature pubbliche (auditorium, biblioteca, servizi collettivi)

b) sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con particolare attenzione all'integrazione con la rete dei percorsi del centro antico; dovrà essere privilegiata la percorribilità pedonale e l'individuazione di spazi dello stare.

Per la presente A.S.I. il Piano Strutturale stabilisce le seguenti condizioni alla trasformabilità che dovranno essere assunte e recepite dal Regolamento Urbanistico e dai successivi Strumenti Urbanistici di Attuazione:

- ridurre al minimo le superfici impermeabili (parcheggi e collegamenti stradali) a favore di quelle permeabili (aree a verde, percorsi non asfaltati, ecc);

- 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;

- utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative.



Allegato n. 1

PIUSS 8

