



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2019



E Piano Operativo

Sindaco
Alessandro Ghinelli

Assessore all'Urbanistica
Francesca Lucherini

Responsabile del Procedimento
Ing. Paolo Frescucci

RTI Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

Studio D:RH Architetti associati

Arch. Sergio Dinale

Criteria srl

Arch. Paolo Falqui

Arch. Luca Di Figlia

Dott. Pian.t. Matteo Scamporrino

Avv. Agostino Zanelli Quarantini

PO
P

Dimensionamento PS/PO

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Daniela Farsetti

Dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Paolo Frescucci

Dirigente Servizio Ambiente
Ing. Giovanni Baldini

Dirigente Servizio Progettazione Opere Pubbliche
Ing. Antonella Fabbianelli

Dirigente Progetto per lo sviluppo delle attività economiche negli ambiti Edilizia e SUAP e promozione del territorio
Ing. Paolo Frescucci

Direttore Ufficio Mobilità
Ing. Roberto Bernardini

Direttore Ufficio Programmazione e Sviluppo Economico del Territorio
Dott.ssa Stefania Guidelli

Direttore Ufficio Edilizia
Geom. Gianna Pezuoli

Ufficio del Piano

Arch. Omero Angeli
Dott.ssa Antonella Benocci
Sig. Matteo Borri
Dott.ssa Francesca Calabri
Arch. Fulvia Comanducci
Arch. Elisabetta Dreassi
Geol. Alessandro Forzoni
Geom. Valentina Mazzoni
Dott. Vincenzo Oliva
Arch. Laura Pagliai
Ing. Deborah Romei
Arch. Laura Rogialli
Geol. Annalisa Romizi
Pianificatore Territoriale Lorenzo Spadaccini
Sig.ra Fiorenza Verdelli

Gruppo di progettazione

Studio D:RH Architetti associati

Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza
Arch. Kristiana D'Agnolo
Dott. Pian.t. Giulio Brocco

Criteria srl

Arch. Paolo Falqui
Ing. Paolo Bagliani
Ing. Roberto Ledda
Biol. Patrizia Carla Sechi
Geol. Andrea Soriga
Arch. Laura Zanini
Dott.ssa Giulia Cubadda
Dott. Riccardo Frau
Arch. Veronica Saddi
Ing. Gianfilippo Serra
Dott. Vittorio Serra
Dott.ssa Cinzia Marcella Orrù
Arch. Salvatore Manca

Indagini geologiche e idrauliche

Geol. Maurizio Costa
Geol. Antonio Pitzalis
Ing. Nicola Buchignani (Prima STP)
Ing. Pietro Chiavaccini
Ing. Elisa Formica

Dott. Pian.t. Matteo Scamporrino
Arch. Luca Di Figlia
Avv. Agostino Zanelli Quarantini

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PS / PO

| UTOE | Denominazione | Vocazione funzionale | Superficie territoriale | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale (SE) | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo | Direzionale e di servizio (SE) | Commerciale all'ingrosso e depositi |
|---------------|--|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | PUC 1.01 Telecom | Mixité | 4.074 | 4.520 | 2.712,0 | - | 452,0 | 452,0 | 904,0 | - |
| 1 | PUC 1.02 Via Guido Monaco | Mixité | 1.147 | 1.500 | - | - | 1.500,0 | - | - | - |
| 2 | AT 2.01 Asse ferroviario | Mixité | 74.476 | 30.000 | 18.000,0 | - | 3.000,0 | 6.000,0 | 3.000,0 | - |
| 2 | AT 2.02 Magazzini comunali | Mixité | 37.166 | 25.000 | 20.000,0 | - | 2.500,0 | 2.500,0 | - | - |
| 2 | PUC 2.01 Circonvallazione est | Mixité | 37.241 | 6.670 | - | 2.001,0 | 2.001,0 | - | 667,0 | 2.001,0 |
| 2 | PUC 2.02 Circonvallazione ovest | Mixité | 31.753 | 22.000 | - | 6.600,0 | 6.600,0 | - | 2.200,0 | 6.600,0 |
| 2 | PUC 2.03 via G. di Vico | Produttivo - commerciale | 30.404 | 15.000 | - | 7.500,0 | 7.500,0 | - | - | - |
| 3 | PUC 3.01 Via Carlo Pisacane | Mixité | 14.281 | 4.800 | 3.840,0 | 480,0 | 480,0 | - | - | - |
| 3 | PUC 3.02 Via Sibilla-Aleramo | | | | | | | | | |
| 3 | PdC 3.01 Via Romana | Produttivo | 11.402 | 9.000 | - | 9.000,0 | - | - | - | - |
| 3 | PdC 3.02 Via Giusti | Mixité | 1.478 | 950 | 950,0 | - | - | - | - | - |
| 3 | PdC 3.03 Via Don Minzoni | Servizi S2 | 2.583 | 2.412 | - | - | - | - | 2.412,0 | - |
| 4 | AT 4.01 UNOERRE | Mixité | 92.049 | 37.000 | 24.050,0 | - | 5.550,0 | 1.850,0 | 5.550,0 | - |
| 4 | PUC 4.01 Via Fiorentina | Produttivo - commerciale | 21.746 | 21.000 | - | 10.500,0 | 10.500,0 | - | - | - |
| 4 | PdC 4.01 Via Marco Perennio | Mixité | 645 | 260 | 260,0 | - | - | - | - | - |
| 6 | PdC 6.01 Agazzi - loc. Alto | Mixité | 4.346 | 1.500 | 1.200,0 | 105,0 | 195,0 | - | - | - |
| 6 | PdC 6.02 Agazzi - Strada comunale 1 | Mixité | 1.830 | 700 | 630,0 | - | 70,0 | - | - | - |
| 6 | PdC 6.03 Agazzi - Strada comunale 1 | Mixité | 1.789 | 600 | 540,0 | - | 60,0 | - | - | - |
| 6 | PdC 6.04 Agazzi - loc. Basso | Mixité | 615 | 250 | 250,0 | - | - | - | - | - |
| 7 | PdC 7.01 Santa Firmina 1 | Mixité | 2.072 | 1.200 | 1.020,0 | - | 180,0 | - | - | - |
| 7 | PdC 7.02 Santa Firmina 2 | Mixité | 1.695 | 600 | 600,0 | - | - | - | - | - |
| 8 | AT 8.01 Via Lorenzetti | Parcheeggi | 554 | 320 | - | - | 320,0 | - | - | - |
| 9 | AT 9.01 via Corrado Cagli | | | | | | | | | |
| 10 | PUC 10.01 Staggiano | Mixité | 5.408 | 1.800 | 1.440,0 | 126,0 | 234,0 | - | - | - |
| 10 | PdC 10.01. Staggiano1 | Mixité | 4.187 | 1.400 | 1.260,0 | - | 140,0 | - | - | - |
| 10 | PdC 10.02. Staggiano2 | Mixité | 872 | 300 | 300,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | AT 11.01 Catona 1 | Mixité | 63.418 | 17.000 | 13.600,0 | - | 1.700,0 | 1.700,0 | - | - |
| 11 | AT 11.02 Catona 2 | Mixité | 175.575 | 46.000 | 36.800,0 | - | 4.600,0 | 4.600,0 | - | - |
| 11 | PUC 11.01 Giovi 1 | Mixité | 4.693 | 2.500 | 2.125,0 | 125,0 | 125,0 | - | 125,0 | - |
| 11 | PUC 11.0 2 Giovi 2 | Mixité | 15.462 | 5.200 | 4.420,0 | 260,0 | 260,0 | - | 260,0 | - |
| 11 | PUC 11.03 Quarata -Case nuove | | | | | | | | | |
| 11 | PUC 11.04 Catona -via Emilia | | | | | | | | | |
| 11 | PUC 11.0 5 viale dei Pioppi | Commerciale | 23.967 | 6.000 | - | - | 6.000,0 | - | - | - |
| 11 | PUC 11.0 6 Catona 3 | Mixité | 37.004 | 12.000 | - | - | 6.000,0 | - | - | 6.000,0 |
| 11 | PUC 11.0 7 Catona via Certomondo | Mixité | 5.385 | 1.800 | 1.620,0 | - | 180,0 | - | - | - |
| 11 | PdC 11.01 Campoluci | Mixité | 2.293 | 800 | 800,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | PdC 11.02 Espansione produttiva Quarata | | | | | | | | | |
| 11 | PdC 11.03 Quarata | Mixité | 5.113 | 1.700 | 1.360,0 | 119,0 | - | - | 221,0 | - |
| 11 | PdC 11.04 Patrignone | Mixité | 3.623 | 1.200 | 1.080,0 | - | 120,0 | - | - | - |
| 11 | PdC 11.05 Puglia | Mixité | 1.522 | 500 | 500,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | PdC 11.06 Ceciliano 2 | Mixité | 988 | 400 | 400,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | PdC 11.7 Ceciliano 3 | Mixité | 1.382 | 500 | 500,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | PdC 11.08 Ceciliano | Mixité | 3.340 | 1.200 | 960,0 | - | 240,0 | - | - | - |
| 11 | PdC 11.09 via Setteponti | Mixité | 1.412 | 500 | 500,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | PdC 11.010 Strada provinciale Setteponti | Mixité | 5.457 | 1.800 | 1.620,0 | - | 180,0 | - | - | - |
| 11 | PdC 11.11 Stradone di Villarada 1 | Mixité | 1.794 | 600 | 600,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | PdC 11.12 Stradone di Villarada 2 | Mixité | 1.416 | 500 | 500,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | PdC 11.13 Quarata Case nuove | Mixité | 2.018 | 500 | 500,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | PdC 11.14 Marcena | Mixité | 2.875 | 305 | 305,0 | - | - | - | - | - |
| 11 | PdC 11.15 Ceciliano 4 | Mixité | 1.328 | 390 | 390,0 | - | - | - | - | - |
| 12 | PdC 12.01 Rondine | Servizi | 51.890 | 1.880 | - | - | - | 1.034,0 | 846,0 | - |
| 14 | PUC 14.01 Indicatore | Mixité | 12.323 | 4.200 | 3.360,0 | 294,0 | 546,0 | - | - | - |
| 14 | PdC 14.01 Indicatore | Mixité | 5.540 | 1.900 | 1.520,0 | 133,0 | 247,0 | - | - | - |
| 14 | PdC 14.02 Poggia bassa 1 | Mixité | 4.045 | 1.400 | 1.190,0 | 70,0 | 140,0 | - | - | - |
| 14 | PdC 14.03 Poggia bassa 2 | Mixité | 1.295 | 500 | 500,0 | - | - | - | - | - |
| 15 | AT 15.01 Madonna di Mezzastrada | Mixité | 65.706 | 6.500 | 5.200,0 | 325,0 | 325,0 | - | 325,0 | 325,0 |
| 15 | PdC 15.01 Rigufino ovest | Mixité | 5.919 | 2.000 | 1.600,0 | 140,0 | 260,0 | - | - | - |
| 15 | PdC 15.02 Rigufino strada regionale 71 nord | Mixité | 2.891 | 1.000 | 800,0 | 70,0 | - | - | 130,0 | - |
| 15 | PdC 15.03 Rigufino strada regionale 71 sud | Produttivo | 9.461 | 7.500 | - | 7.500,0 | - | - | - | - |
| 15 | PdC 15.04 Rigufino SP Infernaccio | Mixité | 1.695 | 600 | 480,0 | - | 120,0 | - | - | - |
| 15 | PdC 15.05 Frassineto 1 | Mixité | 4.311 | 1.500 | 1.275,0 | 75,0 | 150,0 | - | - | - |
| 15 | PdC 15.06 Frassineto 2 | Mixité | 3.056 | 1.100 | 1.100,0 | - | - | - | - | - |
| 15 | PdC 15.07 Madonna di Mezzastrada | Produttivo | 14.642 | 4.500 | - | 4.500,0 | - | - | - | - |
| | | | 926.654 | 324.757 | 162.657 | 49.923 | 62.475 | 18.136 | 16.640 | 14.926 |

PIANI E PROGRAMMI IN CORSO

| UTOE PO | Codice | RIF | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo (SE) | Direzionale e di servizio | Commerciale all'ingrosso e | Agricolo (SE) | Misto (SE) |
|---------------|-----------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| 1 | ASI 3.8 | CENTRO STORICO | 1.309 | 1.309 | | | | | | | |
| 2 | ASI 3.3 | EX LEBOLE | 84.194 | 34.000 | | 20.918 | | 3.900 | | | 25.376 |
| 4 | ATS0801 | LUOGO CENTRALE SAN LEO | 1.500 | 1.500 | | | | | | | |
| 4 | ATS1003 | AREA PRODUTTIVA SAN LEO | 15.700 | | 15.700 | | | | | | |
| 5 | ATPA1801 | LOTTE PRODUTTIVE CARBONAIA | 146.500 | | 146.500 | | | | | | |
| 7 | AT3101 | LOTTO RES MONTONCELLO | 1.325 | 1.325 | | | | | | | |
| 7 | V2/e/E | SCOPETO | 250 | | | | | | | 250 | |
| 9 | AT1401 | LOTTO RESIDENZIALE CAPPUCCINI | 1.400 | 1.400 | | | | | | | |
| 9 | ATPA1406 | PDR PONTE NUOVO | 6.900 | 6.900 | | | | | | | |
| 11 | AT0402 | LOTTO RESIDENZIALE CECILIAN | 400 | 400 | | | | | | | |
| 11 | AT0403 | LOTTO RESIDENZIALE CECILIANO | 570 | 570 | | | | | | | |
| 11 | ATPA0406 | PIANO DI LOTTIZZAZIONE DCC 181/2002 | 900 | 900 | | | | | | | |
| 11 | ATS0501 | LUOGO CENTRALE TREGOZZANO | 1.460 | | 1.460 | | | | | | |
| 11 | ATS0602 | PIANO DI LOTTIZZAZIONE ANTRIA | 1.410 | 1.410 | | | | | | | |
| 11 | AT0603 | LOTTO RESIDENZIALE ANTRIA | 937 | 937 | | | | | | | |
| 11 | AT0902 | LOTTO RESIDENZIALE GAVARDELLO | -250 | -250 | | | | | | | |
| 11 | R2/a/B2 | MARCENA | 305 | 305 | | | | | | | |
| 11 | V3.1/c/E | TREGOZZANO | 280 | | | | | | | 280 | |
| 11 | ASI 3.7 | CATONA | 3.300 | 3.300 | | | | | | | |
| 12 | V5.1/b/F | PONTE BURIANO | 2.427 | 2.427 | | | | | | | |
| 14 | ATS0701 | PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRATANTICO | 8.600 | 8.300 | | 150 | | 150 | | | |
| 14 | ATPA0707 | SCALO MERCI INDICATORE | 19.500 | | 19.500 | | | | | | |
| 15 | ATPA2403 | PIANO DI LOTTIZZAZIONE SAN ZENO | 1.270 | 1.270 | | | | | | | |
| 15 | ATPA3007 | PIANO DI LOTTIZZAZIONE RIGUTINO | 5.320 | 5.320 | | | | | | | |
| 15 | V3/c1/F/E | SAN ZENO | 1.862 | | 1.862 | | | | | | |
| 15 | 3/c1/E | POLICIANO | 743 | | | | | | | 743 | |
| 16 | V1/I/E - V2/e/E | STOPPE D'ARCA | 250 | | | | | | | 250 | |
| 17 | ATS3301 | LUOGO CENTRALE | 5.800 | 5.800 | | | | | | | |
| TOTALE | | | 314.162 | 77.123 | 185.022 | 21.068 | 0 | 4.050 | 0 | 1.523 | 25.376 |

UTOE 10 - Margine agricolo orientale di Staggiano

| Strumento | Superficie territoriale | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale (SE) | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo | Direzionale e di servizio (SE) | Commerciale all'ingrosso e depositi | Agricolo (SE) | Misto (SE) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| Piano Operativo | 10.467 | 3.500 | 3.000 | 126 | 374 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Piani e programmi in corso | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 10.467 | 3.500 | 3.000 | 126 | 374 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

UTOE 11 - Piana agricola di Arezzo

| Strumento | Superficie territoriale | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale (SE) | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo | Direzionale e di servizio (SE) | Commerciale all'ingrosso e depositi | Agricolo (SE) | Misto (SE) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| Piano Operativo | 360.065 | 101.395 | 68.580 | 504 | 19.405 | 6.300 | 606 | 6.000 | 0 | 0 |
| Piani e programmi in corso | 0 | 9.312 | 7.572 | 1.460 | 0 | 0 | 0 | 0 | 280 | 0 |
| Totale | 360.065 | 110.707 | 76.152 | 1.964 | 19.405 | 6.300 | 606 | 6.000 | 280 | 0 |

UTOE 12 - Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno

| Strumento | Superficie territoriale | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale (SE) | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo | Direzionale e di servizio (SE) | Commerciale all'ingrosso e depositi | Agricolo (SE) | Misto (SE) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| Piano Operativo | 51.890 | 1880 | 0 | 0 | 0 | 1.034 | 846 | 0 | 0 | 0 |
| Piani e programmi in corso | 0 | 2.427 | 2.427 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 51.890 | 4.307 | 2.427 | 0 | 0 | 1.034 | 846 | 0 | 0 | 0 |

UTOE 14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle)

| Strumento | Superficie territoriale | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale (SE) | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo | Direzionale e di servizio (SE) | Commerciale all'ingrosso e depositi | Agricolo (SE) | Misto (SE) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| Piano Operativo | 23.203 | 8.000 | 6.570 | 497 | 933 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Piani e programmi in corso | 0 | 28.100 | 8.300 | 19.500 | 150 | 0 | 150 | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 23.203 | 36.100 | 14.870 | 19.997 | 1.083 | 0 | 150 | 0 | 0 | 0 |

UTOE 15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina

| Strumento | Superficie territoriale | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale (SE) | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo | Direzionale e di servizio (SE) | Commerciale all'ingrosso e depositi | Agricolo (SE) | Misto (SE) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| Piano Operativo | 107.681 | 24.700 | 10.455 | 12.610 | 855 | 0 | 455 | 325 | 0 | 0 |
| Piani e programmi in corso | 0 | 9.195 | 6.590 | 1.862 | 0 | 0 | 0 | 0 | 743 | 0 |
| Totale | 107.681 | 33.895 | 17.045 | 14.472 | 855 | 0 | 455 | 325 | 743 | 0 |

UTOE 16 - Pendici collinari dell'Alpe di Poti-Dogana (Bacino dell'Arno)

| Strumento | Superficie territoriale | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale (SE) | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo | Direzionale e di servizio (SE) | Commerciale all'ingrosso e depositi | Agricolo (SE) | Misto (SE) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| Piano Operativo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Piani e programmi in corso | 0 | 250 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 250 | 0 |
| Totale | 0 | 250 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 250 | 0 |

UTOE 17 - Alpe di Poti-Dogana (Bacino Tiberino) e singolarità insediativa di Palazzo del Pero

| Strumento | Superficie territoriale | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale (SE) | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo | Direzionale e di servizio (SE) | Commerciale all'ingrosso e depositi | Agricolo (SE) | Misto (SE) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| Piano Operativo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Piani e programmi in corso | 0 | 5.800 | 5.800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 0 | 5.800 | 5.800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

TOTALE UTOE

| Strumento | Superficie territoriale | Superficie edificabile totale (SE) | Residenziale (SE) | Industriale - Artigianale (SE) | Commerciale (SE) | Turistico ricettivo | Direzionale e di servizio (SE) | Commerciale all'ingrosso e depositi | Agricolo (SE) | Misto (SE) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Piano Operativo | 926.654 | 324.757 | 162.657 | 49.923 | 62.475 | 18.136 | 16.640 | 14.926 | 0 | 0 |
| Piani e programmi in corso | 0 | 314.162 | 77.123 | 185.022 | 21.068 | 0 | 4.050 | 0 | 1.523 | 25.376 |
| Totale | 926.654 | 638.919 | 239.780 | 234.945 | 83.543 | 18.136 | 20.690 | 14.926 | 1.523 | 25.376 |