

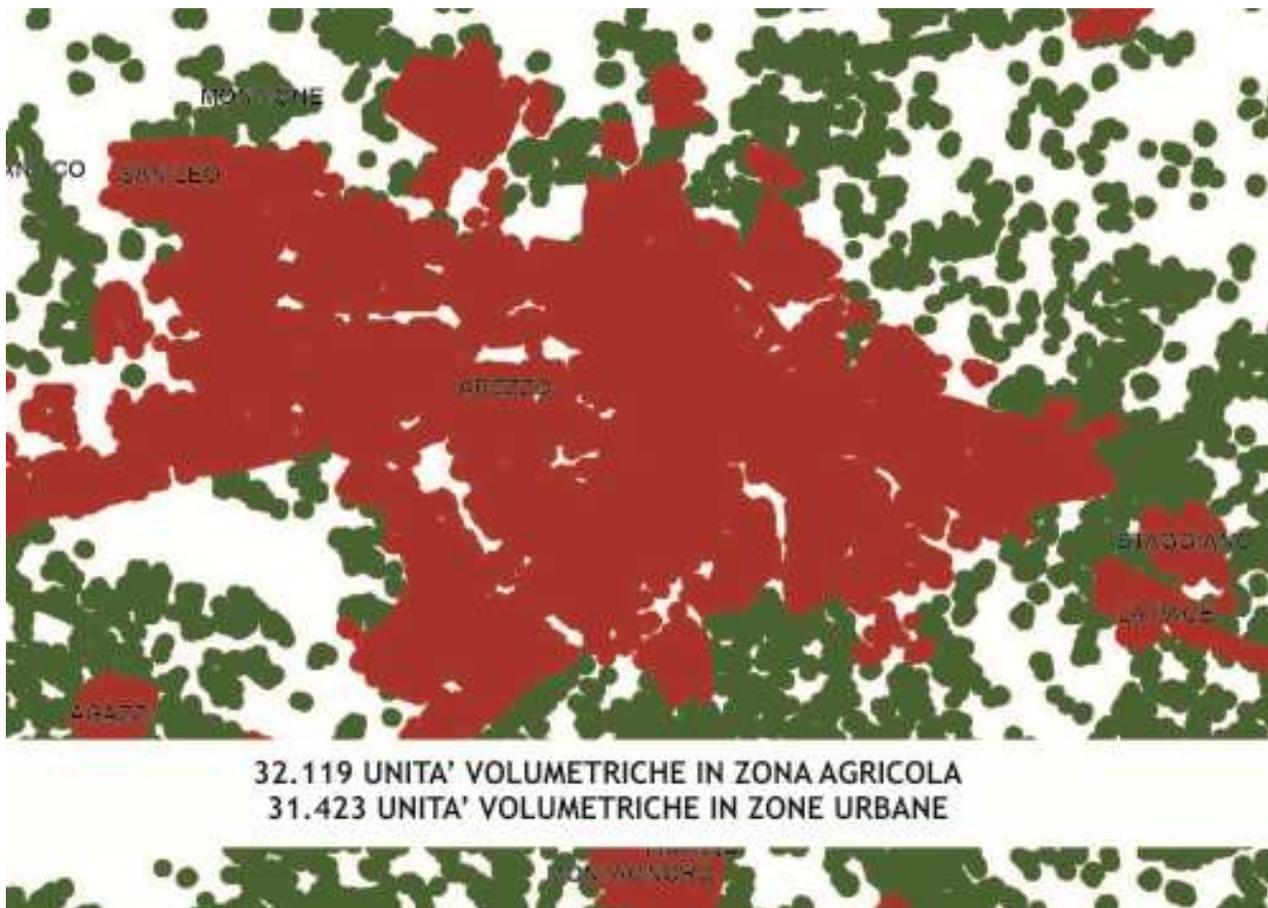
La **Città** di Arezzo

COMUNE DI AREZZO

SPAZI URBANI DI RIGENERAZIONE

AREA DI INTERVENTO “ASSE CENTRALE – VIA LUIGI GALVANI” AREA DI INTERVENTO “SAN CLEMENTE”

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio preesistente, in particolare nelle periferie più degradate, interventi che limitano il consumo di territorio salvaguardando il paesaggio e l'ambiente, solitamente attenti alla sostenibilità.



Negli ultimi decenni il tema della **rigenerazione urbana** è divenuto centrale per la definizione e lo sviluppo delle politiche urbanistiche, con la realizzazione di un insieme sistematico di interventi che coinvolgono enti pubblici e privati, volti a qualificare intere aree che presentano situazioni di degrado, sia di carattere urbanistico che di natura socio-economico. I processi di rigenerazione sono rivolti, quindi, a migliorare le relazioni di tali aree con i tessuti urbani circostanti e con il centro urbano di riferimento, sviluppando le attrezzature, i servizi, le dotazioni di aree verdi, la compresenza delle diverse funzioni di carattere urbano, la mobilità sostenibile, l'inclusione sociale, la sostenibilità ambientale, la biodiversità e l'efficientamento energetico. A ciò si aggiunge la necessità di porre un limite all'ulteriore consumo di suolo.



ELIMINAZIONE DEL PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO 2018



Regione Toscana e Anci Toscana hanno stipulato, il 20 dicembre 2013, un accordo per sperimentare le normative regionali in materia di rigenerazione urbana, così come definite dalla L.R. 1/2005, poi sostituita dalla L.R. 65/2014, ritenendo tale argomento di particolare rilevanza per lo sviluppo regionale e il governo del territorio.



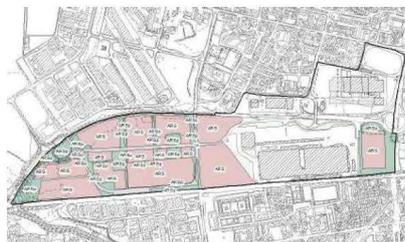
L'Accordo prevedeva di sperimentare tali normative per metterle a disposizione delle amministrazioni comunali e di altri soggetti interessati. **Anche Arezzo ha collaborato alla sperimentazione con due progetti specifici.**

Area di intervento “asse centrale - via Luigi Galvani”

Comune di Arezzo

Ambito di relazione

L'ambito di relazione è localizzato lungo il tracciato ferroviario nella zona ovest della città ed è caratterizzato da quartieri prevalentemente residenziali, esito dall'espansione della città a partire dagli anni '60, distribuiti a nord e a sud di un grande nucleo caratterizzato da aree a carattere produttivo e commerciale. L'ambito storicamente nasce come centro commerciale all'ingrosso di riferimento per il centro Italia.



Area di intervento “Asse Centrale - via Luigi Galvani”

Area di intervento

L'area è incuneata tra la ferrovia, via Salvemini e via Don Minzoni, e appare divisa in due dall'area produttiva dismessa ex Lebole, soggetta a destinazione commerciale/residenziale/ turistica. L'area è caratterizzata da edifici ad uso commerciale all'ingrosso, ma anche da esercizi al dettaglio, facilmente insediabili in strutture di tipologia produttiva o originariamente utilizzate da attività produttive oggi dismesse o scarsamente utilizzate.

Elementi di degrado e criticità

L'area, densamente edificata, è caratterizzata da una viabilità centrale longitudinale, con sezione incongrua per dimensione e dotazioni, su cui prospettano prevalentemente attività al dettaglio in attività e residenze legate alle attività produttive attive e non, attorniate da capannoni dismessi o sottoutilizzati.



Obiettivi di riqualificazione

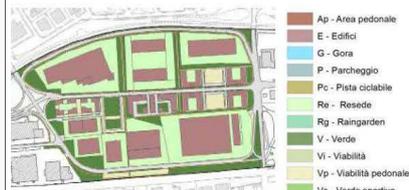
Razionalizzazione ed adeguamento funzionale della struttura viaria interna ed ottimizzazione dei collegamenti con le aree esterne ed adiacenti. Rifunzionalizzazione e diversificazione dei grandi volumi dismessi attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso: sport, sanità, associazionismo.

Parametri e premialità

Interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Incremento della SUL pari al 10% per efficientamento energetico e ambientale e premialità fino al 35% per la razionalizzazione della sezione stradale al fine di diversificarne la fruizione e la realizzazione di un fronte continuo.

Definizione ipotesi progettuale

L'ipotesi progettuale si articola sulla riorganizzazione delle infrastrutture al fine di connotarle funzionalmente con parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili ed alberature di corredo in relazione alle destinazioni d'uso diversificate di progetto, e in relazione al comparto artigianale della zona Fiera.



Ambito di relazione

L'ambito di relazione è localizzato lungo il tracciato ferroviario nella zona ovest della città ed è caratterizzato da quartieri prevalentemente residenziali, esito dall'espansione della città a partire dagli anni '60, distribuiti a nord e a sud di un grande nucleo caratterizzato da aree a carattere produttivo e commerciale. L'ambito storicamente nasce come centro commerciale all'ingrosso di riferimento per il centro Italia.



Area di intervento

L'area è incuneata tra la ferrovia, via Salvemini e via Don Minzoni, e appare divisa in due dall'area produttiva dismessa ex Lebole, soggetta a destinazione commerciale/residenziale/ turistica. L'area è caratterizzata da edifici ad uso commerciale all'ingrosso, ma anche da esercizi al dettaglio, facilmente insediabili in strutture di tipologia produttiva o originariamente utilizzate da attività produttive oggi dismesse o scarsamente utilizzate.

Elementi di degrado e criticità

L'area, densamente edificata, è caratterizzata da una viabilità centrale longitudinale, con sezione incongrua per dimensione e dotazioni, su cui prospettano prevalentemente attività al dettaglio in attività e residenze legate alle attività produttive attive e non, attorniate da capannoni dismessi o sottoutilizzati

Obiettivi di riqualificazione

Razionalizzazione ed adeguamento funzionale della struttura viaria interna ed ottimizzazione dei collegamenti con le aree esterne ed adiacenti. Rifunzionalizzazione e diversificazione dei grandi volumi dismessi attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso: sport, sanità, associazionismo.

Parametri e premialità

Interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Incremento della SUL pari al 10% per efficientamento energetico e ambientale e premialità fino al 35% per la razionalizzazione della sezione stradale al fine di diversificarne la fruizione e la realizzazione di un fronte continuo.

Definizione ipotesi progettuale

L'ipotesi progettuale si articola sulla riorganizzazione delle infrastrutture al fine di connotarle funzionalmente con parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili ed alberature di corredo in relazione alle destinazioni d'uso diversificate di progetto, e in relazione al comparto artigianale della zona Fiera.

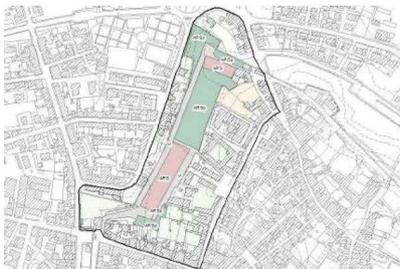
Area di intervento "San Clemente"

Comune di Arezzo

Area di Intervento "San Clemente"

Ambito di relazione

L'ambito di relazione è localizzato nel Centro Storico internamente e a ridosso della cinta muraria antica tra la Porta S. Lorentino, la Porta S. Clemente e via Giuseppe Garibaldi. L'ambito rappresenta un polo attrattivo del nucleo urbano consolidato, per la presenza di funzioni di interesse pubblico di carattere sociale (Casa Circondariale, centro di aggregazione sociale Fiorentina) e sportivo (palestre, piscina, campi da tennis).



Area di intervento

L'area è caratterizzata da impianti sportivi della seconda metà del secolo scorso distribuiti lungo una fascia a ridosso delle mura. L'area di intervento è funzionalmente figurabile in due comparti, quello dei campi da tennis fruibile da una viabilità di margine ad una carreggiata tra la struttura delle mura e la Casa Circondariale, e quello delle palestre, con i campi anche all'esterno, e della piscina coperta a cui si accede da via S. Lorentino.

Elementi di degrado e criticità

L'area denota un'incongruità delle funzioni e degli standard in relazione alle attività presenti e al contesto in cui si colloca. L'area presenta un'inadeguatezza del tessuto connettivo ed un'insufficienza delle aree a parcheggio. Le strutture sportive denotano un degrado fisico/architettonico medio.

Obiettivi di riqualificazione

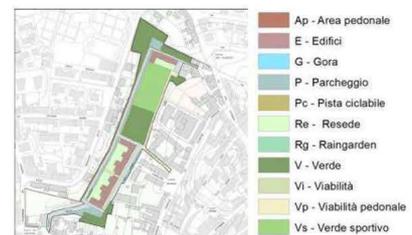
Recupero dell'area attraverso la delocalizzazione della maggior parte delle attrezzature sportive in loc. Pratacci e la riqualificazione dello spazio adiacente alle mura con la riorganizzazione del tessuto connettivo e degli spazi pubblici, in relazione alle funzioni residenza/servizi/sport da insediare.

Parametri e premialità

Ristrutturazione urbanistica con parziale cambio d'uso a residenziale in loco, e con premialità fino al 35% in SUL delle quantità delocalizzate ad uso sportivo. Realizzazione e cessione di aree per interventi di natura pubblica, per attrezzature sportive di vicinato, per parcheggi e spazi verdi.

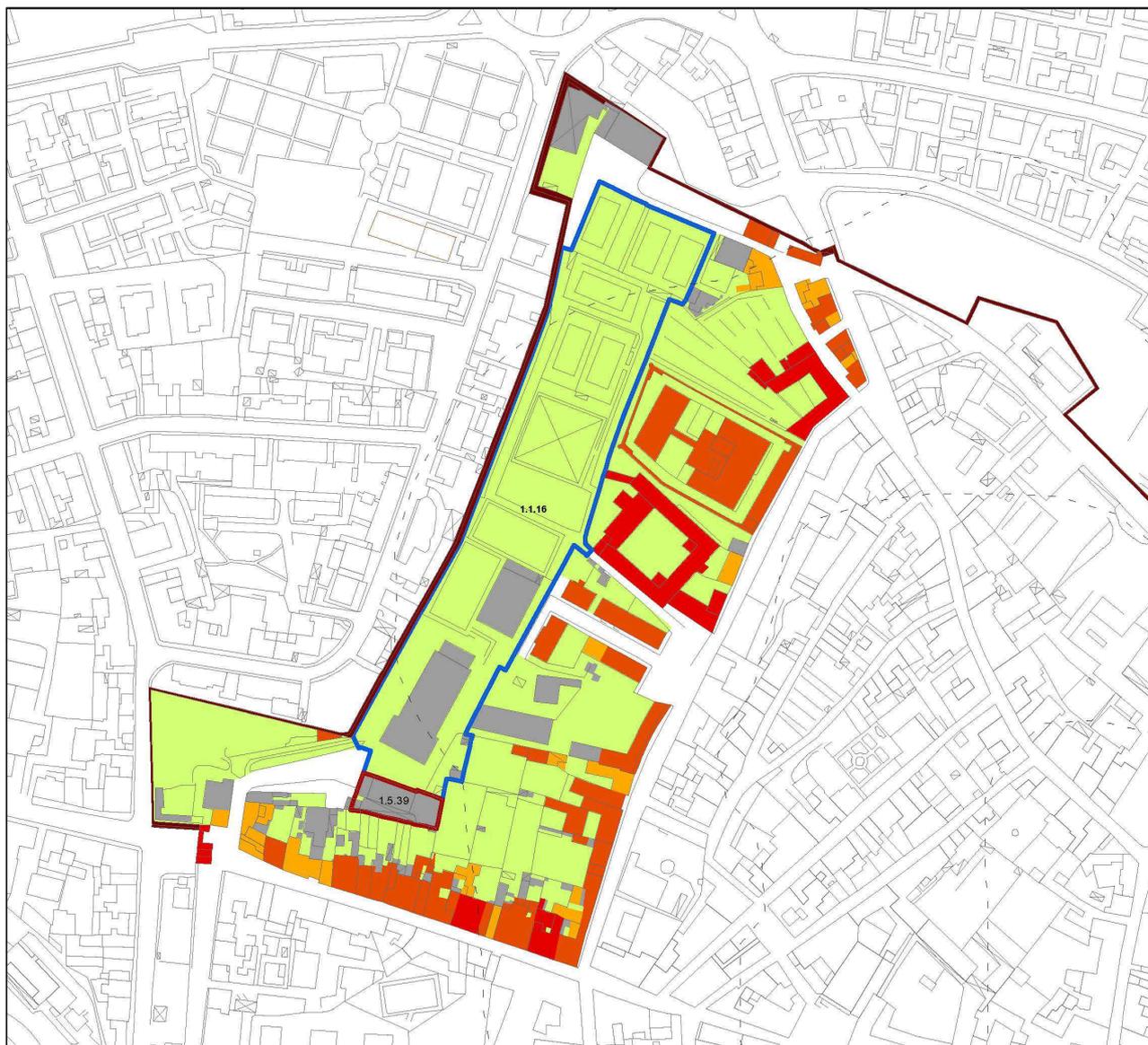
Definizione ipotesi progettuale

L'ipotesi di intervento è finalizzata alla ridefinizione del rapporto tra le mura ed il contesto edificato esistente e di progetto. Il progetto prevede la riorganizzazione funzionale dell'area con l'articolazione di uno spazio pubblico in relazione alla trasformazione in zona 30 della viabilità interna passante per tutto lo sviluppo del comparto lungo le mura.



Ambito di relazione

L'ambito di relazione è localizzato nel Centro Storico internamente e a ridosso della cinta muraria antica tra la Porta S. Lorentino, la Porta S. Clemente e via Giuseppe Garibaldi. L'ambito rappresenta un polo attrattivo del nucleo urbano consolidato, per la presenza di funzioni di interesse pubblico di carattere sociale (Casa Circondariale, centro di aggregazione sociale Fiorentina) e sportivo (palestre, piscina, campi da tennis).



Area di intervento

L'area è caratterizzata da impianti sportivi della seconda metà del secolo scorso distribuiti lungo una fascia a ridosso delle mura. L'area di intervento è funzionalmente figurabile in due comparti, quello dei campi da tennis fruibile da una viabilità di margine ad una carreggiata tra la struttura delle mura e la Casa Circondariale, e quello delle palestre, con i campi anche all'esterno, e della piscina coperta a cui si accede da via S. Lorentino.

Elementi di degrado e criticità

L'area denota un'incongruità delle funzioni e degli standard in relazione alle attività presenti e al contesto in cui si colloca. L'area presenta un'inadeguatezza del tessuto connettivo ed un'insufficienza delle aree a parcheggio. Le strutture sportive denotano un degrado fisico/ architettonico medio.

Obiettivi di riqualificazione

Recupero dell'area attraverso la delocalizzazione della maggior parte delle attrezzature sportive in loc. Pratacci e la riqualificazione dello spazio adiacente alle mura con la

riorganizzazione del tessuto connettivo e degli spazi pubblici, in relazione alle funzioni residenza/servizi/sport da insediare.

Parametri e premialità

Ristrutturazione urbanistica con parziale cambio d'uso a residenziale in loco, e con premialità fino al 35% in SUL delle quantità delocalizzate ad uso sportivo. Realizzazione e cessione di aree per interventi di natura pubblica, per attrezzature sportive di vicinato, per parcheggi e spazi verdi.

Definizione ipotesi progettuale

L'ipotesi di intervento è finalizzata alla ridefinizione del rapporto tra le mura ed il contesto edificato esistente e di progetto. Il progetto prevede la riorganizzazione funzionale dell'area con l'articolazione di uno spazio pubblico in relazione alla trasformazione in zona 30 della viabilità interna passante per tutto lo sviluppo del comparto lungo le mura.

2018

Proposta della Nuova "Unità Territoriali Organiche Elementari" UTOE 02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani

