



# UFFICIO DI PIANO

COMUNI DI CAMPIGLIA M.MA, PIOMBINO, SAN VINCENZO, SASSETTA.  
Provincia di Livorno

## Ufficio di piano:

**Coordinamento politico**  
Sindaco Comune di Piombino  
*Massimo Giuliani*

Assessore con deleghe  
all'urbanistica  
*Carla Maestrini*

Sindaco Comune di Campiglia  
M.ma  
*Rossana Soffritti*

Assessore con deleghe  
all'urbanistica  
*Vito Bartalesi*

**Coordinamento tecnico**  
Responsabile Ufficio di Piano e  
R.U.P.  
*Arch. Camilla Cerrina Feroni*

*Dott.ssa Laura Pescini*  
*Arch. Annalisa Giorgetti*

**Collaboratori**  
*Arch. Salvatore Sasso*  
*Ing. Mariarosaria Mezzacapo*  
*Geol. Mario Ferrari*  
*Geom. Valerio Buonaccorsi*

**Garante dell'informazione e  
della partecipazione:**  
*Dott.ssa Paola Meneganti*

**V.A.S.**  
**Valutazione di incidenza**  
*Ambiente – Ingegneria ambientale  
e laboratori s.c.*

## Variante Generale al Piano Strutturale d'Area

Comuni di Campiglia M.ma e Piombino

## Avvio del Procedimento

ex art. 17 L.R.T. n° 65/2014

## ELABORATI CARTOGRAFICI

1 - INQUADRAMENTO E CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO  
2 - PIANO STRUTTURALE D'AREA VIGENTE

### RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO

3 - STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA

4 - STRUTTURA ECOSISTEMICA

**5 - STRUTTURA INSEDIATIVA**

6 - STRUTTURA AGRO-FORESTALE

7 - BENI PAESAGGISTICI

8 - INTERPRETAZIONE DI SINTESI

9 - PERIMETRAZIONE TERRITORIO URBANIZZATO

## 5 - RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO STRUTTURA INSEDIATIVA

### PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Deliberazione Consiglio Regionale Toscana – approvazione n°37 del 27.03.2015

<http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico>

<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>

- **Carta del sistema insediativo storico contemporaneo**  
scala 1:250.000 - estratto allegato scala 1:70.000
- **Carta dei morfotipi insediativi/figure componenti i morfotipi insediativi**  
scala 1:250.000 - estratto allegato scala 1:70.000
- **Carta del territorio urbanizzato/morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee**  
scala 1:250.000 - estratto allegato scala 1:70.000

### PIANO STRUTTURALE D'AREA DELLA VAL DI CORNIA

Deliberazione Consiglio Comunale - approvazione:

Comune di Piombino n° 52 del 09.05.2007

Comune di Campiglia Marittima n° 37 del 26.03.2007

[http://www.comune.piombino.li.it/pagina1089\\_tavole-quadro-conoscitivo.html](http://www.comune.piombino.li.it/pagina1089_tavole-quadro-conoscitivo.html)

[http://www.comune.campigliamarittima.li.it/pagina241\\_piano-strutturale.html](http://www.comune.campigliamarittima.li.it/pagina241_piano-strutturale.html)

- **Tavole 6.1 Carta dei beni culturali**  
scala 1:25.000 e 1:15.000
- **Tavole 6.2 Evoluzione storica degli insediamenti**  
scala 1:25.000 e 1:15.000
- **Tavole 6.3 Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici**  
scala 1:25.000 e 1:15.000
- **Dossier C - Aree critiche**  
Estratti del Dossier - C

### REGOLAMENTO URBANISTICO D'AREA DELLA VAL DI CORNIA

Deliberazione Consiglio Comunale - approvazione:

Comune di Piombino n° 13 del 25.03.2014

Comune di Campiglia Marittima n° 54 del 20.06.2011

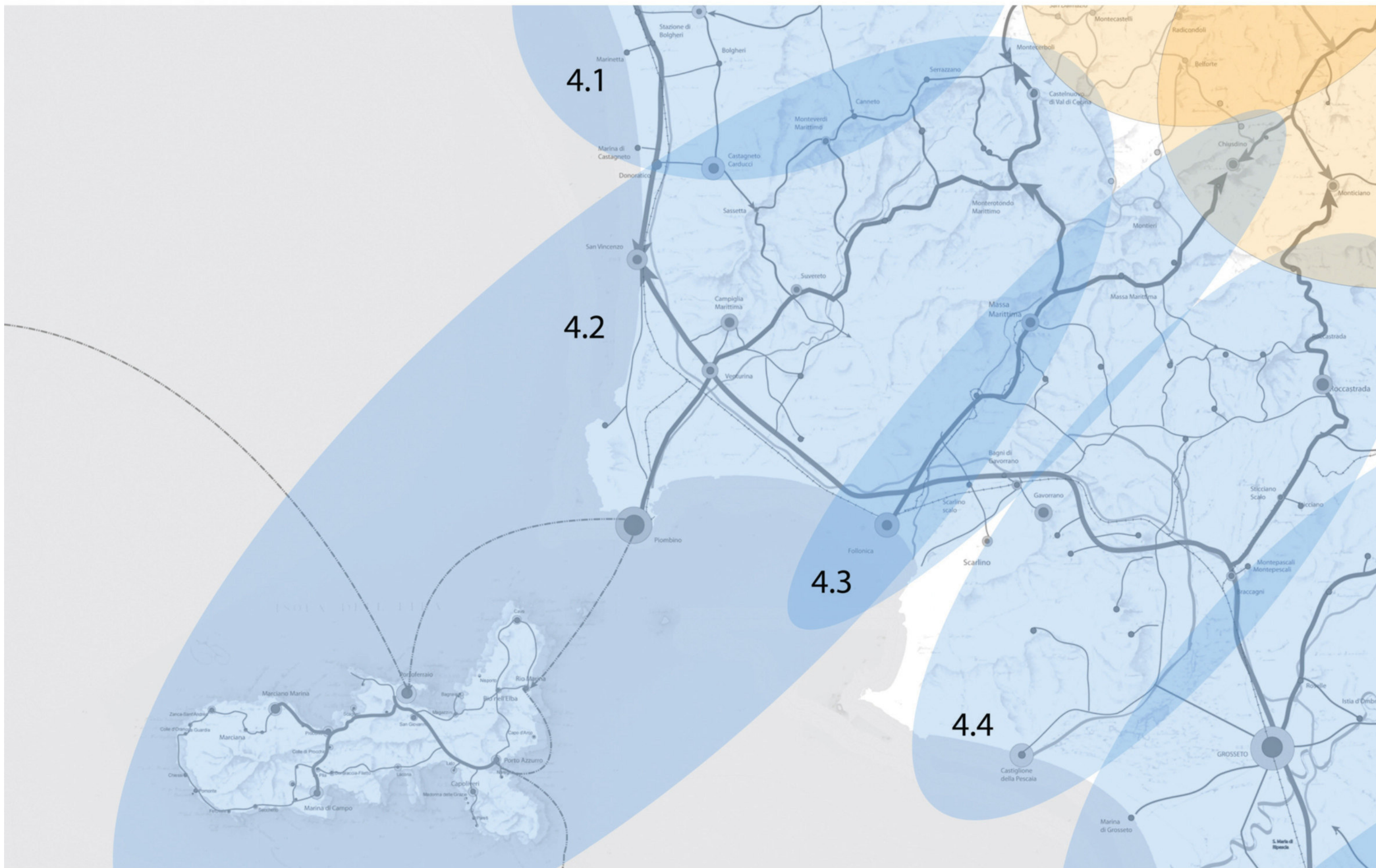
[http://www.comune.piombino.li.it/pagina1448\\_dossier.html](http://www.comune.piombino.li.it/pagina1448_dossier.html)

[http://www.comune.campigliamarittima.li.it/pagina247\\_regolamento-urbanistico.html](http://www.comune.campigliamarittima.li.it/pagina247_regolamento-urbanistico.html)

- **Dossier A - Analisi morfotipologica del sistema insediativo**  
Estratti del Dossier - A







PIT - CARTA DELLE FIGURE COMPONENTI I MORFOTIPI INSEDIATIVI





Circondario Val di Cornia  
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

### Piano Strutturale d'area della Val di Cornia

Comuni di Campiglia M.ma Piombino Suvereto

L.R.T. n°1 del 03.01.2005

### Quadro Conoscitivo

### CARTA DEI BENI CULTURALI

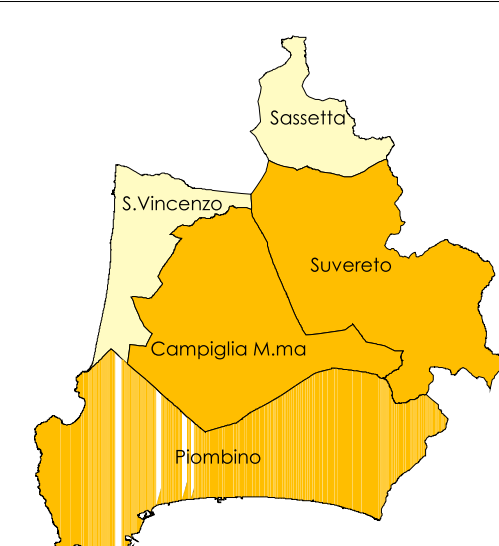
Tavola

# 6.1

Scala 1:25.000



Foto: G. C. P. P.



Marzo 2006

### LEGENDA

#### TESSUTO EDILIZIO

- al 1830
- al 1940

#### EDIFICI E MANUFATTI D'INTERESSE STORICO

- al 1830
- al 1940

- CM123 Edificio schedato del comune di Campiglia Marittima
- PM123 Edificio schedato del comune di Piombino
- SV123 Edificio schedato del comune di Suvereto
- Nucleo storico in territorio aperto

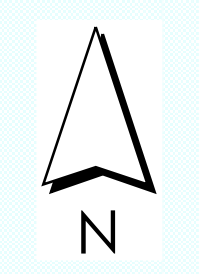
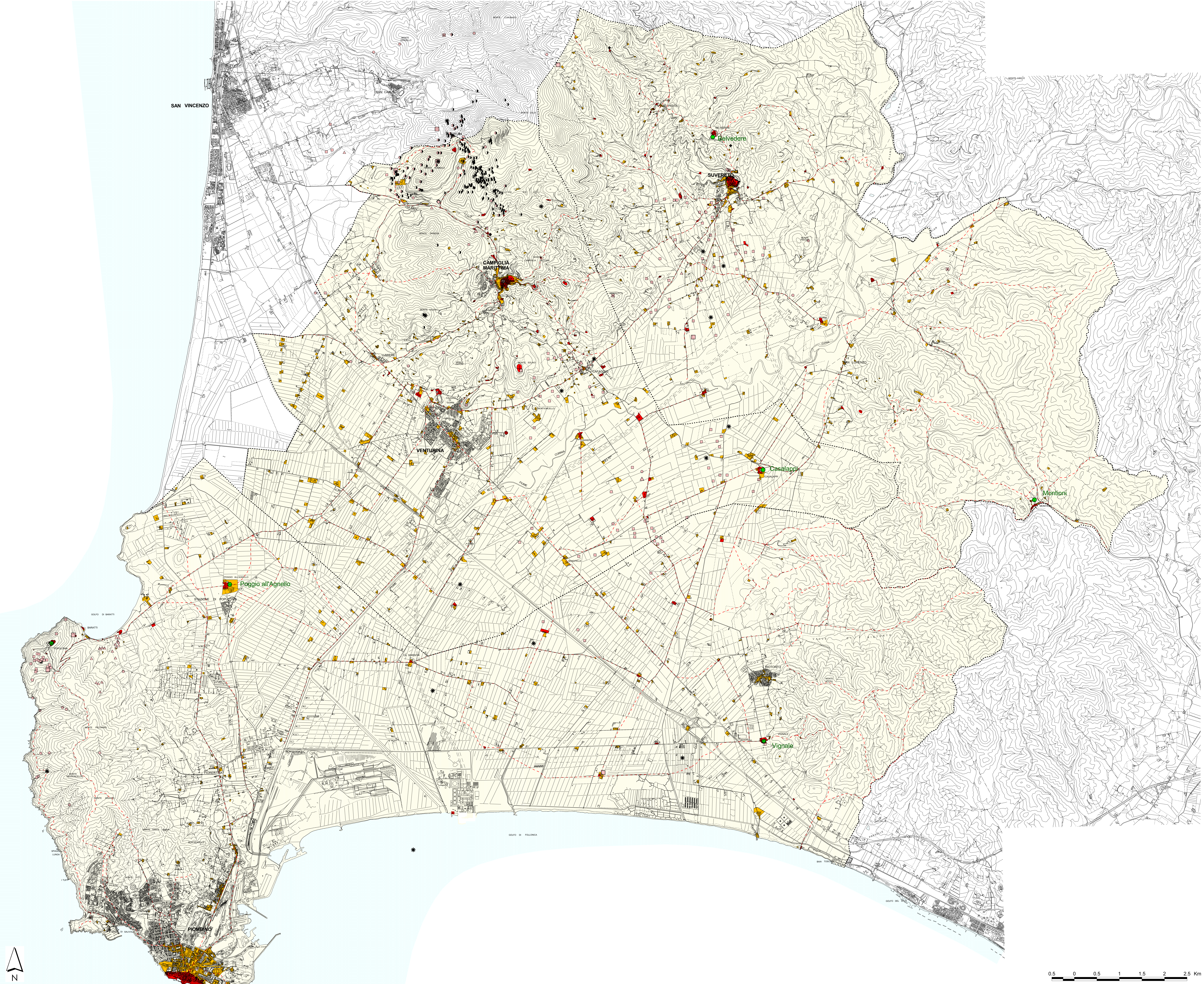
#### ELEMENTI TERRITORIALI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO E TESTIMONIALE

- Abitato
- Abitazione
- Chiesa
- Castello/Fortezza
- Terme
- Attività metallurgica
- Cava
- Coltivazione mineraria
- Necropoli
- Tomba
- Discarica
- Ritrovamento sporadico
- Elemento schedato

#### Mura e fortificazioni

#### SISTEMA VIARIO ANTICO

- Viabilità presente al 1825
- Confine comunale





Circondario Val di Cornia  
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

### Piano Strutturale d'area

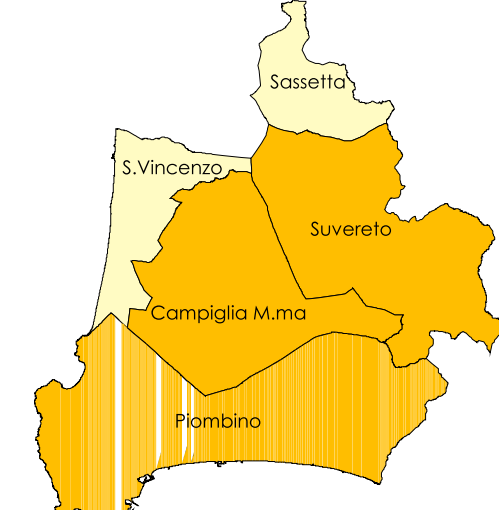
della Val di Cornia

Comuni di Campiglia M.ma Piombino Suvereto

L.R.T. n°1 del 03.01.2005

### Quadro Conoscitivo


### EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI



Marzo 2006

Tavola  
**6.2**

Scala 1:25.000



PIANO STRUTTURALE  
2006

PROF. GIULIO CESARE RINZI

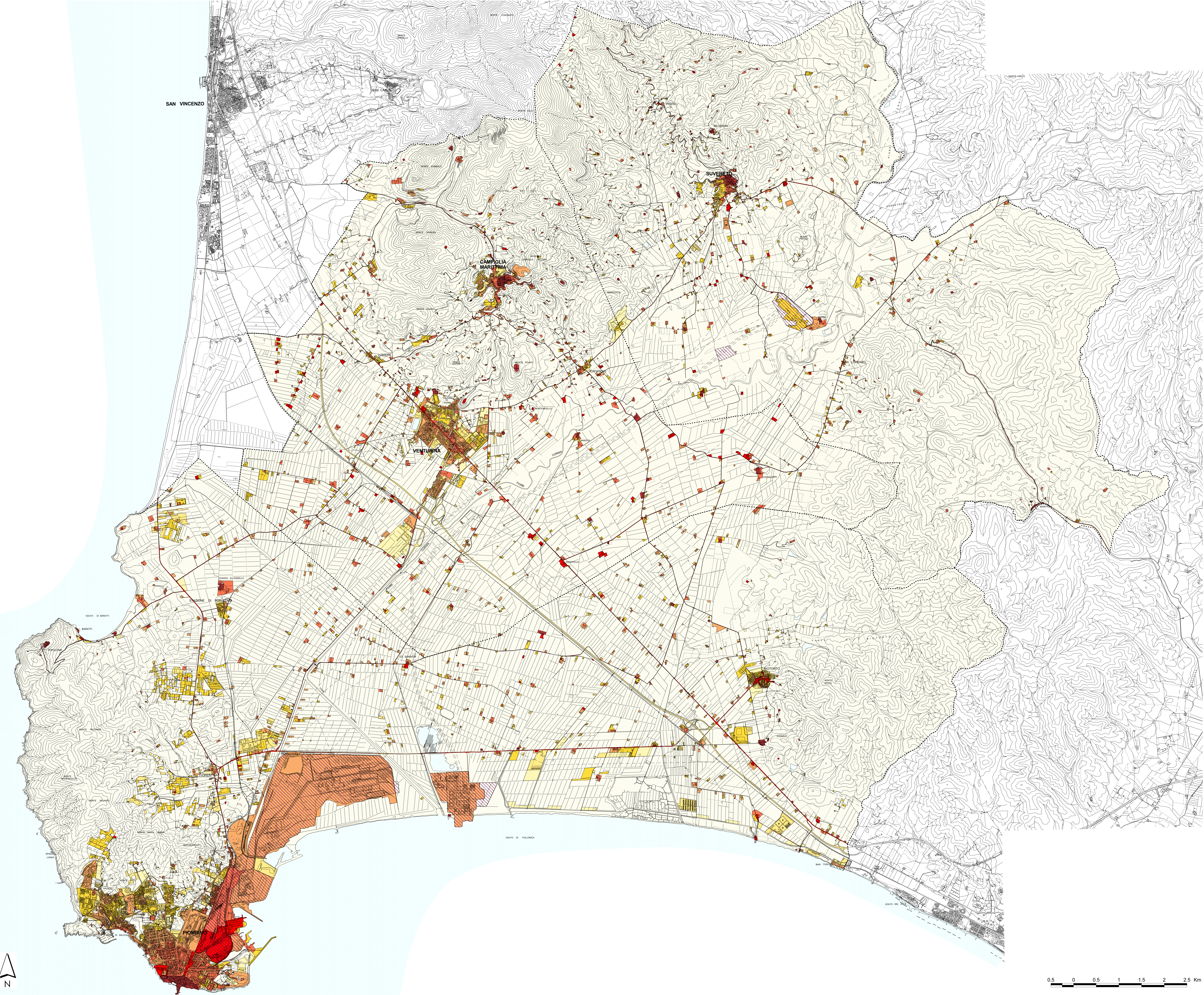
### LEGENDA

#### CONSUMO DEL SUOLO NELLE PRINCIPALI FASI DI SVILUPPO DEMOGRAFICO

- al 1830
- dal 1830 al 1907
- dal 1907 al 1954
- dal 1954 al 1971
- dal 1971 al 1984
- dal 1984 al 1993
- dal 1993 al 2003

Area occupata dall'industria

Confine comunale



0 0.5 1 1.5 2 2.5 Km



Circondario Val di Cornia  
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

### Piano Strutturale d'area

della Val di Cornia

Comuni di Campiglia M.ma Piombino Suvereto

L.R.T. n°1 del 03.01.2005

### Quadro Conoscitivo

### ARTICOLAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PER CARATTERE STORICO - TIPOLOGICO

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Tavola

# 6.3

Scala 1:25.000



Febbraio 2007

### LEGENDA

#### TESSUTO INSEDIATIVO URBANO

##### TESSUTO STORICO

- Di matrice pre-ottocentesca
- Otto-novecentesco

##### TESSUTO URBANO RECENTE

- A isolato chiuso
- A isolato aperto
- Ad assetto compiuto con prevalenza di singoli lotti
- A progettazione urbanistica unitaria
- Ad assetto indefinito

##### TESSUTO INSEDIATIVO SPECIALISTICO

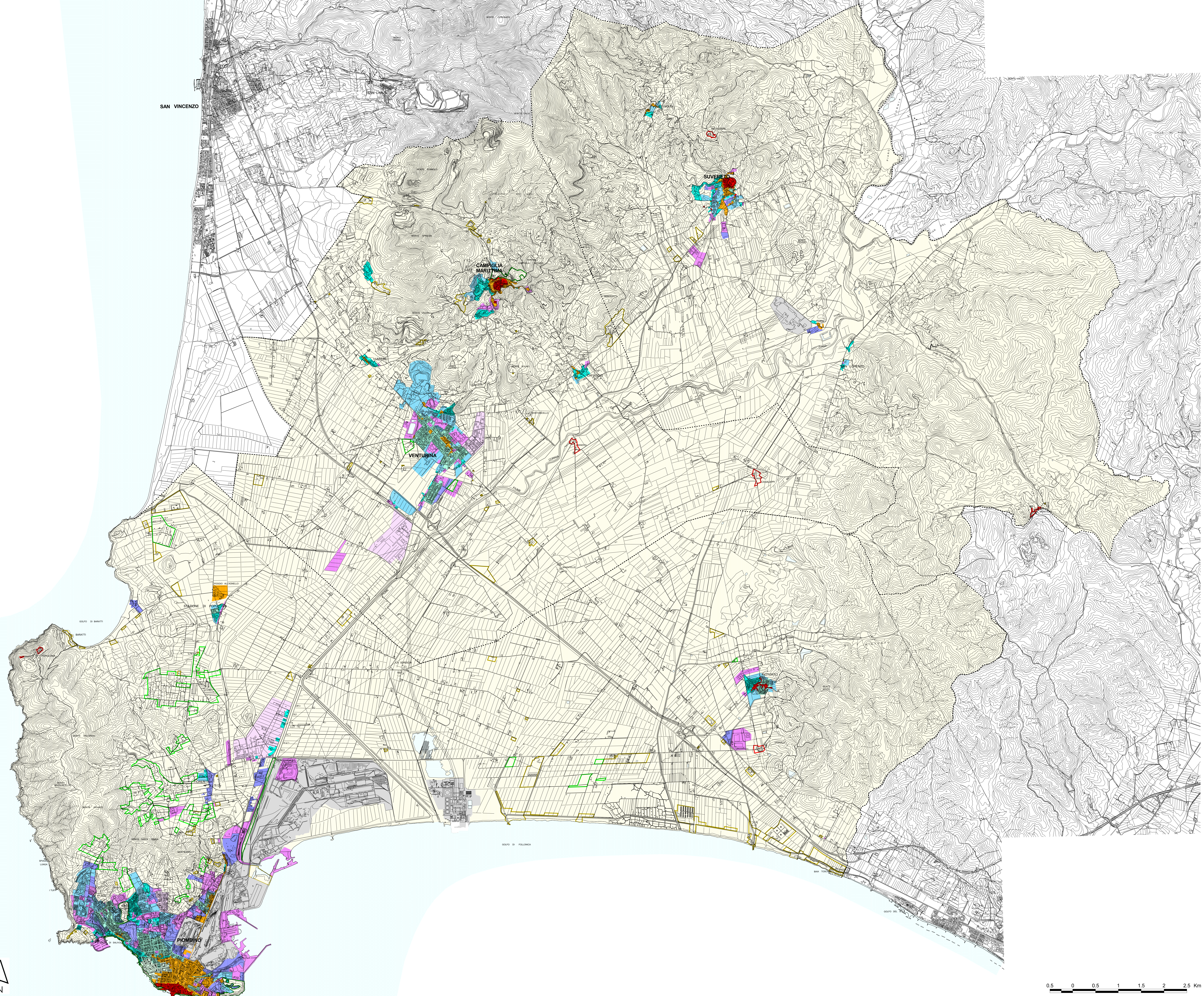
- A impianto modulare
- A impianto singolare
- Industria pesante/energetica

##### Area naturalistica afferente al sistema insediativo

#### TERRITORIO APERTO

- Nucleo storico in territorio aperto
- Area agricola frazionata da P.R.G.
- Tessuto insediativo sparso

Confine comunale





Circondario Val di Cornia  
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

## Piano Strutturale d'area

della Val di Cornia

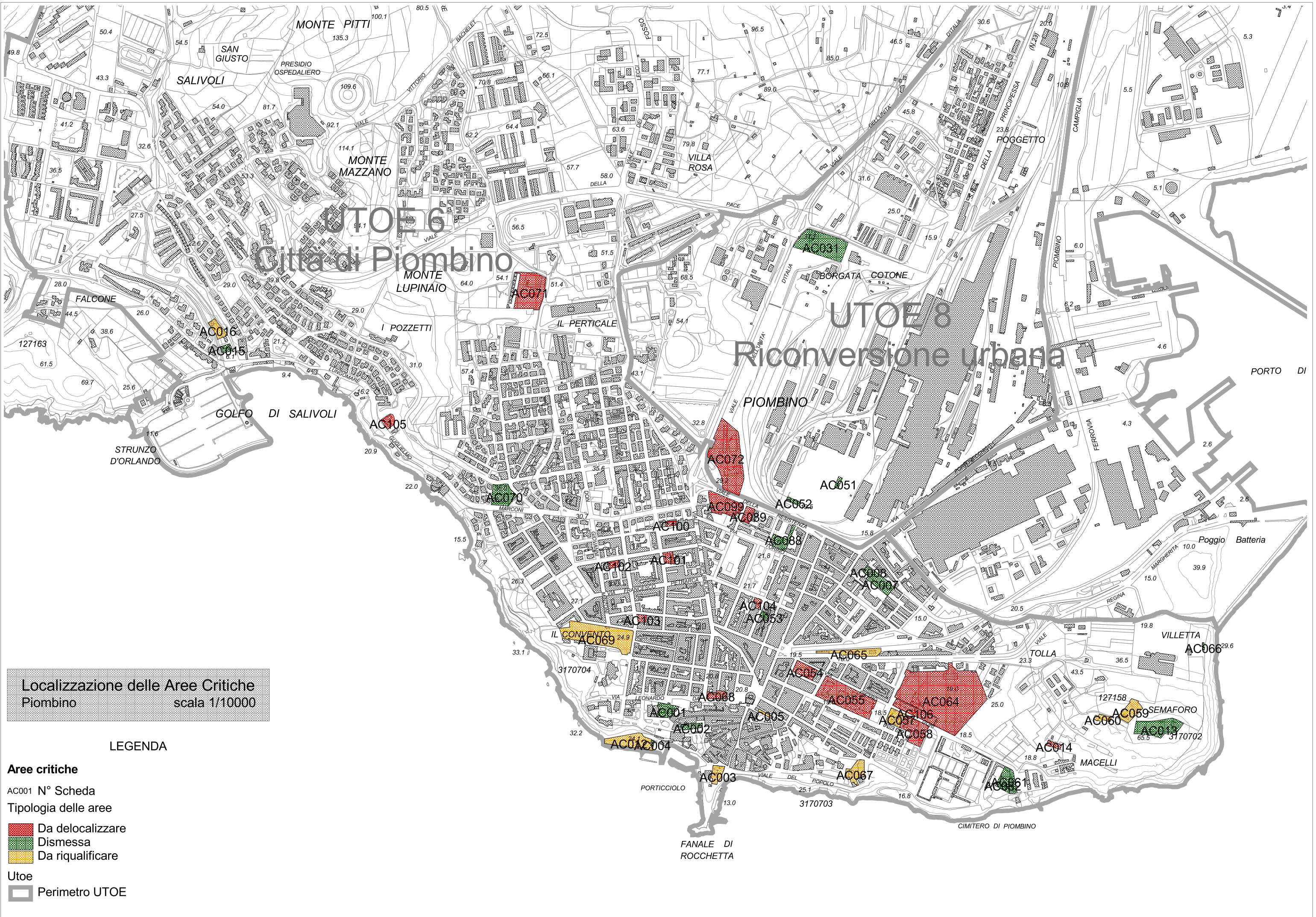
Comuni di Campiglia M.ma Piombino Suvereto

L.R.T. n°1 del 03.01.2005

Dossier - C

## AREE CRITICHE





Localizzazione delle Aree Critiche  
Piombino  
scala 1/10000

LEGENDA

- Aree critiche**
- AC001 N° Scheda
  - Tipologia delle aree
  - Da delocalizzare
  - Dismessa
  - Da riqualificare
- Utoe**
- Perimetro UTOE

**dati generali**

n° scheda	AC007
Comune	Piombino
nome area critica	palestra Cama-Body line
proprietà	Privata
ubicazione	Via Carlo Pisacane
epoca	dal 1954 al 1971
dati catastali	

**P.R.G. vigente**

zona omogenea	G
sottozona	G2,4
categoria di intervento	d

**usi**

utilizzo originale	
utilizzo attuale	servizi alla persona-attività pro

**tipi di criticità**

criticità ambientale-paesaggistica	<input type="checkbox"/>
criticità estetica	<input checked="" type="checkbox"/>
criticità fisica	<input type="checkbox"/>
criticità funzionale	<input checked="" type="checkbox"/>
criticità igienico sanitaria	<input type="checkbox"/>
criticità urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/>

**sintesi**

potenzialità di riuso	Media
caratteristica dell'area	area da riqualificare
pot. edificatoria	dismessa

**stime quantitative e sottoparti**

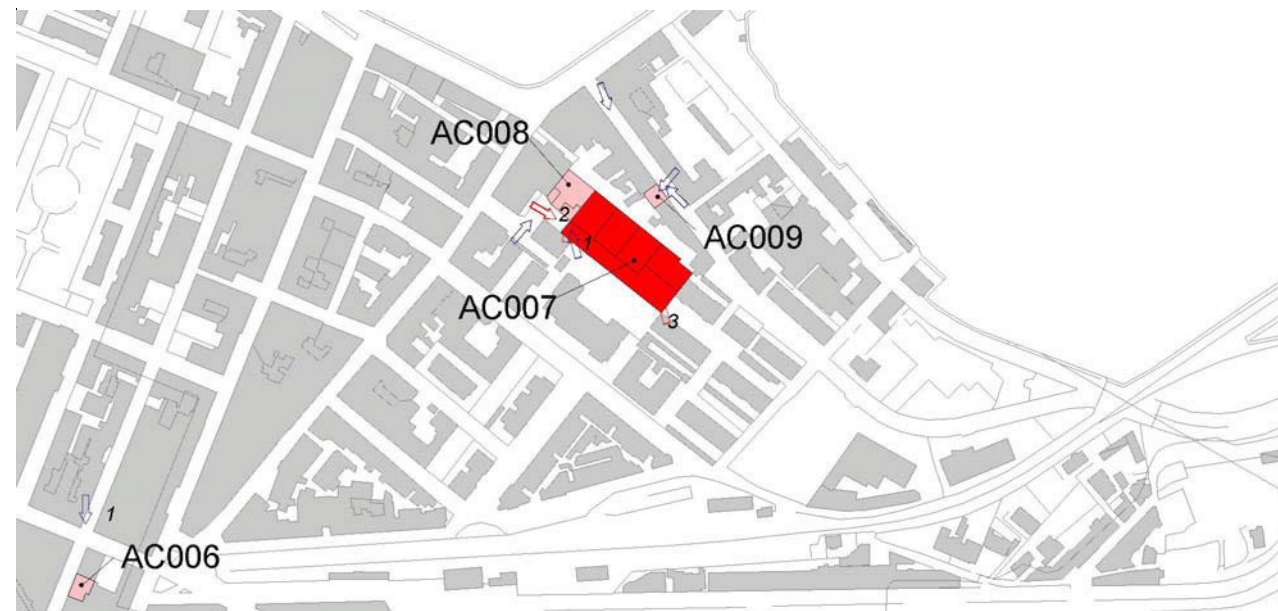
codic	part	altezza edifici	funzione	Stato di conservazio	area mq	volume mc
AC007	0	0			1086	0
AC007	A	5	palestra	buono	493	2465
AC007	B	5	tipografia	buono	492	2460
AC007	C	5	palestra	buono	489	2445
AC007	D	5	deposito	buono	478	2390

**note**



foto 1

foto 2



estratto cartografico scala 1/10000 -1/5000

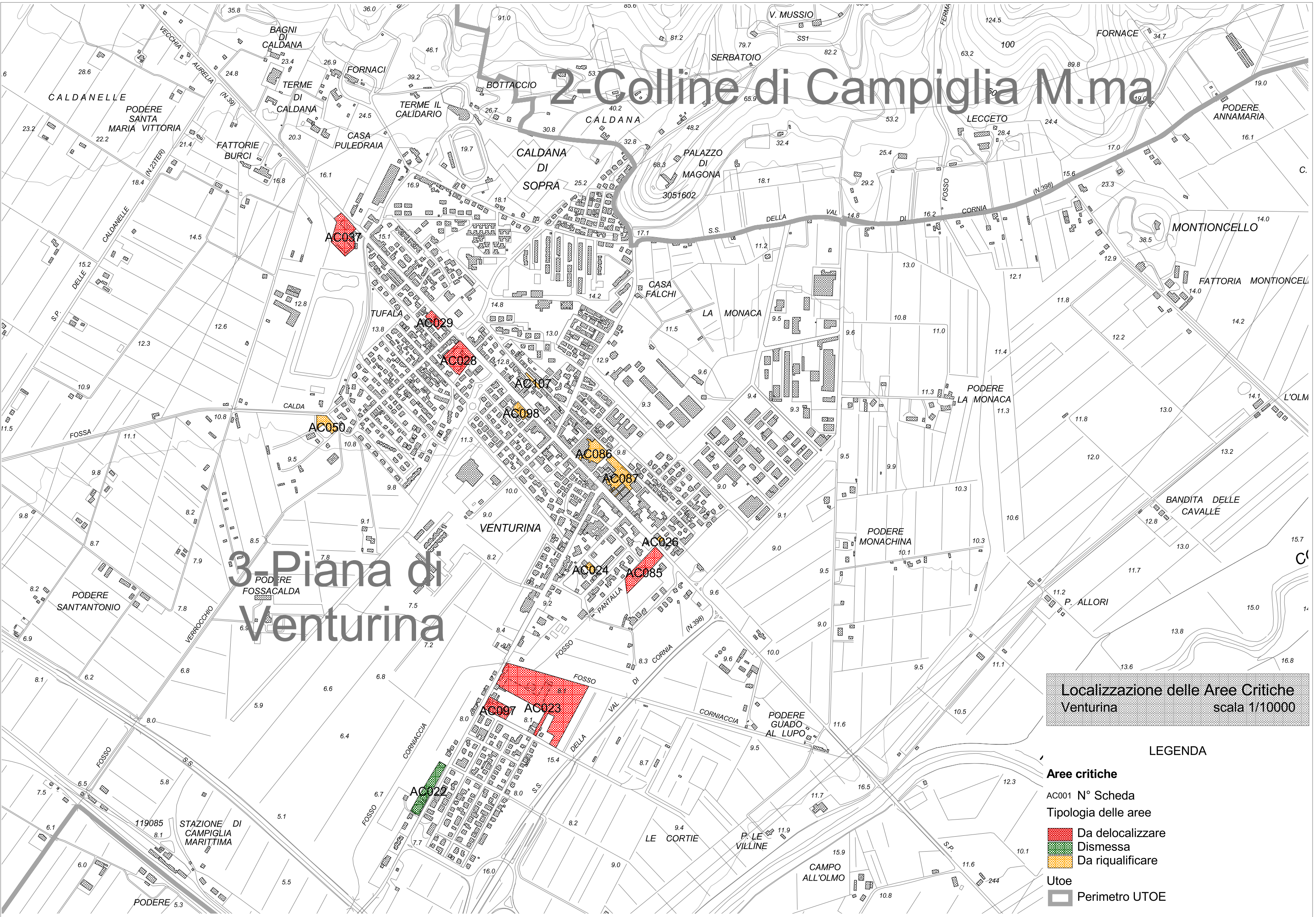
foto 3

foto 4



# 2-Colline di Campiglia M.ma

# 3-Piana di Venturina






Localizzazione delle Aree Critiche  
Venturina  
scala 1/10000

### LEGENDA

#### Aree critiche

AC001 N° Scheda

Tipologia delle aree

-  Da delocalizzare
-  Dismessa
-  Da riqualificare

Utoe

-  Perimetro UTOE

**dati generali**

n° scheda	AC022
Comune	Campiglia Marittima
nome area critica	ex istituto scolastico IPSIA
proprietà	Pubblica
ubicazione	Via Cerrini
epoca	dal 1954 al 1971
dati catastali	fg.69 p.131

**P.R.G. vigente**

zona omogenea	B
sottozona	G2
categoria di intervento	

**usi**

utilizzo originale	Istituto I.T.I.
utilizzo attuale	DisMESSo

**tipi di criticità**

criticità ambientale-paesaggistica	<input type="checkbox"/>
criticità estetica	<input type="checkbox"/>
criticità fisica	<input type="checkbox"/>
criticità funzionale	<input checked="" type="checkbox"/>
criticità igienico sanitaria	<input type="checkbox"/>
criticità urbanistica	<input type="checkbox"/>

**sintesi**

potenzialità di riuso	Alta
caratteristica dell'area	area dismessa
pot. edificatoria	dismessa

**stime quantitative e sottoparti**

codic	part	altezza edifici	funzione	Stato di conservazio	area mq	volume mc
AC022	0	0		MEDIOCRE	711	0
AC022	0	0	0	0	566	0
AC022	0	0	0	0	464	0
AC022	0	3	0	0	196	588
AC022	0	0	0	0	1965	0
AC022	A	3	SCUOLA	MEDIOCRE	285	855
AC022	B	7	SCUOLA	MEDIOCRE	565	3955
AC022	C	3	SCUOLA	MEDIOCRE	163	489

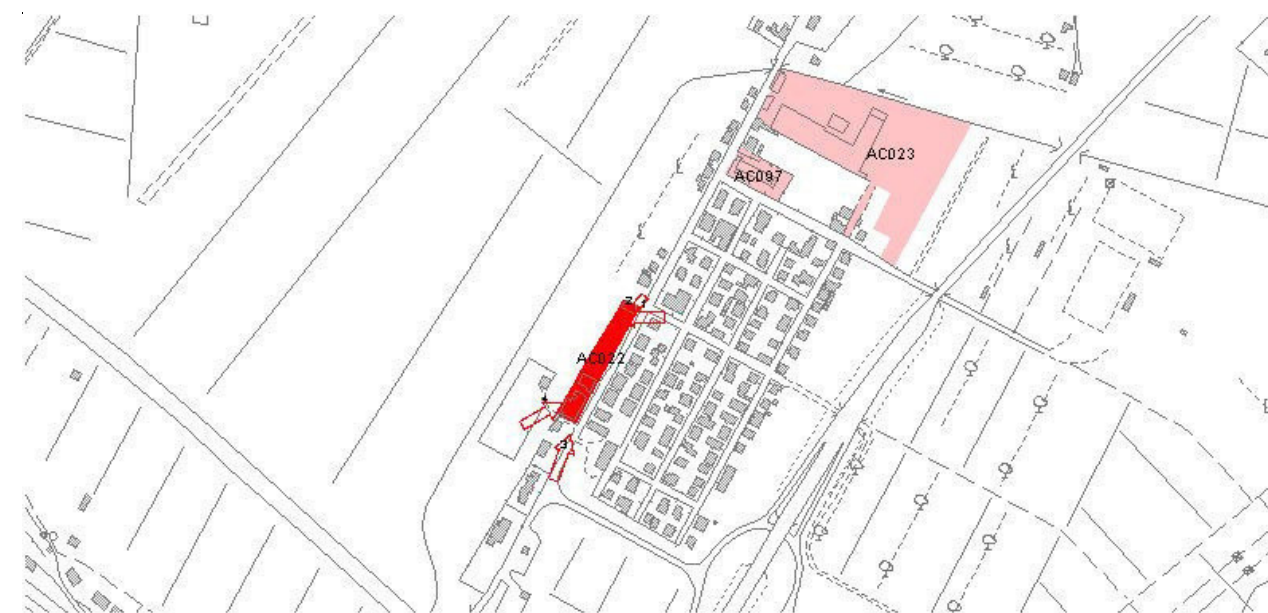
**note**



foto 1



foto 2



estratto cartografico scala 1/10000 - 1/5000

foto 3



foto 4



# Circondario della Val di Cornia

Provincia di Livorno



## Campiglia M.ma Piombino Suvereto

# REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

Ufficio di Piano:

Coordinatore :

Arch. Alessandro Grassi

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Geom. Antonino Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Laura Pescini

Arch. Massimiliano Franci

Arch. Annalisa Giorgetti

Arch. Cristina Guerrieri

Geom. Valerio Buonaccorsi

Consulente scientifico:

Arch. Silvia Viviani

Indagini geologiche

e calcoli idraulici:

Geol. Alberto Frullini

Geol. Roberto Sinatti

Prof. Ing. Stefano Pagliara

Consulenti:

Ambiente Italia s.r.l.

Ldp GIS s.r.l.

Tages s.r.l.

Garante della comunicazione:

Dott.ssa Laura Pasquinucci

Aprile 2010

Comune di Campiglia Marittima, Piombino, Suvereto

## Analisi morfotipologica del sistema insediativo

## Dossier A

Il presente dossier si pone come obiettivo principale quello di portare a conoscenza il complesso iter di indagini storiche, studi, verifiche dirette ed elaborazioni grafiche effettuate sul sistema insediativo, che costituisce quadro conoscitivo di riferimento per le tavole progettuali di Regolamento Urbanistico. Attraverso carte tematiche, schede descrittive e tabelle di sintesi, il territorio urbanizzato è stato analizzato nelle sue caratteristiche storico-architettoniche, morfologiche, funzionali, qualitative, partendo da due dati di base: le tavole 6.3 "Articolazione degli insediamenti per carattere storico-tipologico" e il dossier C "Aree Critiche" di Piano Strutturale. Le tavole 6.3 costituiscono una prima analisi dell'ambito urbano che ha visto nella fase di stesura del Regolamento Urbanistico passaggi sempre più di dettaglio con la disarticolazione delle voci iniziali. Il Piano Strutturale ha rappresentato infatti, per la successiva fase di analisi dei tessuti urbani, una sorta di canovaccio individuando macro famiglie relative alla storicità, tipologia e funzionalità del tessuto, con alcune connotazioni puntuali rappresentate dalle aree critiche del dossier C.

Alla luce di quanto appena detto, il lavoro è stato organizzato in tre sezioni.

## Sezione 1

Questa sezione costituisce un richiamo al quadro conoscitivo del Piano Strutturale, indispensabile per la comprensione del successivo processo di approfondimento che l'atto di governo del territorio

ha apportato all'analisi dei tessuti insediativi.

## Sezione 2

Un primo livello di approfondimento dell'analisi dei tessuti che il quadro conoscitivo di Regolamento Urbanistico ha effettuato, riguarda la distinzione dei sistemi del verde e della mobilità dal resto del tessuto insediativo "edificato". Viene riportata a titolo esemplificativo soltanto la legenda.

Un secondo livello di approfondimento ha invece prodotto le tavole vere e proprie di quadro conoscitivo. Il tessuto urbano è stato analizzato in tutte le sue caratteristiche morfo-tipologiche, funzionali e qualitative con particolare attenzione alle aree critiche e ai tipi di criticità che le caratterizzano, già enunciati nel dossier C di P.S., che il R.U. focalizza in una scala di maggior dettaglio e arricchisce di nuovi siti, a seguito sopralluoghi e verifiche.

Alle tavole descrittive si è affiancato un intenso lavoro di analisi critica di queste aree, utilizzando il metodo swot descritto più avanti; si tratta di una fase iniziale del processo di pianificazione che lega l'analisi dei tessuti alle categorie d'intervento, la conoscenza di ogni peculiarità del sistema insediativo alle scelte progettuali di recupero e riqualificazione o di trasformazione urbana. Il lavoro si è tradotto nella redazione di particolari schede dalle quali si possono evincere le strategie che costituiranno punto di par-

tenza per le scelte progettuali del Regolamento Urbanistico.

## Sezione 3

E' la fase più avanzata di analisi dei tessuti urbani effettuata dal R.U., quella in cui, mediante una lettura d'ambito e il riconoscimento di specifiche caratteristiche del tessuto, vengono individuate le porzioni di città suscettibili delle maggiori trasformazioni, già in corso di realizzazione o da attuare. Il sistema insediativo diventa "le tre città": la città consolidata, la città in trasformazione, la città trasformabile.

### Analisi del sistema insediativo svolto per il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale articola il territorio in due sistemi: il sistema insediativo rappresentato dai centri abitati e il sistema del territorio rurale e aperto. Il campo di indagine rappresentato dalla tavola 6.3 di P.S., denominata "Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici", non è altro che il sistema insediativo dei tre comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto.

Il tessuto urbano viene classificato attraverso una lettura di carattere storico, morfologico e funzionale, secondo le seguenti ripartizioni:

- tessuto storico;
- tessuto urbano recente;
- tessuto insediativo specialistico.

Il **tessuto storico** si suddivide a sua volta in due tipologie:

- di matrice pre-ottocentesca, corrispondente ai nuclei di origine medievale racchiusi all'interno delle cinta murarie dei centri storici;
- otto-novecentesco, corrispondente alle addizioni urbane avvenute tra il 1830 e il 1940;

Il **tessuto urbano recente** rappresenta, invece, l'edificazione avvenuta dal 1940 a oggi, ed è articolato secondo la seguente lettura di carattere morfologico:

- a isolato chiuso quando gli edifici si sono sviluppati lungo gli assi viari principali, prevalentemente secondo una maglia ortogonale e corrispondenti a una

tipologia architettonica con edifici pluripiano in linea, prospetti allineati lungo strada e corti interne private esclusivamente occupate da pertinenze residenziali;

- a isolato aperto quando gli edifici si presentano arretrati rispetto al filo stradale ma con un orientamento ancora condizionato dall'allineamento alla maglia viaria, con tipologie edilizie prevalentemente a palazzina (al massimo di 3-4 piani) o a villino isolato all'interno del proprio verde pertinenziale;

- ad assetto compiuto per singoli lotti quando l'edificazione è avvenuta per singole concessioni edilizie e dove l'allineamento stradale non risulta determinante nell'orientamento dei fabbricati; la tipologia edilizia è prevalentemente caratterizzata da villini uni o bifamiliari, posti all'interno di giardini pertinenziali;

- a progettazione urbanistica unitaria, quando gli interventi sono frutto di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, caratterizzati da un disegno complessivo coerente, sia nella morfologia dei lotti che nei caratteri tipologici degli edifici; all'interno di questa voce sono compresi altresì ambiti non sottoposti a strumentazione urbanistica di dettaglio, ma dove la morfologia dei luoghi, il disegno della trama viaria o anche la progettazione edilizia hanno portato a una prevalenza di caratteri tipologico-formali omogenei;

- ad assetto indefinito quando si tratta prevalentemente di aree di frangia urbana ovvero di parti di tessuto insediativo che non hanno ancora trovato una configurazione compiuta, dove la

densità edilizia è più rarefatta e il limite tra città e campagna è più labile; comprende anche alcune aree all'interno dei centri abitati non ancora edificate, spesso corrispondenti ad ambiti degradati o anche aree a verde che necessitano di un ripristino ambientale; alcune porzioni di questi tessuti ricomprendono le aree critiche trattate dettagliatamente nel dossier C di Piano Strutturale.

Il **tessuto insediativo specialistico** corrisponde a una lettura di carattere funzionale dell'edificato e del disegno urbanistico che lo caratterizza.

Comprende tre sottoclassi:

- a impianto modulare, comprende le trasformazioni urbane avvenute per fini produttivi in seguito a una pianificazione urbanistica unitaria di natura pubblica (PIP, PPE);
- a impianto singolare quando sono presenti aree sulle quali insistono edifici o impianti riconducibili a tipologie particolari, quali gli impianti sportivi, le strutture commerciali, i cimiteri, le attrezzature scolastiche, le aree portuali, ecc.;
- industriale/energetico indica specificamente il tessuto dell'industria pesante e l'area Enel di Piombino, nonché l'area occupata dall'impianto di Enel Terna in località Forni a Suvereto.

Si può constatare che già l'analisi del tessuto urbano operata nel Piano Strutturale, chiama in campo valutazioni sia di tipo storico-morfologico che funzionale. L'aspetto non è secondario ma getta le basi per gli approfondimenti della fase successiva di cui si è occupato il Regola-

mento Urbanistico.

Con voci se pur generiche sono distinte le aree della città caratterizzate prevalentemente dai valori storico-architettonici da quelle che presentano un assetto urbano indefinito o rimaste allo stato naturale che negli anni hanno assunto un aspetto degradato. Sono distinte inoltre le aree specialistiche, quelle in cui la destinazione d'uso (produttiva, attrezzature e servizi, tecnologica e impiantistica) prevale sull'aspetto edilizio.

**TESSUTO INSEDIATIVO URBANO**

**TESSUTO STORICO**

- Di matrice pre-ottocentesca
- Otto-novecentesco

**TESSUTO URBANO RECENTE**

- A isolato chiuso
- A isolato aperto
- Ad assetto compiuto per singoli lotti
- A progettazione urbanistica unitaria
- Ad assetto indefinito

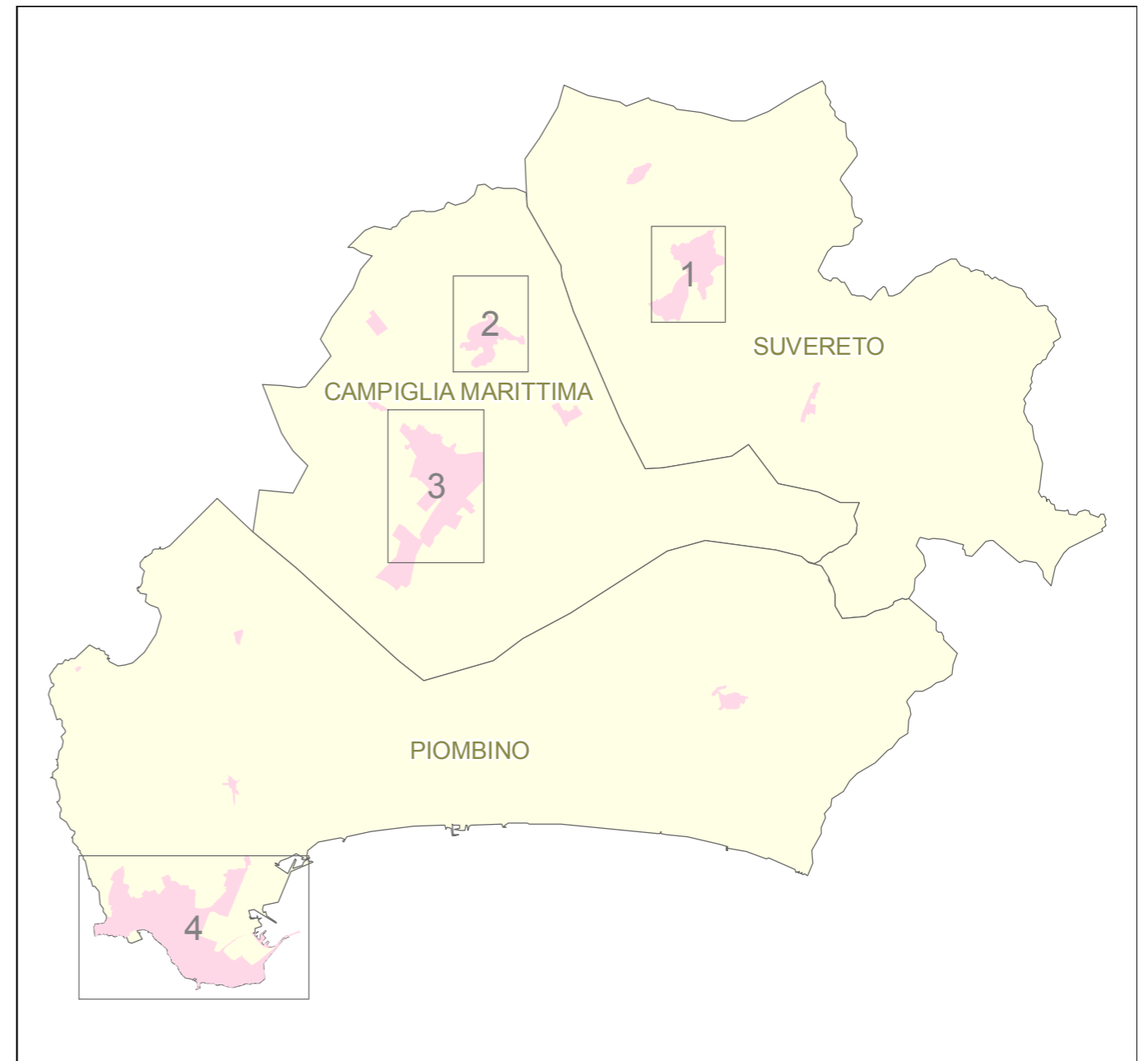
**TESSUTO INSEDIATIVO SPECIALISTICO**

- A impianto modulare
- A impianto singolare
- Industria pesante/energetica

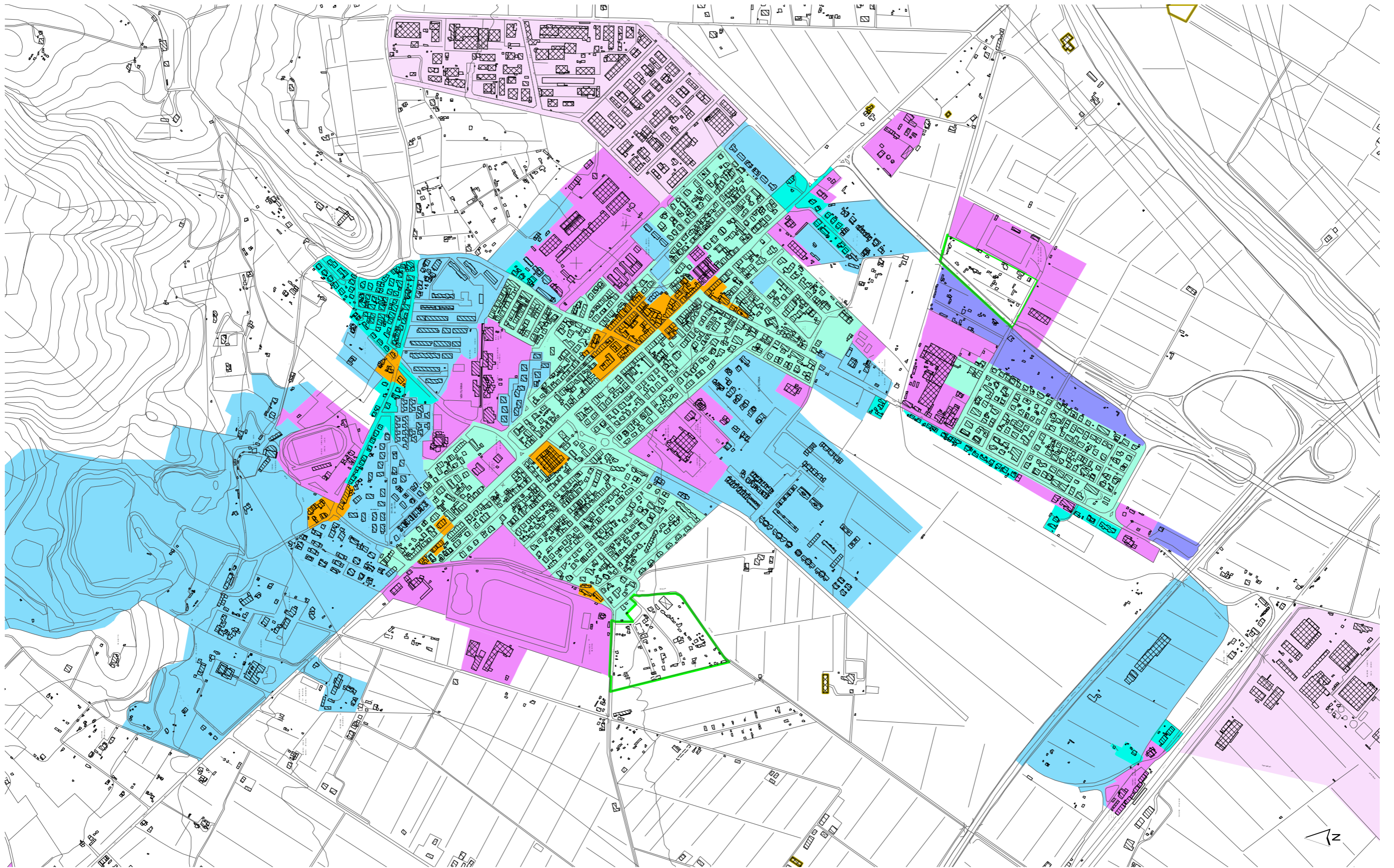
- Area naturalistica afferente al sistema insediativo

**TERRITORIO APERTO**

- Nucleo storico in territorio aperto
- Area agricola frazionata da PRG
- Tessuto insediativo sparso



# RIF. 3 - VENTURINA



## DOSSIER AREE CRITICHE

A titolo esemplificativo si riporta un estratto dal dossier C delle aree critiche di Piano Strutturale. Il quadro conoscitivo del P.S. contiene la schedatura di aree o singoli edifici che, per le loro caratteristiche ambientali, estetiche, fisiche, funzionali, igienico-sanitarie ed urbanistiche, possono essere definiti critici.

Si tratta per lo più di manufatti edilizi abbandonati o sotto-utilizzati che il R.U. riesamina e destina a funzioni più congrue al contesto urbano in cui sono collocati. Queste aree unite a quelle ad assetto indefinito, rappresentate nella tavola dei tessuti 6.3, costituiscono l'insieme dei siti nei quali si concentreranno i principali interventi di riqualificazione urbana previsti nel R.U.

Le aree critiche sono state catalogate secondo tre categorie: aree da riqualificare, da delocalizzare, disponibili.

Le aree definite "da riqualificare" sono quelle che ospitano funzioni non particolarmente contrastanti con il tessuto edilizio in cui si trovano, ma che di fatto il degrado in essere o le alte potenzialità intrinseche per un loro possibile riutilizzo, inducono a ripensarle.

Per quanto riguarda le cosiddette aree "da delocalizzare", sono invece rappresentate da tutti quei manufatti in cui sono svolte funzioni in netto contrasto con la città (per il esempio il poligono di tiro in località Macelli a Piombino o il Pomodorificio di via Cerrini a Venturina) o in cui la carenza di spazi rende disagevole lo svolgimento della funzione stessa (per esempio il supermercato Conad a Suvereto, carente di parcheggi e spazi per le relazioni).

dati generali						
n° scheda	AC037					
Comune	Campiglia Marittima					
nome area critica	Comer materiali edili					
proprietà	Privata					
ubicazione	Via Aurelia Nord					
epoca	dal 1971 al 1984					
dati catastali	fg.47 p.340					
P.R.G. vigente						
zona omogenea	B					
sottozona	D12					
categoria di intervento	d3					
usi						
utilizzo originale	Commercio materiale edile					
utilizzo attuale	Commercio materiale edile					
tipi di criticità						
criticità ambientale-paesaggistica	<input type="checkbox"/>	Sintesi				
criticità estetica	<input type="checkbox"/>	potenzialità di riuso	Alta			
criticità fisica	<input type="checkbox"/>	caratteristica dell'area	area con funzione impr			
criticità funzionale	<input checked="" type="checkbox"/>	pot. edificatoria	delocalizzare			
criticità igienico sanitaria	<input type="checkbox"/>					
criticità urbanistica	<input type="checkbox"/>					
stime quantitative e sottoparti						
codic	part	altezza edifici	funzione	Stato di conservazio	area mq	rolume mc
AC037					4643	
AC037	a	5	PRODUTTIVO	BUONO	489	2445
AC037	B	3	PRODUTTIVO	MEDIOCRE	1194	3582
note						
gli edifici sul retro risalgono ad epoca ante 1954						



foto 1



foto 2



foto 3

estratto cartografico scala1/10000 -1/5000

foto 4



Infine, le aree critiche "disponibili", ovvero gli edifici abbandonati per i quali il P.S. auspica il riutilizzo e la riqualificazione.

Le schede contengono anche un giudizio di merito che include in sé il grado di possibile riutilizzo del manufatto o dell'area in base a tre livelli: potenzialità di riuso alta se si prevede una riconversio-

ne ai fini residenziali, media ai fini produttivi, bassa per la sola riqualificazione ambientale.

Questi dati conoscitivi con i necessari affinamenti dovuti a studi di maggior dettaglio sono stati fatti propri dal quadro conoscitivo di regolamento urbanistico.

## ANALISI MORFOTIPOLOGICA DEI TESSUTI NEL R.U.

### Analisi morfo-tipologica del sistema insediativo per il quadro conoscitivo di Regolamento Urbanistico

La legenda a lato rappresenta una sorta di prima "sgrossatura" del lavoro precedentemente descritto.

Il regolamento 2/R in attuazione dell'articolo 37, comma 3 della L.R. 01/'05, pone l'accento sulla necessità di acquisire conoscenze molto particolareggiate sulla qualità dei tessuti urbani e la quantità di dotazioni a servizio, al fine di indirizzare i redigenti atti di governo del territorio verso previsioni che prevalentemente mettano in campo opere di recupero, riqualificazione e potenziamento degli standard.

Al tal fine questa prima fase di approfondimento del tessuto urbano ha individuato il sistema degli spazi verdi e quello delle infrastrutture per la mobilità. L'indagine sul patrimonio edilizio esistente ha invece considerato la presenza delle attrezzature di interesse generale e collettivo per monitorare il livello qualitativo raggiunto con l'attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti. Dal tessuto ad assetto recente viene infine scorporato quello ad assetto indefinito e le aree critiche che rappresentano gli ambiti urbani in cui privilegiare destinazioni compatibili e strategiche per la riqualificazione del tessuto insediativo.

In altre parole, questa legenda esprime, con 6 raggruppamenti, i tessuti urbani omogenei per tipologia e caratteristiche

funzionali che il lavoro svolto per il R.U. ha ulteriormente approfondito.

La lunga legenda che segue (pag.14-16) rappresenta il quadro conoscitivo nella sua forma più esaustiva.

Il lavoro si pone in relazione con altri elaborati facenti parte del quadro conoscitivo di R.U. Nello specifico: il DOSSIER B per quanto attiene il tessuto storico all'interno del sistema insediativo e il DOSSIER C per il patrimonio edilizio storico situato nel territorio rurale e aperto.

Riportiamo di seguito una breve descrizione delle voci.

#### TESSUTO STORICO

Le tipologie facenti parte del tessuto storico sono divise in due raggruppamenti: tessuto pre-ottocentesco e tessuto otto-novecentesco. Le sottoclassi costituiscono la lettura sintetica di un'indagine operata mediante la schedatura e la classificazione di ogni edificio ubicato all'interno delle mura antiche e di ogni isolato ricadente nella città otto-novecentesca con caratteri di pregio architettonico eventualmente riscontrati dai sopralluoghi effettuati in quest'ambito della città.

Si rinvia, per un'esauriente trattazione dell'argomento sia in ordine ai criteri di rilevamento e classificazione adottati sia in ordine ai valori storico-architettonico del patrimonio edilizio indagato, al DOSSIER B. Ci limitiamo in questa sede a sottolineare che l'accurata indagine svolta per i centri storici è confluita nel presente lavoro attraverso il riconoscimento di sette tipologie di tessu-

to (TSM01-TSM02 e TS01-TS05), considerando i livelli di omogeneità storica e pregio architettonico verificati con i sopralluoghi e classificati con la schedatura dei settori e dei fronti di pregio nel succitato dossier.

A titolo esemplificativo si riporta una tabella di raffronto tra il tipo di settore (9 tipologie) del DOSSIER B e la voce di tessuto storico presente in legenda:

Settore	Tessuto storico	
tipo	Pre 800	800/900
1	TSM01	TS01
2	TSM01	TS01
3	TSM01	TS01
4	TSM01	TS01
5	TSM01	TS02
6	TSM01	TS03
7	TSM01	TS04
8	TSM02	TS05
9	TSM01	TS01



Nel tessuto storico pre-ottocentesco ritroviamo anche il patrimonio extra-urbano (TSN01-TSN02). Si tratta dei nuclei storici e dei manufatti sparsi di valore storico e architettonico che sono stati indagati e schedati nel DOSSIER C.

Si evidenzia che nella legenda della "tavola 2" di progetto, le voci del tessuto storico otto-novecentesco hanno subito un notevole processo di sintesi, questo perché, se sul piano dell'analisi morfotipologica si è reso necessario distinguere differenziazioni legate all'omogeneità storica degli edifici piuttosto che alla presenza o meno di spazi aperti, sul piano degli interventi ammissibili è stato





## SEZIONE 2

### SISTEMA INSEDIATIVO




#### TESSUTO STORICO

-  Tessuto storico pre-ottocentesco
-  Tessuto storico otto-novecentesco



#### TESSUTO AD ASSETTO RECENTE

-  A isolato chiuso
-  A isolato aperto
-  ad assetto compiuto per singoli lotti
-  A progettazione urbanistica unitaria





#### TESSUTO SPECIALISTICI

-  Tessuto produttivo
-  Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive
-  Attrezzature di interesse generale e collettivo

#### TESSUTO AD ASSETTO INDEFINITO ED AREE CONNOTATE DA CRITICITA'

-  Aree speciali
-  Aree critiche

#### SISTEMA DELLA MOBILITA'

-  Infrastrutture per la mobilità
-  Poli di servizio alla mobilità
-  Infrastrutture per la sosta
-  Arredo urbano

#### SISTEMA DEL VERDE

## ANALISI MORFOTIPOLOGICA DEI TESSUTI NEL R.U.

sufficiente distinguere il tessuto in due raggruppamenti: "tessuto che ha mantenuto i caratteri originari" S3 e "tessuto parzialmente o sostanzialmente trasformato" S4.

### TESSUTO INSEDIATIVO AD ASSETTO RECENTE

Le tipologie ricomprese in questo ambito cittadino sono quelle realizzate dal 1940 a oggi. Rispetto alla legenda di tavola 6.3 di Piano Strutturale, le classi sono rimaste le stesse e sono rappresentate dal tipo di isolato (chiuso, aperto, singolo lotto, a progettazione unitaria). L'analisi del tessuto insediativo tuttavia ha riconosciuto e individuato voci che tengono conto anche del tipo edilizio: con o senza la presenza dei portici, nel caso dell'isolato chiuso; con o senza presenza di vilini uni e bi-familiari, nel caso dell'isolato ad assetto compiuto per singoli lotti. Gli interventi edilizi di una certa consistenza dimensionale infine, caratterizzati da un disegno complessivo dei lotti e caratteri tipologico-formali omogenei dei fabbricati, sono stati distinti per la loro storicità, realizzati cioè in attuazione del vigente PRG o dei PRG precedenti, intendendo per realizzati (coerentemente con quanto stabilito nell'analisi dello stato di attuazione del vigente PRG, effettuato con il Piano Strutturale), anche tutti gli interventi solo convenzionati alla stesura del presente quadro conoscitivo.

Questa distinzione riguarda l'impostazione data con la "tavola 2" di progetto. Qui infatti ritroviamo le medesime voci per poter consentire interventi, se pur tesi a mantenere l'omogeneità del pro-

getto originario, che diano risposta ad esigenze di adeguamento architettonico e funzionale degli edifici più datati. Si sottolinea che per la necessità di individuare la categoria d'intervento più coerente al tipo di tessuto insediativo, la "tavola 2" di R.U., partendo dal presente quadro conoscitivo, ha dettagliato anche i tessuti ad isolato aperto e quelli ad assetto compiuto per singoli lotti distinguendo i fabbricati con altezza superiore o inferiore ai tre livelli fuori terra. Le categorie d'intervento ammesse saranno più incisive per i manufatti più bassi (tessuto T2 e T5 di "tavola 2" di R.U.), quelli che per tipologia edilizia ed aree pertinenziali sono ancora assimilabili alla palazzina urbana e non alla torre (tessuto T3 e T6 di "tavola 2" di R.U.).



*esempio di Tessuto insediativo ad assetto recente T2 - Palazzina fino al 3° livello fuori terra arretrata e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali - Loc. Le Coltie Venturina*

### TESSUTO SPECIALISTICO

Per quanto riguarda il tessuto specialistico, il quadro conoscitivo di Regolamento Urbanistico ha svolto un'indagine che prescinde dall'aspetto tipologico dell'impianto (modulare, singolare, industriale), criterio seguito per la "tavola 6.3" di P.S. concentrandosi su una lettura di carattere strettamente funzionale.

Le tre classi: tessuto produttivo, tessuto turistico-ricettivo e attrezzature d'interesse generale e collettivo, in cui viene suddiviso il sistema insediativo occupato dalle funzioni diverse da quella residenziale, costituiscono la base fondativa del processo di progressivo affinamento e dettaglio che vediamo raggiunto nelle tavole di progetto. In quest'ultimo lavoro ha fatto emergere dal mondo indistinto delle attrezzature d'interesse generale e collettivo le dotazioni che costituiscono standard urbano ai sensi del D.M. 1444/'68; la ricettività, descritta in tre sole voci, viene analizzata tenendo conto delle categorie della legge regionale 42/2000; il tessuto produttivo infine, che il quadro conoscitivo individua senza particolari distinzioni (aree industriali, artigianali, commerciali ecc.), nelle tavole di progetto, si disarticola riconoscendo una ad una le aree PIP presenti sul territorio dei tre Comuni e i sottoambiti inclusi nella vasta area occupata dall'industria pesante di Piombino.

Nella "tavola 2" di progetto inoltre, particolare rilievo assume il tessuto a specializzazione funzionale rappresentato dagli ambiti produttivi dedicati alla portualità e alla cantieristica. Se nel Q.C.

il tema è ricondotto a uno dei tanti poli di servizio alla mobilità, il progetto ha ritenuto importante sottolineare la produzione, l'attività umana ivi svolta e non tanto il ruolo di polo per la mobilità. Con il progredire dell'analisi urbana infatti, l'attività produttiva reale o potenziale di un ambito viene riconosciuta ed individuata cartograficamente per consentire di calibrare al meglio le azioni tese alla riqualificazione e valorizzazione degli ambiti strategici per lo sviluppo socio economico della città.



*esempio di Tessuto specialistico F5 - infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale - Loc. Forni Suvereto*

## ANALISI MORFOTIPOLOGICA DEI TESSUTI NEL R.U.

TESSUTO AD ASSETTO INDEFINITO E TESSUTO CONNOTATO DA CRITICITA'

Si ritiene utile trattare queste due categorie contestualmente, costituendo entrambe i punti cardine per gli interventi di trasformazione urbana che la "tavola 2" di R.U. individua con la sigla At.

Attraverso il riconoscimento delle aree critiche di Piano Strutturale, riviste e corrette nei perimetri e nelle sottocategorie che ne descrivono il tipo di criticità alla luce dei sopralluoghi, e l'implementazione di nuove aree con caratteristiche similari che il quadro conoscitivo di R.U. ha ritenuto di dover aggiungere, si sostanzia una trama urbana fatta di ambiti, sfuggiti alla pianificazione precedente o degradati negli anni per presenza di funzioni improprie o per abbandono, che la "tavola 2" di R.U. disciplina con importanti interventi di ristrutturazione edilizio-urbanistico o di riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Utilizzando il metodo S.W.O.T., ogni area critica o tessuto ad assetto indefinito è stato analizzato per i punti di forza e di debolezza che lo caratterizza, le opportunità che potenzialmente offre e i rischi, per la società o la salute umana, che da una sua determinata trasformazione potrebbero derivare.

L'analisi S.W.O.T. è uno strumento utilizzato nella gestione e nella formulazione delle strategie aziendali. I punti di forza e di debolezza sono fattori interni, analizzabili, controllabili. Le opportunità e le minacce (rischi) sono invece fattori esterni che non sono del tutto prevedibili né controllabili; attengono agli aspet-

<b>ANALISI SWOT</b>				
	<b>Analisi interna</b>		<b>Analisi esterna</b>	
<b>AREE CRITICHE</b>	<b>PUNTI DI FORZA</b>	<b>PUNTI DI DEBOLEZZA</b>	<b>OPPORTUNITA'</b>	<b>RISCHI</b>
<b>011 (AC 055)</b>  <b>ITI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampie volumetrie</li> <li>- Collocazione nella città otto-novecentesca vicino alle principali funzioni urbane</li> <li>- Edificio di pregio architettonico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funzione da ricollocare</li> <li>- mancanza di parcheggi sufficienti e di spazi disponibili per nuove aree di sosta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervento di completamento edilizio per beni e servizi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ricollocazione della funzione scolastica</li> <li>- Perdita di un polo storico</li> </ul>
<b>012 (AC 065)</b>  <b>st.ne ferroviaria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Collocazione nella città otto-novecentesca vicino alle principali funzioni urbane</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ristrutturazione della stazione e della testata ferroviaria per l'ampliamento della piazza Gramsci</li> </ul>	
<b>013 (AC 054)</b>  <b>coop</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Collocazione nella città otto-novecentesca vicino alle principali funzioni urbane</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipologia edilizia da ristudiare per fini diversi da quello commerciale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervento di completamento edilizio ai fini residenziali o per beni e servizi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ricollocazione della funzione commerciale</li> </ul>
<b>014 (AC 005)</b>  <b>bagni pubblici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volumi sottoutilizzati</li> <li>- Posizione centrale</li> <li>- Vicinanza al centro storico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tipologia edilizia da ristudiare e contestualizzare con il centro storico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervento di completamento edilizio ai fini residenziali o per beni e servizi</li> <li>- Collocazione di associazioni teatrali/ artistiche e di funzioni connesse all'adiacente teatro</li> </ul>	
<b>015 (AC 051)</b>  <b>palazzo solidarietà</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volumi abbandonati</li> <li>- Posizione centrale</li> <li>- Accessibilità ai diversamente abili</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte degrado del contesto ambientale</li> <li>- Vicinanza dell'industria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilità di creare con il resto dei volumi un polo amministrativo/direzionale da riconnettere a città futura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Difficile inserimento del polo per la presenza dell'ingresso all'industria</li> </ul>

ti legati alla fattibilità degli interventi e alle ricadute che certe scelte possono avere sulla società, sulla salute umana, sul territorio, ecc. L'applicazione di questo metodo alla pianificazione territoriale, risponde all'esigenza di un approccio oggettivo alla materia, alla volontà di operare scelte che siano, per quanto possibile, le più idonee per il recupero e la riqualificazione dei tessuti urbani più critici. Qui sopra un esempio di alcune

aree critiche ricadenti nel comune di Piombino sottoposte ad analisi S.W.O.T.

## ANALISI MORFOTIPOLOGICA DEI TESSUTI NEL R.U.

Attraverso l'ausilio dell'analisi S.W.O.T., per ogni ambito connotato da criticità è stata redatta una scheda contenente, oltre ai dati di base e a quelli derivanti dal Dossier C di P.S., anche le prime idee progettuali relativamente a funzioni, dimensionamenti, opere pubbliche ecc., eventualmente ammissibili.

A fianco si riporta, a titolo di esempio, la scheda dell'area critica del pomodorificio Italian Food di Venturina.

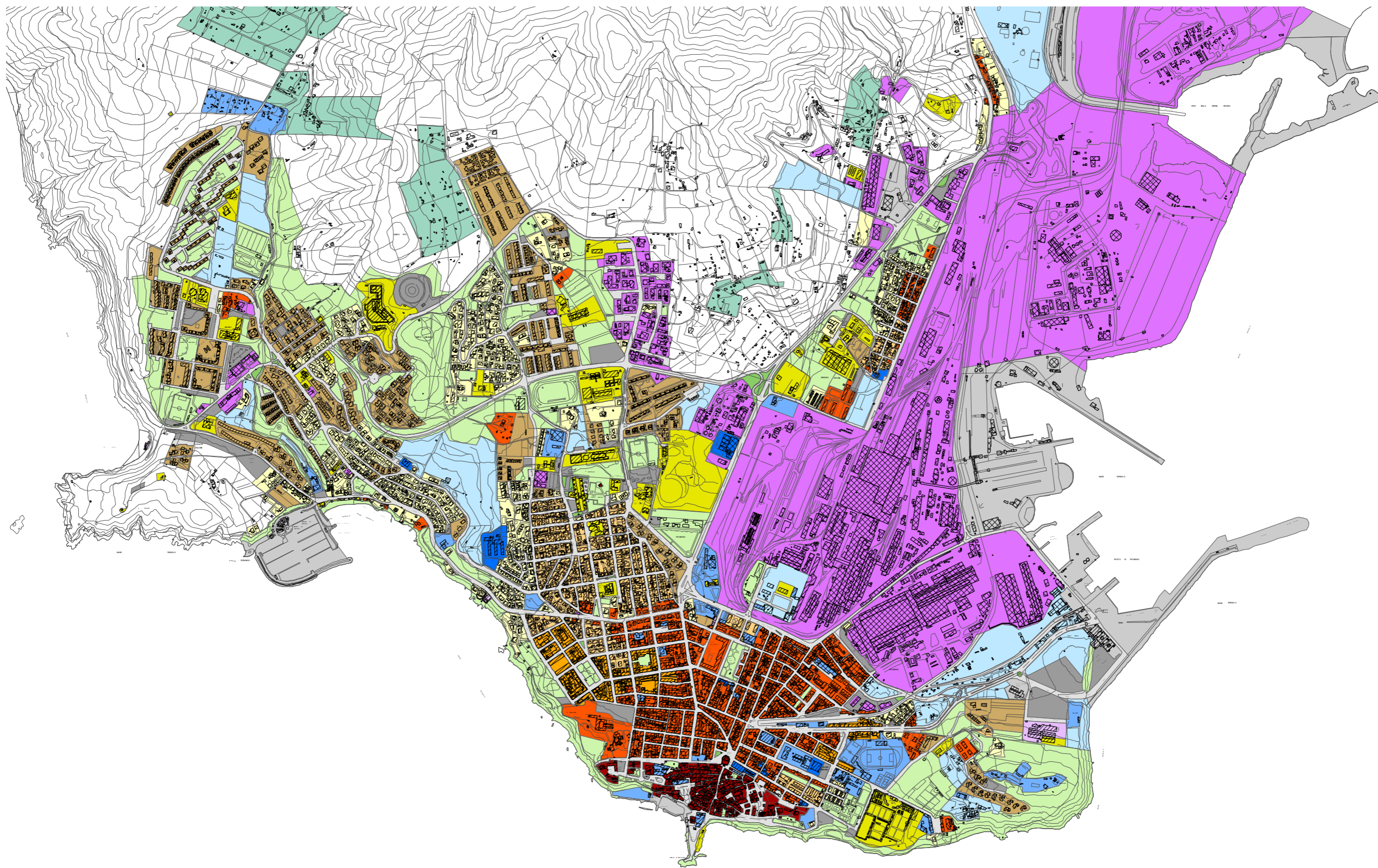
DATI DI BASE	
Comune	Campiglia M.ma
Nome	Pomodorificio Italian Food
U.T.O.E.	3
Proprietà	Privata
Ubicazione	Via Cerrini
Dati dimensionali	Superficie territoriale: 31.038 mq Superficie Coperta: 7.660 mq Volume: 43.806 mc
DATI ESTRATTI DA DOSSIER C – P.S.	
Rif. scheda Area critica PS – AC023	
Destinazione d'uso originale	Produttivo
Destinazione d'uso attuale	Produttivo
Tipo di criticità: ambientale-paesaggistica, funzionale, urbanistica	
Potenzialità di riuso	- Alta <input checked="" type="checkbox"/> Media - Bassa
Caratteristica dell'area	- Area da riqualificare - Area sottoutilizzata - Area dismessa <input checked="" type="checkbox"/> Area con funzione impropria
Potenzialità	- Disponibile <input checked="" type="checkbox"/> Funzione da delocalizzare - Da riqualificare

ANALISI SWOT			
Analisi interna		Analisi esterna	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITA'	RISCHI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilità</li> <li>- Ambito pianeggiante</li> <li>- Vicinanza al Parco Urbano</li> <li>- Vicinanza a tutti i servizi e attrezzature pubbliche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Area di non immediata disponibilità per la presenza di funzione da delocalizzare</li> <li>- Dismissione degli impianti esistenti</li> <li>- Reti tecnologiche probabilmente sottodimensionate, da adeguare</li> <li>- Frammentazione dell'area sul versante sud su via Sardegna per la presenza di edifici residenziali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accorpamento con area critica limitrofa (Rif. Scheda 2) per l'attuazione mediante un complessivo intervento unitario.</li> <li>- Realizzazione di opere pubbliche a carico dei soggetti attuatori, anche mediante politiche perequative.</li> <li>- Connessione al Parco Urbano in corso di attuazione</li> <li>- Eventuale delocalizzazione nelle aree in ampliamento al PIP di La Monaca o Campo alla Croce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rischio idraulico</li> <li>- Costi di dismissione degli impianti esistenti</li> </ul>

PROPOSTE DI PROGETTO DI R.U.	
Funzione	Prevalentemente residenziale con funzioni commerciali e servizi al piano terra.
Dimensionamento	Applicando un indice di 30 alloggi/ettaro: 120 alloggi
Modalità di attuazione	Piano Attuativo con pool di progettazione misto pubblico-privato
Opere pubbliche	Oltre al pagamento degli oneri, sarà a carico dei soggetti attuatori la realizzazione delle seguenti opere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuovo parco pubblico</li> <li>- Adeguamento delle reti tecnologiche su via Cerrini</li> <li>- Porzione del Parco Urbano</li> </ul>
Tipologia edilizia	Edifici in linea disposti su corte centrale pubblica
Perequazione	Realizzazione a carico degli attuatori di una porzione del Parco Urbano (F4)
Note	



vista da nord-est dell'area critica del pomodorificio Italian Food



La sezione 3 rappresenta una fase di passaggio tra l'analisi dei tessuti urbani, descritta nelle precedenti sezioni, e le tavole di progetto del Regolamento Urbanistico. L'articolazione del sistema insediativo in "tre città", esprime chiaramente le tre diverse discipline di intervento che il progetto di R.U., in conformità all'art. 55 della LR 01/05, prevede.

La **città consolidata**, quella costituita dal patrimonio edilizio esistente, analizzato nelle sue componenti storiche, nei suoi elementi di pregio e di criticità, rappresenta la città sulla quale prevedere prioritariamente interventi di conservazione, riqualificazione e valorizzazione. La città consolidata, è riconducibile alla prima parte dell'art. 55, L.R. 01/05, quella che prevede la disciplina per la gestione del sistema insediativo esistente.

Alla città consolidata si unisce, ridisegnandone i contorni e arricchendola di nuove dotazioni pubbliche, la **città in trasformazione**, quella dei progetti ancora in itinere, oppure realizzati ma per i quali sussiste ancora un piano vigente. La disciplina è quella prevista dalle norme stabilite nel piano stesso.

Infine la **città trasformabile**. Quest'ultima è rappresentata da tutti quegli interventi di trasformazione che incidono prevalentemente sulle più significative aree critiche del tessuto esistente o su quelle parti di città che il quadro conoscitivo aveva denominato "ad assetto indefinito".

In queste aree gli interventi di trasformazione saranno necessariamente incisive, e potranno comportare aumento del carico urbanistico e una sostanziale mutazione dell'assetto urbano. La città trasformabile è riconducibile alla seconda parte dell'art. 55, L.R. 01/05, quella che prevede la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.



#### LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE

*SUVERETO - uno degli esempi più significativi di recupero edilizio-urbanistico di un ex fornace in Loc. Forni in corso di realizzazione.*