



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 UNOAERRE	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	Parccheggi	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