

# 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



**PREMESSA** *pagina* 5

**SEZIONE 1** *pagina* 7  
*IL SISTEMA INSEDIATIVO NEL PIANO STRUTTURALE*

**SEZIONE 2** *pagina* 13  
*ANALISI MORFOTIPOGICA DEI TESSUTI NEL R.U.*

**SEZIONE 3** *pagina* 39  
*LE TRE CITTA'*





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

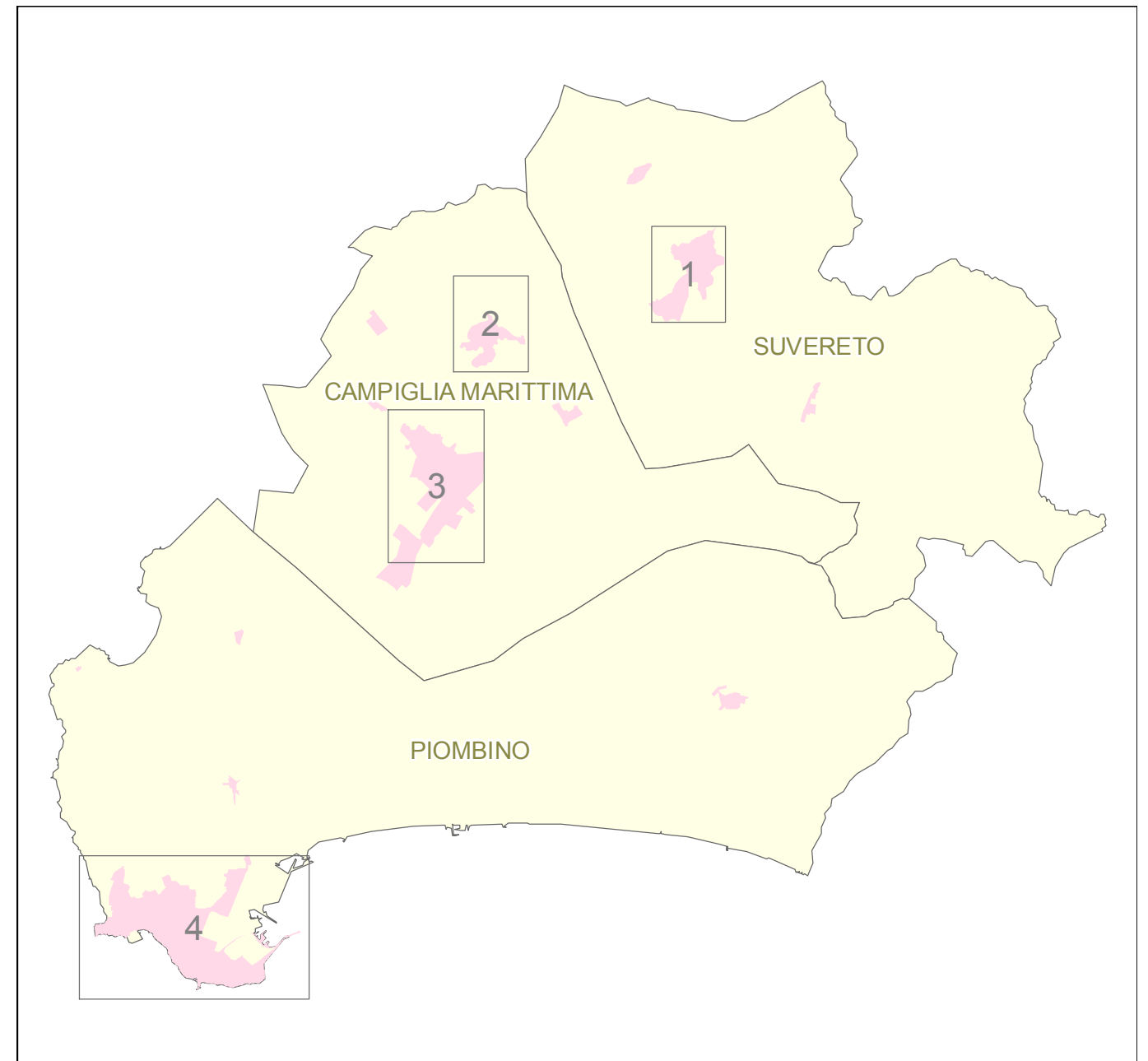
**TESSUTO INSEDIATIVO SPECIALISTICO**

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

- Area naturalistica afferente al sistema insediativo

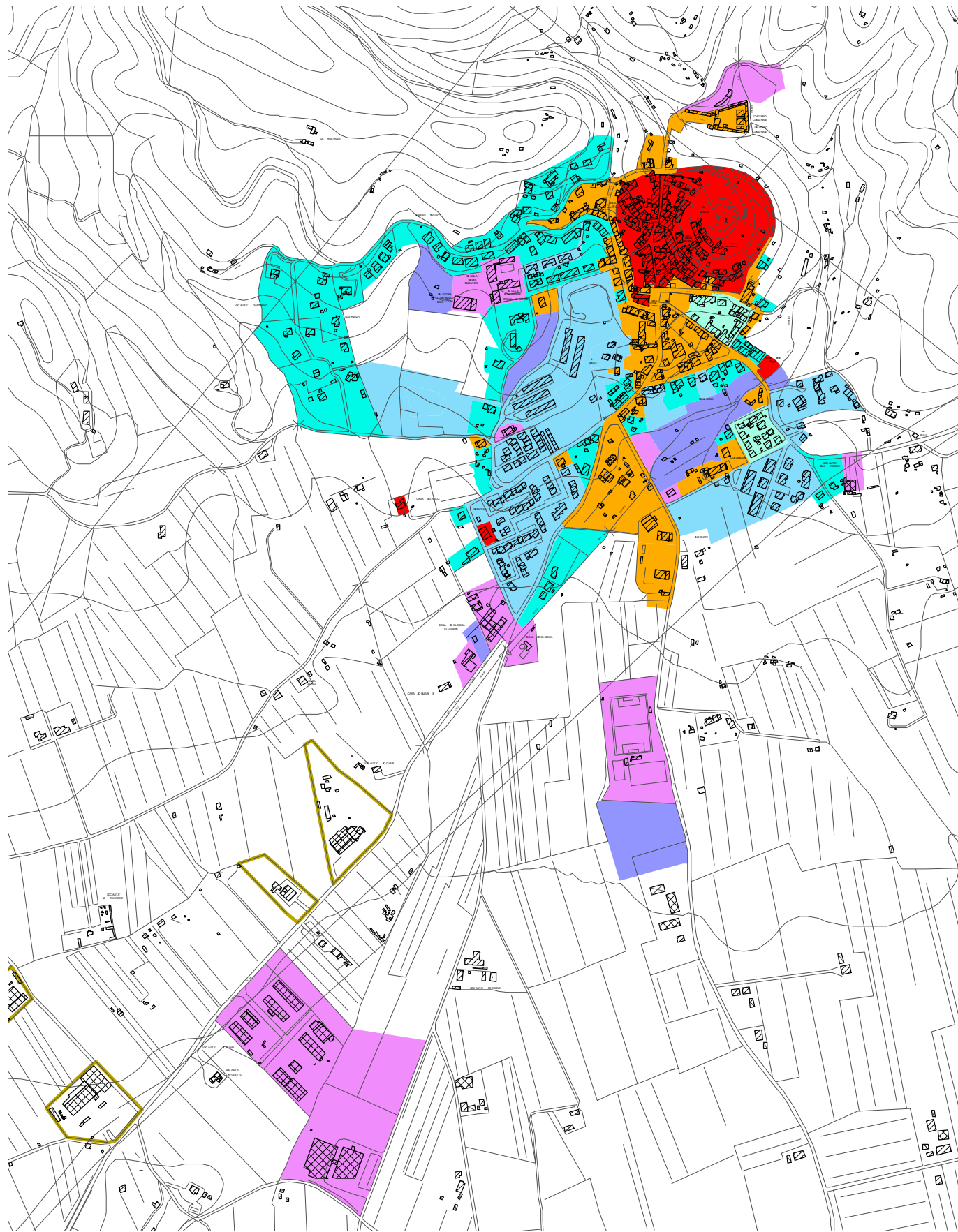
**TERRITORIO APERTO**

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

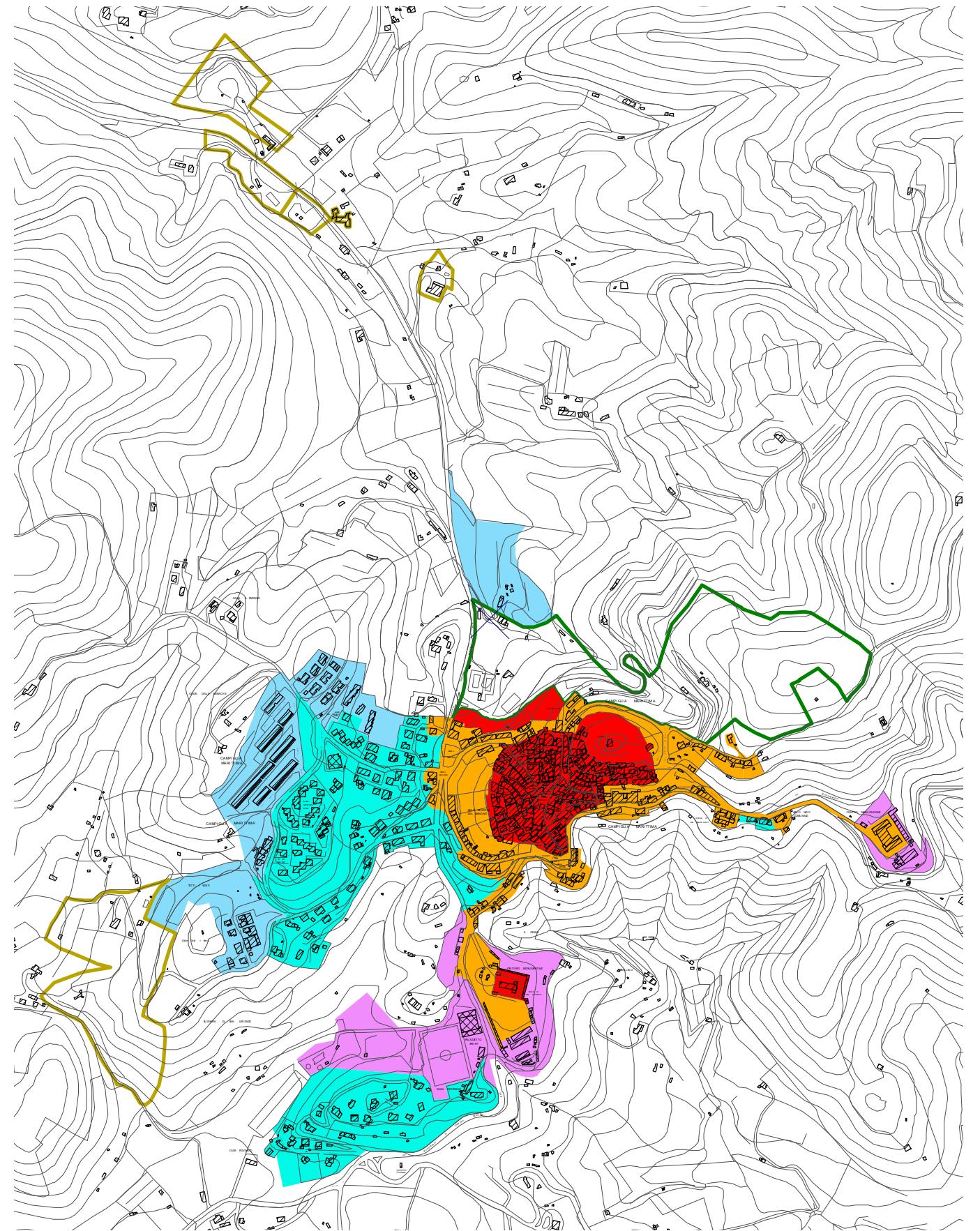




**RIF. 1 - SUVERETO**

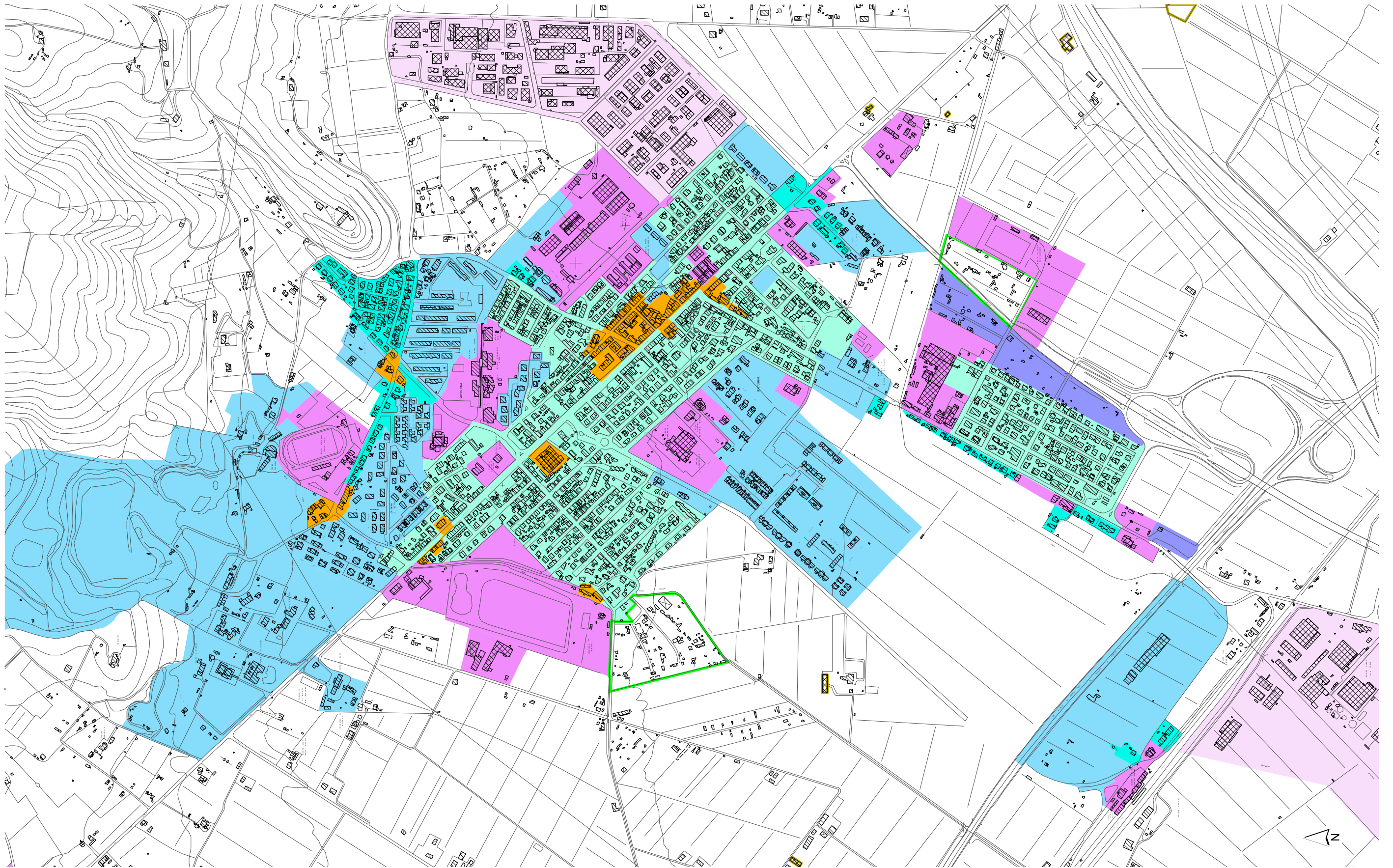


**RIF. 2 - CAMPIGLIA MARITTIMA**

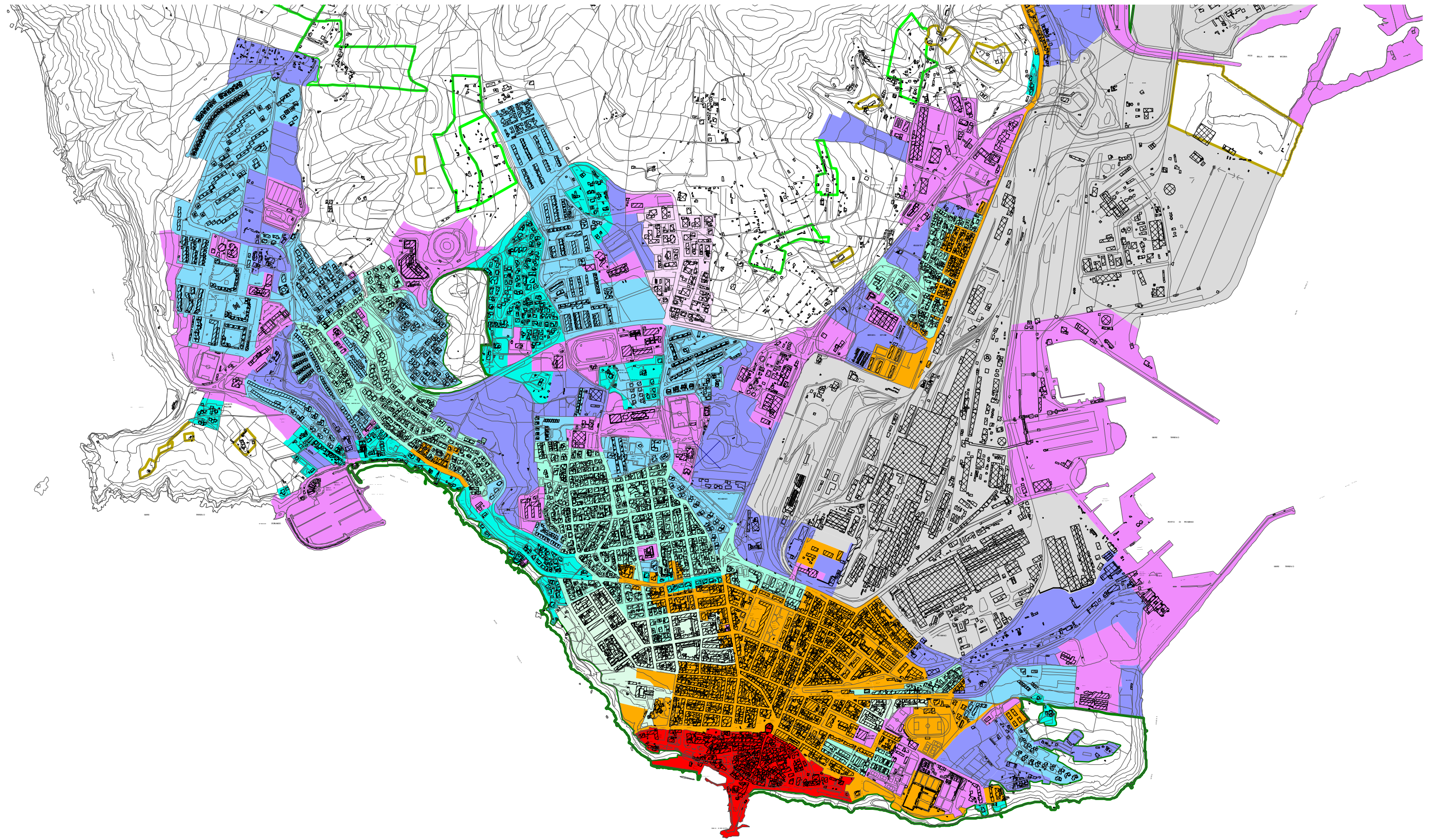




# RIF. 3 - VENTURINA









## 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"/>					
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 con funzione impr					
pot. edificatoria	delocalizzare					
stime quantitative e sottoparti						
<b>codic</b>	<b>part</b>	<b>altezza edifici</b>	<b>funzione</b>	<b>Stato di conservazio</b>	<b>area mq</b>	<b>rolume mc</b>
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 simili 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



## ANALISI MORFOTIPOLOGICA DEI TESSUTI NEL R.U.



*vista da nord dell'area critica "il Vallone" - Salivoli Piombino*

*vista dell'area critica "CO.MA.DE.S" posta in fregio alla S.R. 398 di accesso a Suvereto*



## ANALISI MORFOTIPOLOGICA DEI TESSUTI NEL R.U.

### TESSUTO STORICO

tessuto storico pre ottocentesco

TSM01 - Tessuto di valore storico-paesaggistico di matrice medioevale

TSM02 - Tessuto caratterizzato esclusivamente da elementi costruiti in epoca successiva alla matrice storica in cui è collocato

TSN01 - Nucleo storico in territorio aperto

TSN02 - Manufatti storici sparsi nel territorio rurale e aperto di valore architettonico e testimoniale

tessuto storico otto-novecentesco

TS 01 - Tessuto con datazione e configurazione omogenea

TS 02 - Tessuto con elementi di discontinuità dati dalla presenza di edifici in linea e/o spazi aperti, riferibili ad epoche diverse rispetto alla matrice storica in cui sono collocati

TS 03 - Tessuto con elementi di discontinuità dati dalla presenza di villini e relativi giardini pertinenziali, riferibili ad epoche diverse rispetto alla matrice storica in cui sono collocati

TS 04 - Tessuto misto in cui prevale la presenza di elementi riferibili ad epoche diverse, successivi rispetto alla matrice storica in cui è collocato

TS 05 - Tessuto caratterizzato esclusivamente da elementi costruiti in epoca successiva rispetto alla matrice storica in cui sono collocati

### TESSUTO INSEDIATIVO AD ASSETTO RECENTE

a isolato chiuso

TRC01 - Residenziale con tipologia in linea, allineato su filo strada a formare isolati chiusi, con spazi pertinenziali nelle corti interne ed episodica presenza di funzioni commerciali

TRC02 - Residenziale con tipologia in linea, allineato su filo strada a formare isolati chiusi e piani terra porticati, di uso pubblico con presenza di funzioni commerciali

a isolato aperto

TRA01 - Residenziale con edifici pluripiano arretrati e non dal filo strada

ad assetto compiuto per singoli lotti

TRS01 - Residenziali con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

TRS02 - A prevalente carattere residenziale con tipologie differenziate

a progettazione urbanistica unitaria

TRU01 - Realizzato posteriormente al 1940 formato da tipologie edilizie varie con eventuale presenza di spazi attrezzati

TRU02 - Realizzato in seguito all'attuazione delle previsioni del vigente PRG'94

### TESSUTO SPECIALISTICO

tessuto produttivo

TSP01 - A esclusivo carattere industriale e artigianale con edifici a tipologia specialistica

TSP02 - A esclusivo carattere artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica

TSP03 - Con funzione di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli

TSP04 - Ad esclusiva funzione commerciale con edifici a tipologia specialistica


TSP05 - Impianti di distribuzione carburante

TSP06 - Direzionale anche con funzioni commerciali al piano terra

TSP07 - Logistico della grande distribuzione

TSP08 - Industria energetica

TSP09 - Industria pesante  
TSP10 - Aree produttive libere, sottoutilizzate e/o utilizzate per parchi rottami

 aree o edifici per funzioni turistico-ricettive

TST01 - Alberghi e attrezzature specialistiche per la ricettività  
TST02 - Attrezzature a servizio dei parchi  
TST03 - Attrezzature a servizio del turismo termale

 attrezzature di interesse generale e collettivo

TAT01 - Attrezzature e servizi pubblici  
TAT02 - Attrezzature per attività di servizi sanitari e assistenziali  
TAT03 - Aree e attrezzature per attività ricreative e culturali  
TAT04 - Attrezzature per servizi didattici  
TAT05 - Aree e attrezzature cimiteriali  
TAT06 - Aree destinate a istituti scolastici superiori  
TAT07 - Attrezzature per attività religiose per il culto  
TAT08 - Aree per infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale  
TAT09 - Aree e attrezzature per la raccolta e smaltimento rifiuti e assimilati  
TAT10 - Aree e attrezzature per impianti sportivi con bacino di interesse rilevante  
TAT11 - Ambito prevalentemente non edificato per attività all'aperto di intrattenimento temporaneo  
TAT12 - Centro fieristico  
TAT13 - Attrezzature e servizi per la balneazione  
TAT14 - Attrezzature e servizi per lo sport e il tempo libero (pesca sportiva, centro ippico, ecc..)

### TESSUTO AD ASSETTO INDEFINITO

 aree speciali

TAS01 - Ambiti di frangia urbana e/o all'interno della risorsa insediativa privi di una configurazione urbanistica compiuta

### TESSUTO CONNOTATE DA CRITICITA'

 aree critiche derivanti da Piano Strutturale


TAC01 - Ambito prevalentemente edificato connotato da criticità fisico/funzionali (sottoutilizzato/dismesso)  
TAC02 - Ambito con funzione produttivo/commerciale incongrua sotto il profilo urbanistico  
TAC03 - Ambito con funzione pubblica incongrua sotto il profilo urbanistico  
TAC04 - Ambito prevalentemente ineditato caratterizzato da forte criticità ambientale e paesaggistica  
TAC05 - Orti urbani adiacenti al sistema insediativo esistente

 aree critiche individuate da Regolamento Urbanistico

TAR01 - Ambito prevalentemente edificato connotato da criticità fisico/funzionali (sottoutilizzato/dismesso)  
TAR02 - Ambito con funzione produttivo/commerciale incongrua sotto il profilo urbanistico  
TAR03 - Ambito con funzione pubblica incongrua sotto il profilo urbanistico  
TAR04 - Ambito prevalentemente ineditato caratterizzato da forte criticità ambientale e paesaggistica



## ANALISI MORFOTIPOLOGICA DEI TESSUTI NEL R.U.

 aree di riordino o riqualificazione ambientale

TAC06 - Aree agricole degradate in prossimità del sistema insediativo  
TAC07 - Aree agricole degradate nel sistema rurale e aperto

 ambiti di cava

TAC08 - Ambiti di cava e di miniera attivi e/o in fase di ripristino

### SISTEMA DELLA MOBILITA'

 infrastrutture per la mobilità

MI 01 - Rete complessiva della viabilità comprese le strade residenziali e le piazze carrabili  
MI 02 - Linee ed aree ferroviarie  
MI 03 - Strade e piazze pedonali esistenti  
MI 04 - Piste ciclabili esistenti

 poli di servizio alla mobilità

MS 01 - Stazione ferroviaria  
MS 02 - Stazione marittima  
MS 03 - Capolinea/deposito autobus pubblici di linea  
MS 04 - Porto Commerciale  
MS 05 - Porto industriale  
MS 06 - Approdo pescherecci  
MS 07 - Attrezzature a servizio del diportismo nautico

 infrastrutture per la sosta

MP 01 - Parcheggi pubblici di interscambio  
MP 02 - Parcheggi pubblici di destinazione ai servizi ed alle attrezzature urbane  
MP 03 - Parcheggi pubblici a servizio della residenza  
MP 04 - Parcheggi pubblici di servizio alle attività commerciali e industriali  
MP 05 - Parcheggi pubblici di servizio alla balneazione

 arredo urbano

MA 01 - Opere di allestimento e aiuole utili alla fruizione delle strade, delle piazze e degli spazi pubblici o di uso pubblico  
MA 02 - Alberature in filare  
MA 03 - Attrezzature ecologiche per la raccolta dei rifiuti

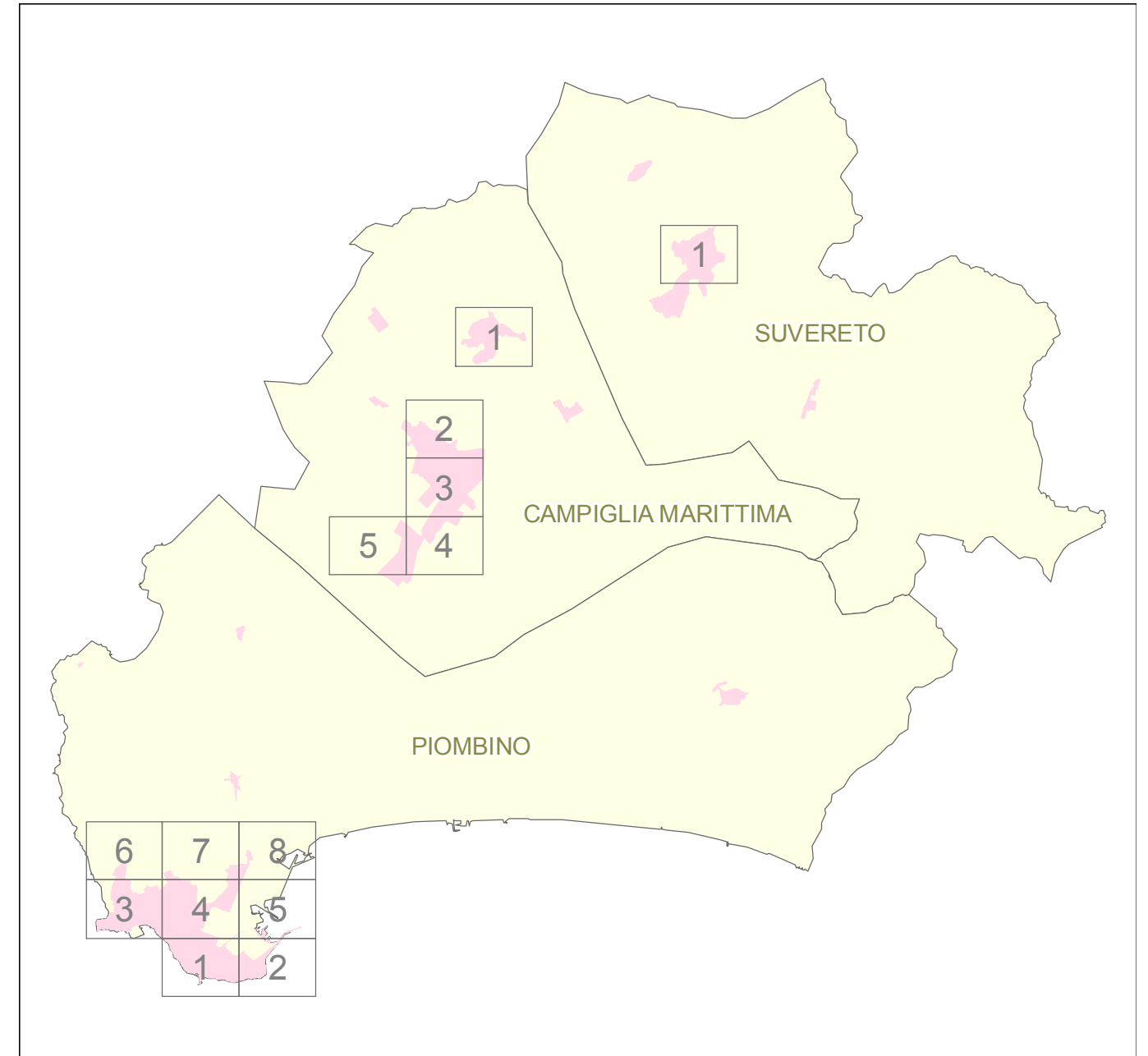
### SISTEMA DEL VERDE

VU 01 - Verde urbano  
VU 02 - Verde di connettività urbana  
VU 03 - Verde attrezzato  
VU 04 - Verde attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere  
VU 05 - Aree verdi allo stato naturale

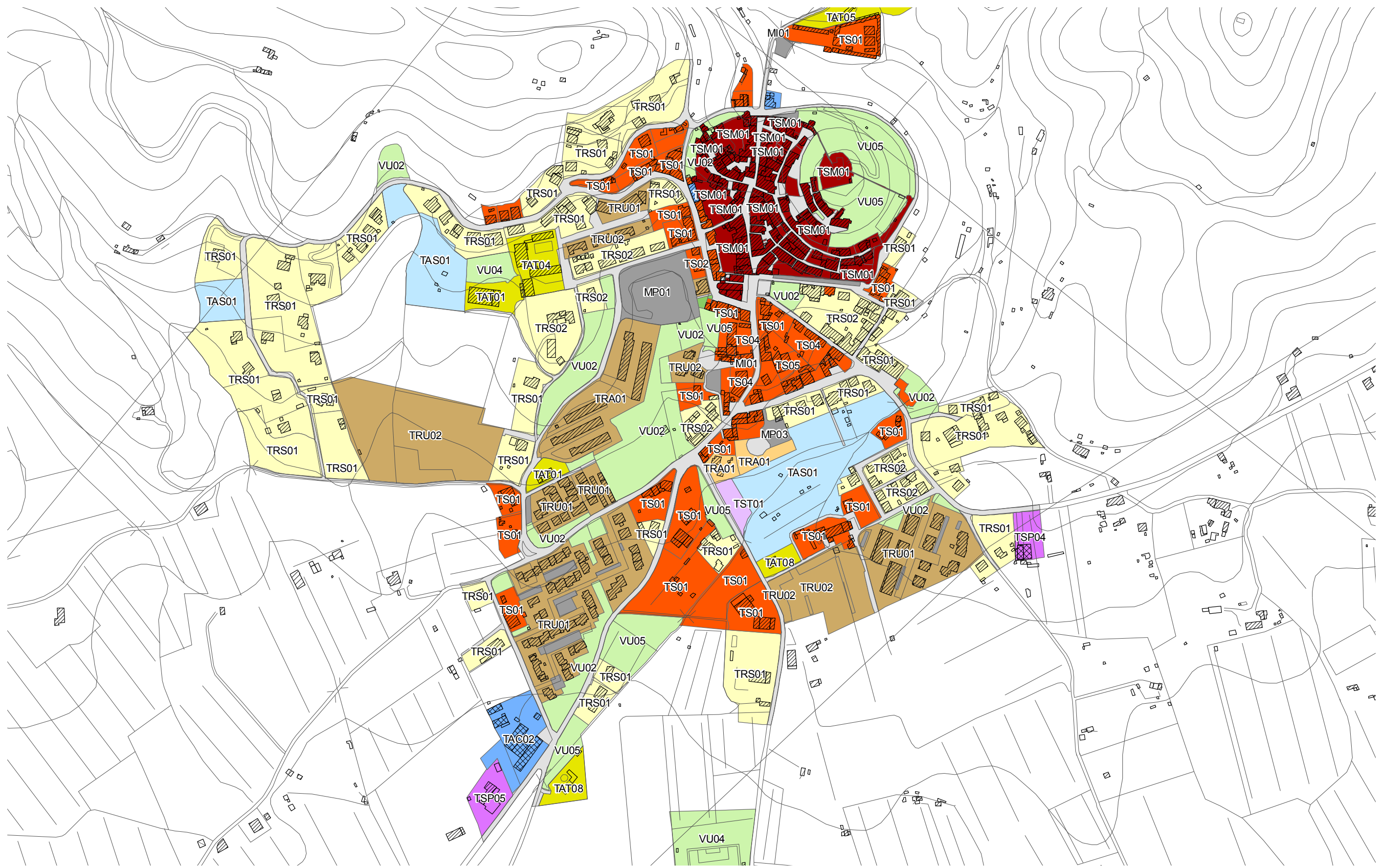




*Nella foto uno degli esempi più significativi di intervento edilizio a progettazione urbanistica unitaria realizzato in attuazione dei PRG ante 1994. Il quartiere Ceca in località Ghiaccioni a Piombino, degli anni '80, rappresenta un intervento di eccellente qualità urbanistico-edilizia che il Piano Strutturale annovera tra le invarianti strutturali del sistema insediativo, definite quali "impianti urbani di particolare valore identitario".*

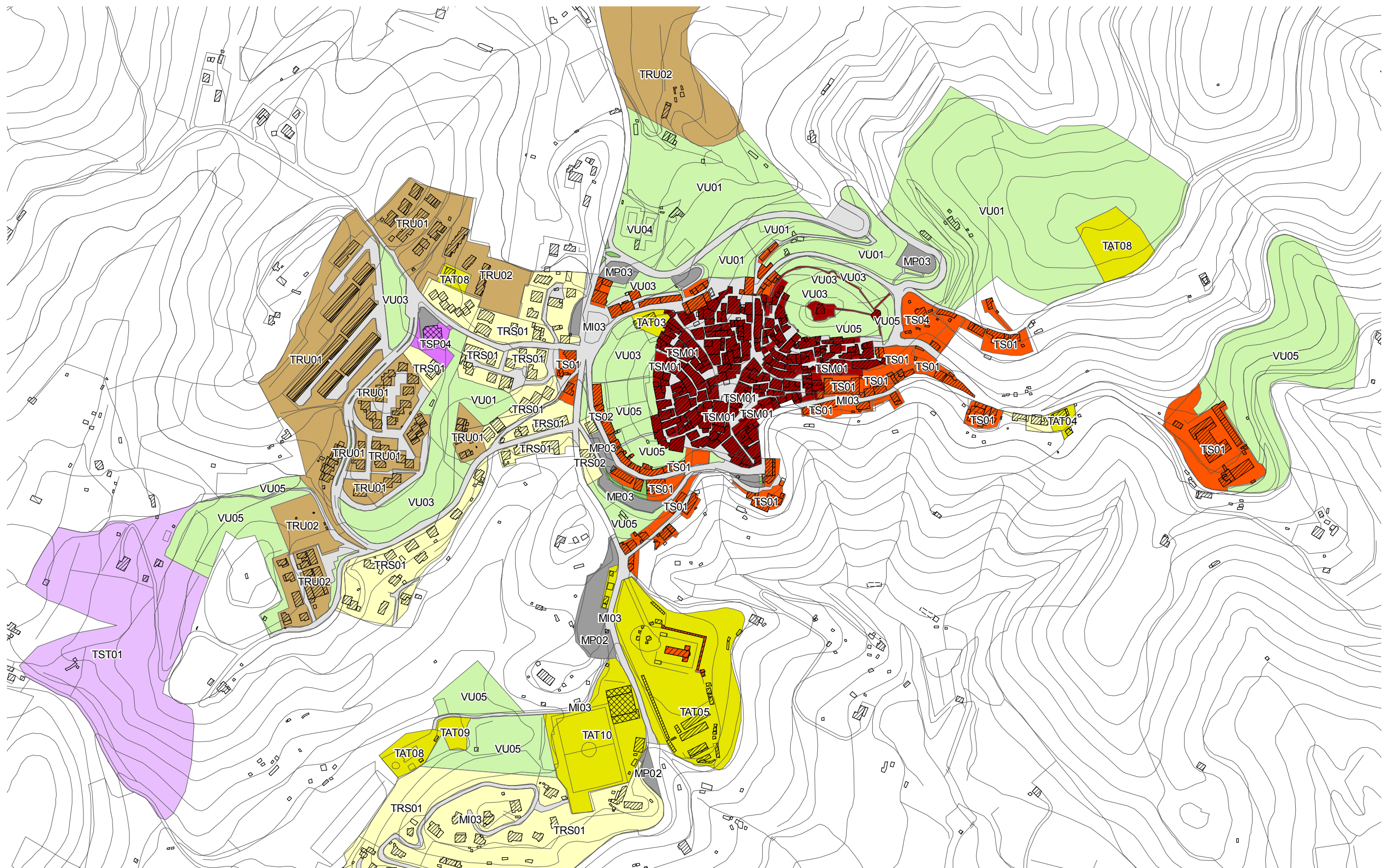


**RIF. 1 - SUVERETO**



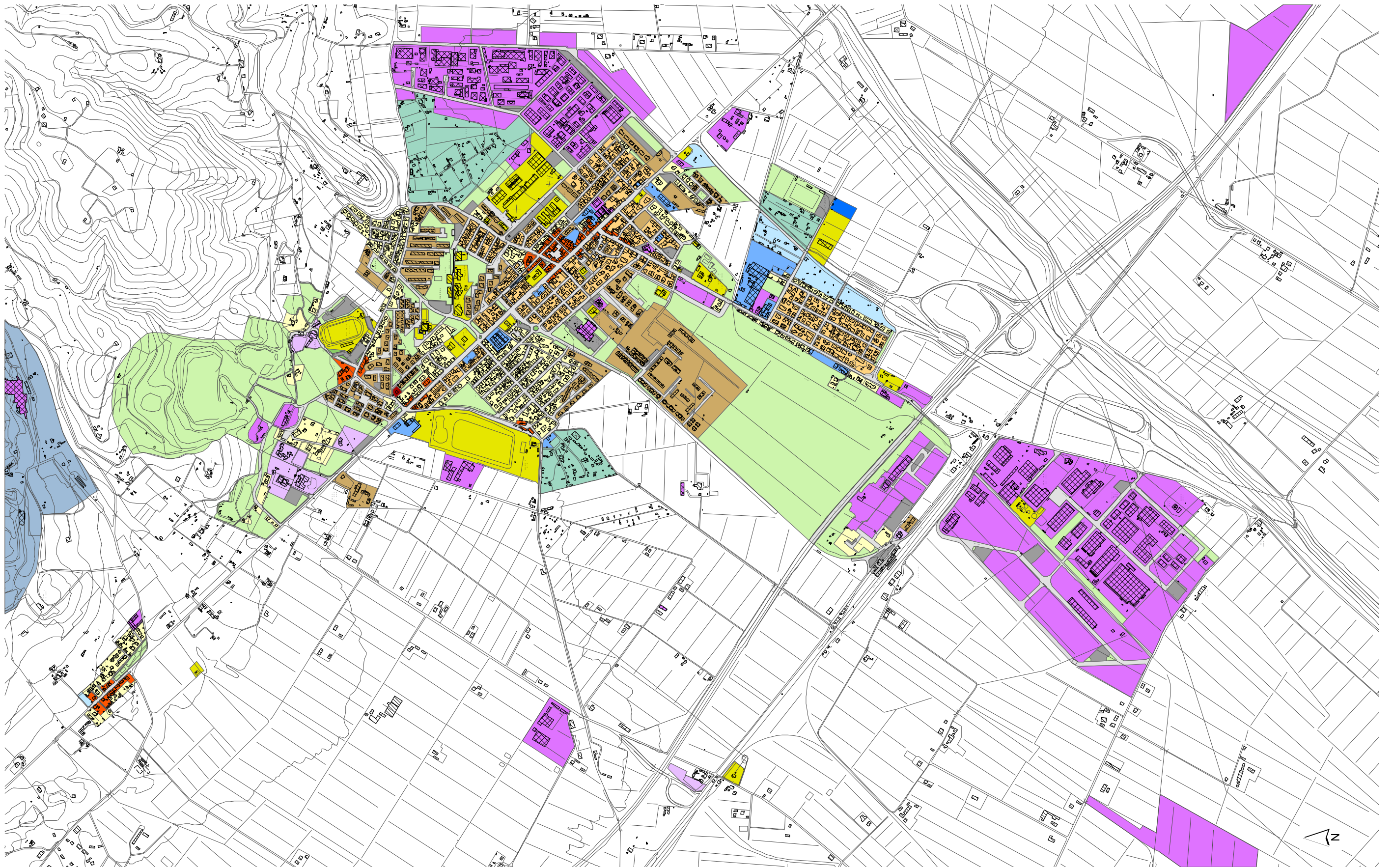


**RIF. 1 - CAMPIGLIA MARITTIMA**

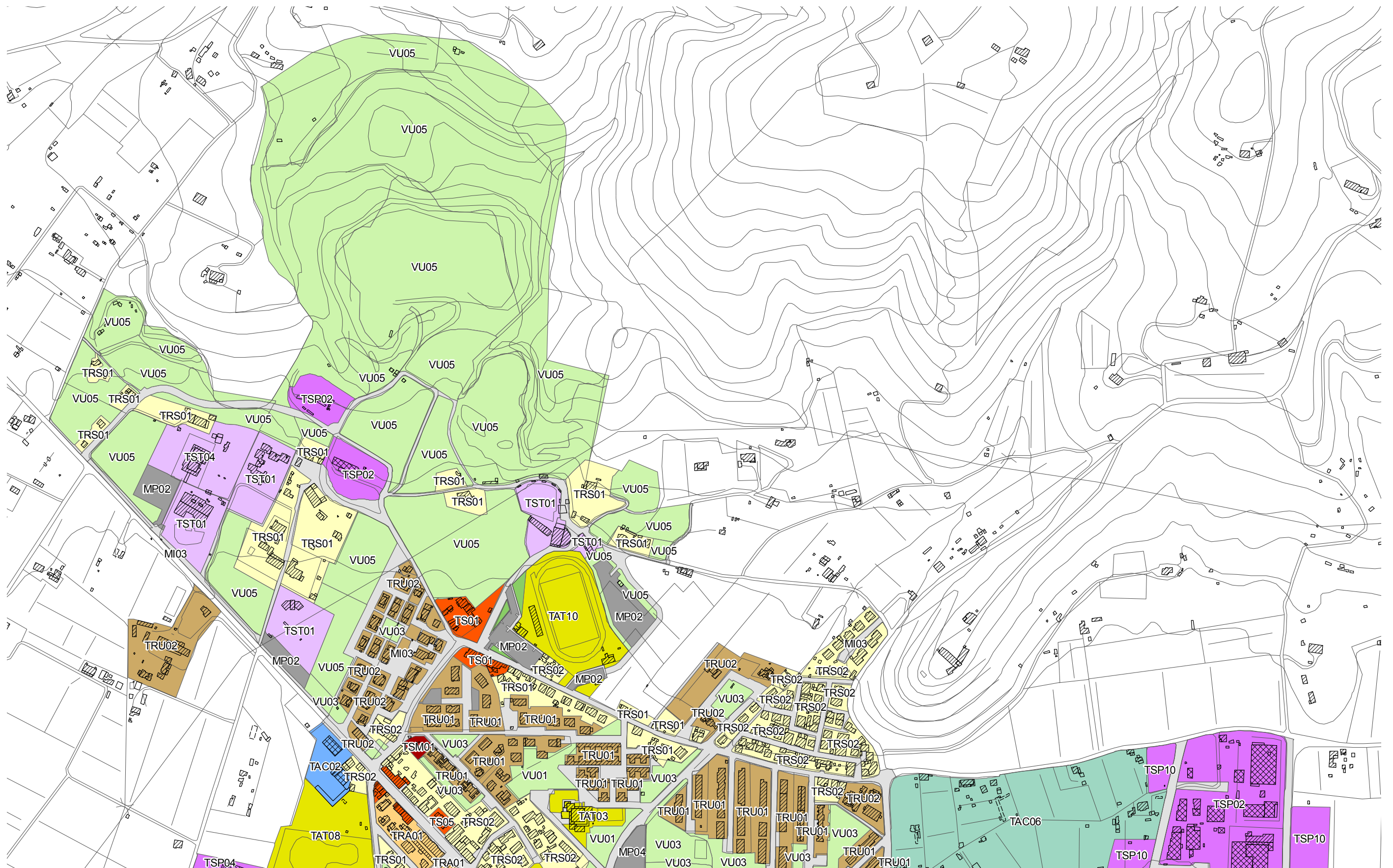




# VENTURINA - CAMPIGLIA MARITTIMA

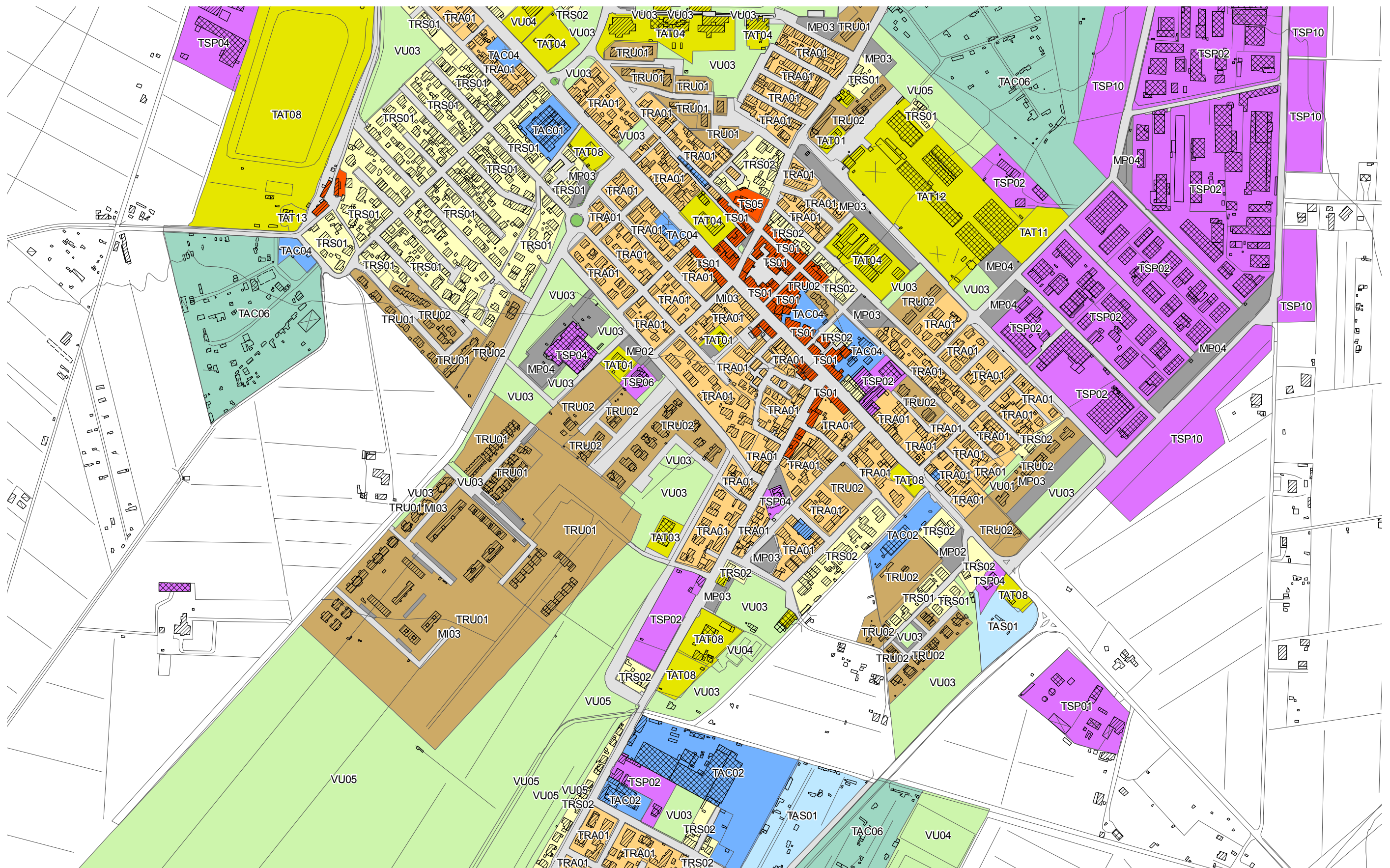








# RIF. 3 - CAMPIGLIA MARITTIMA



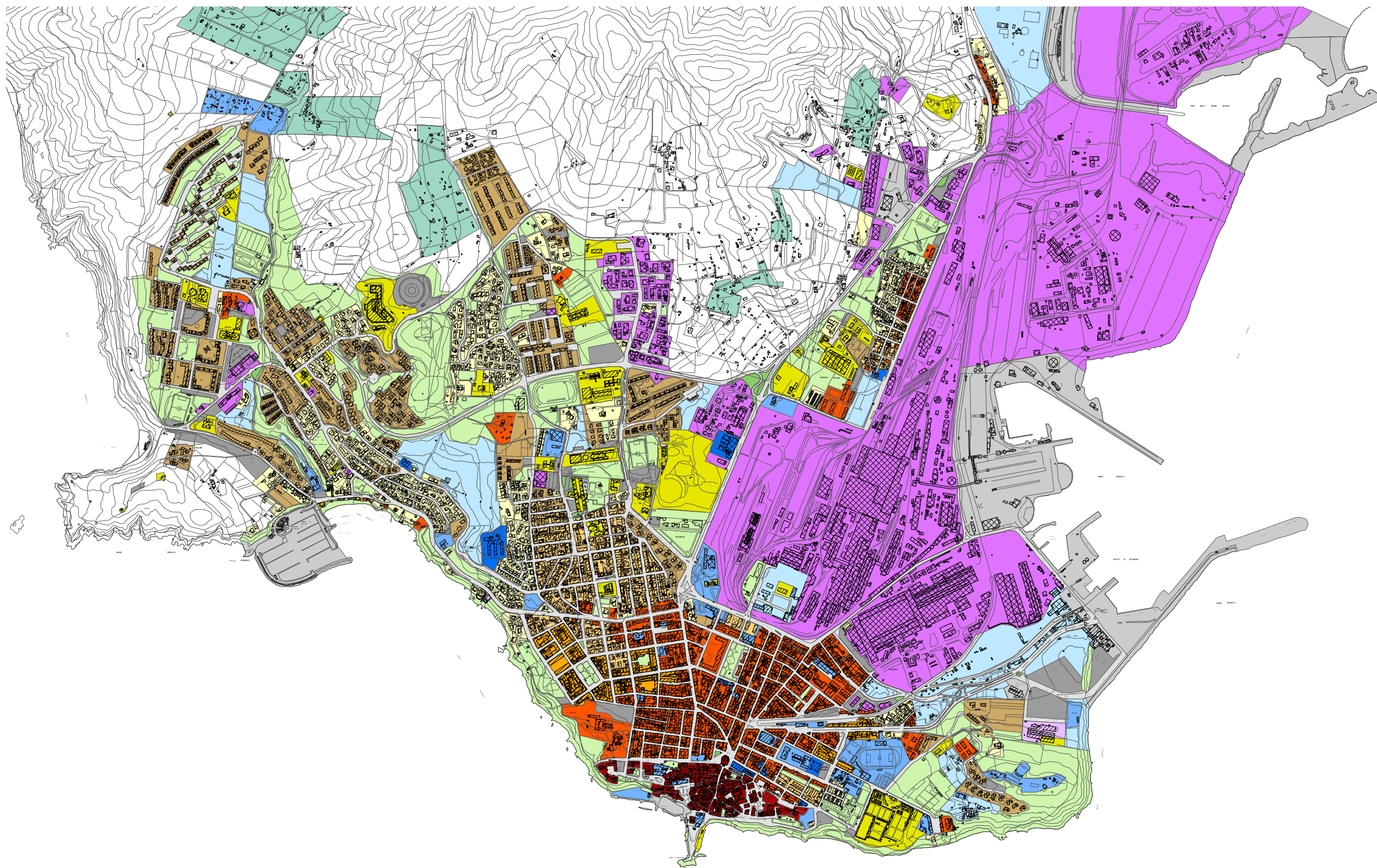




# RIF. 5 - CAMPIGLIA MARITTIMA

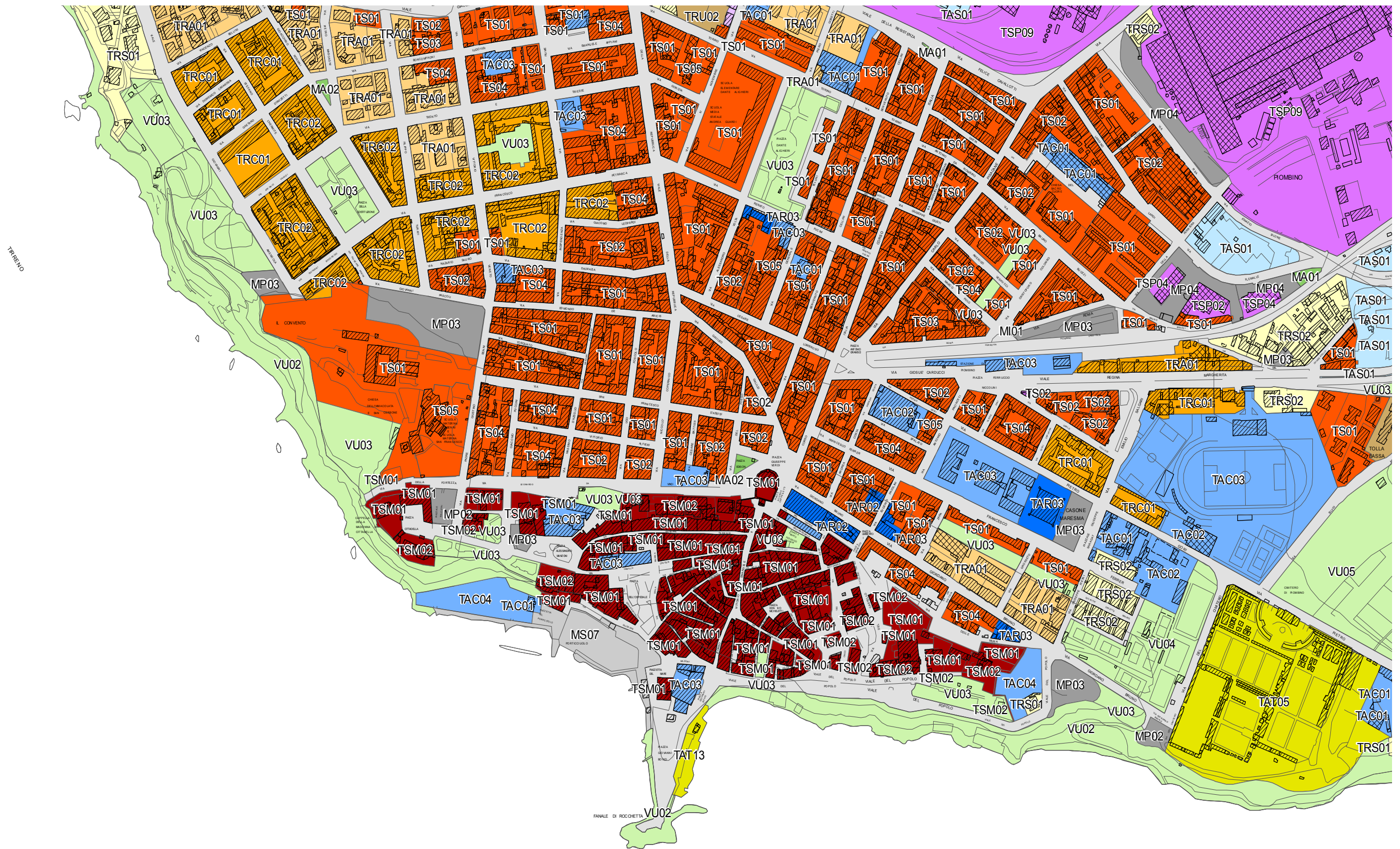








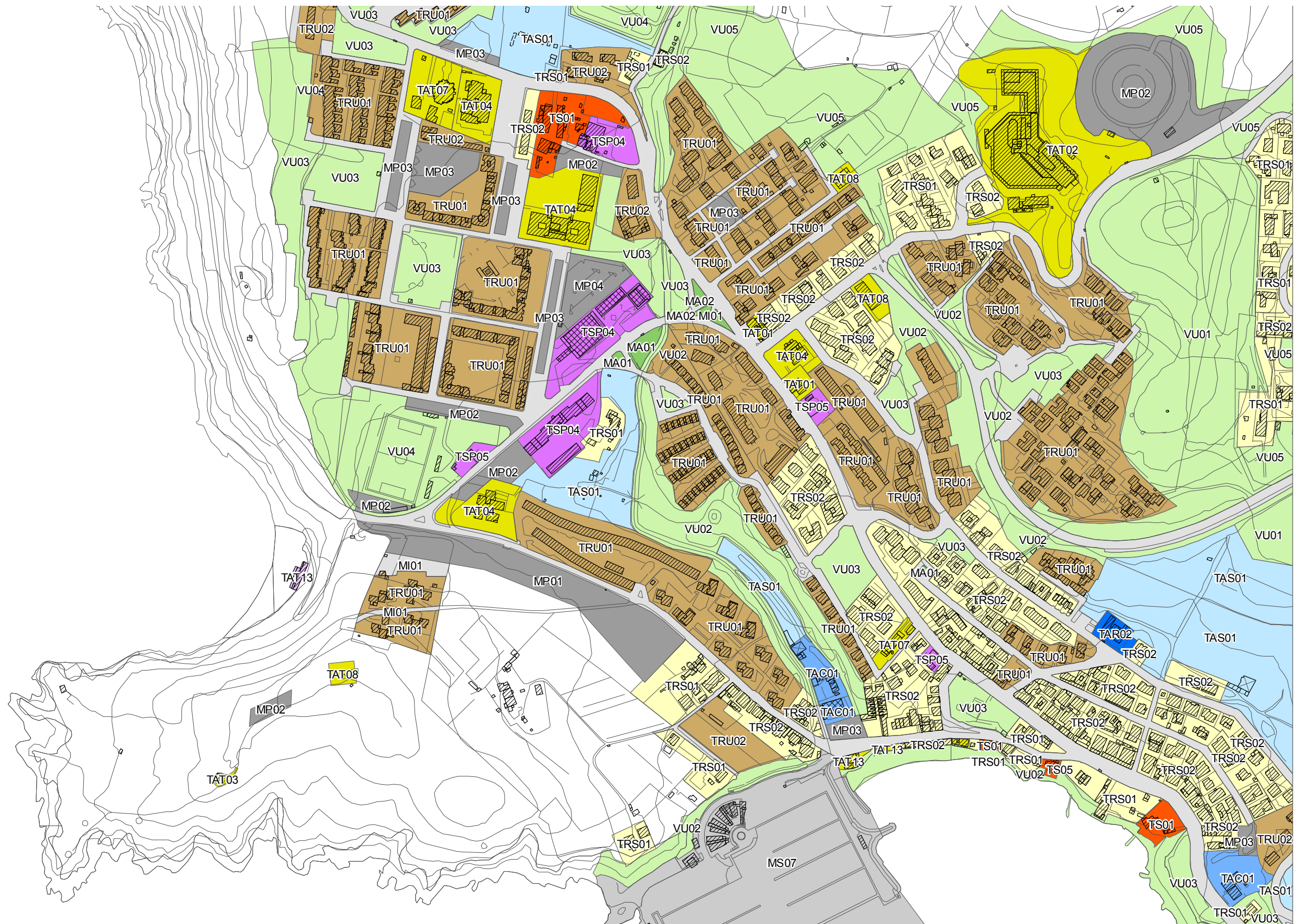
# RIF. 1 - PIOMBINO







# RIF. 3 - PIOMBINO



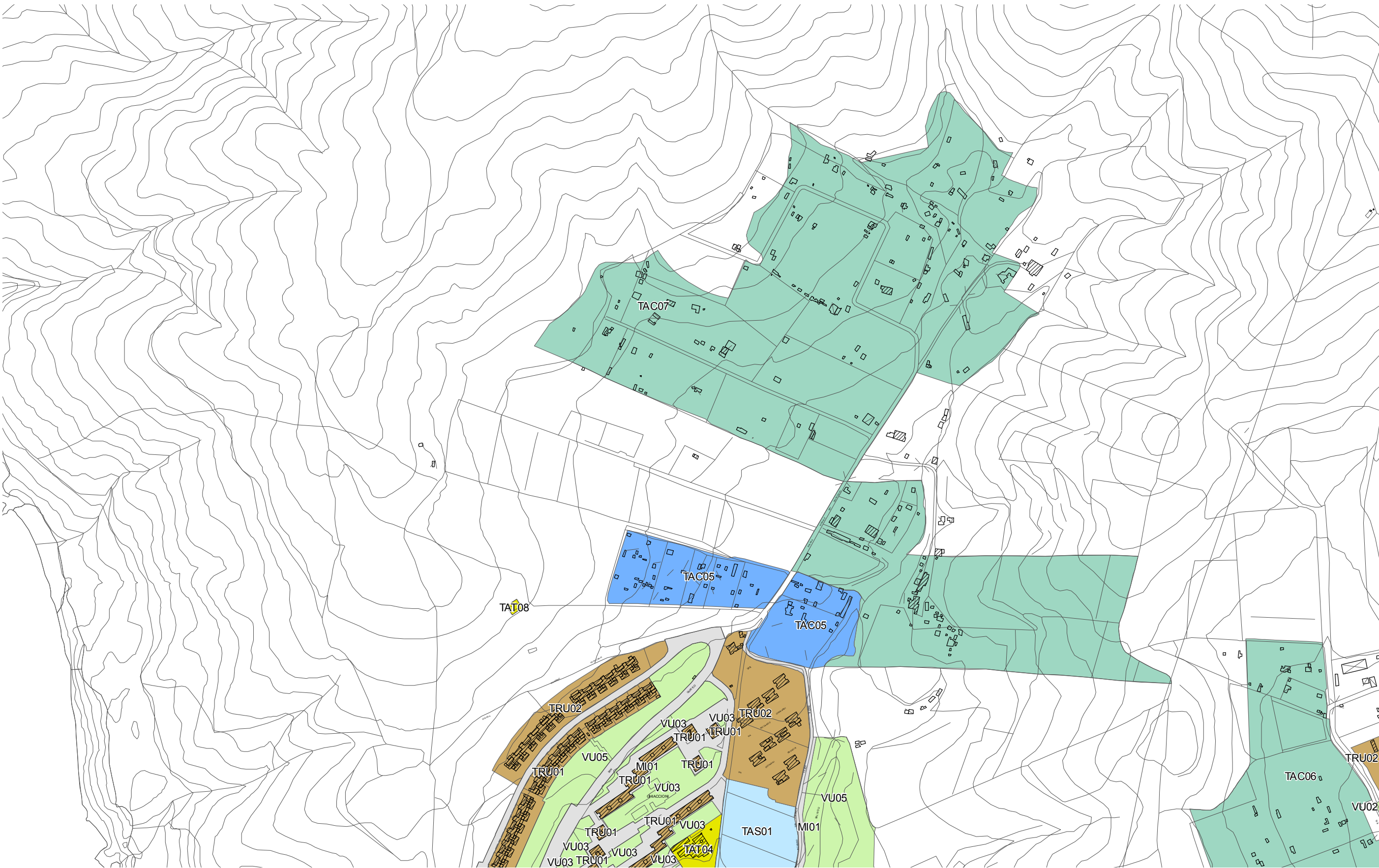






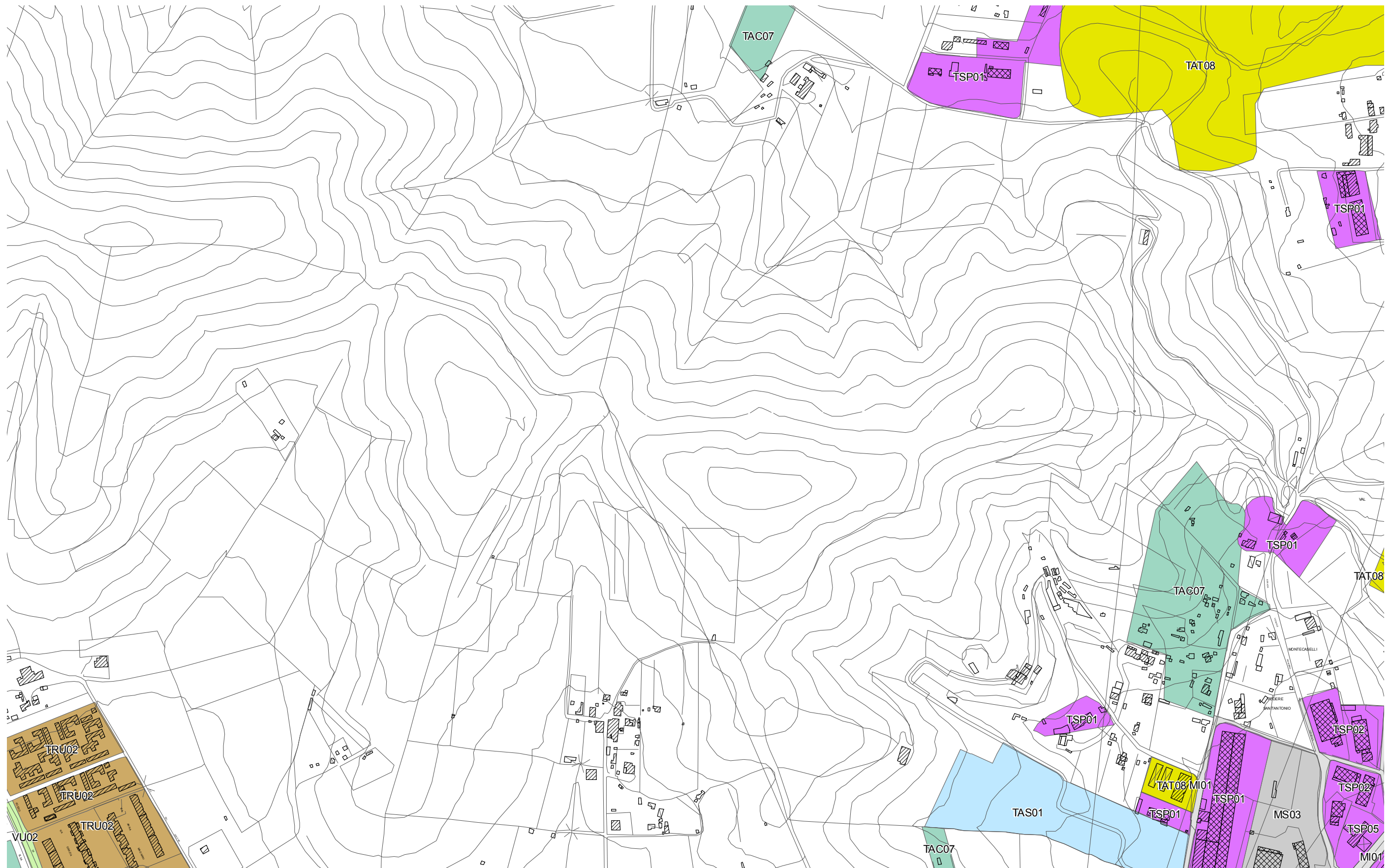
# RIF. 5 - PIOMBINO







**RIF. 7 - PIOMBINO**









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.*



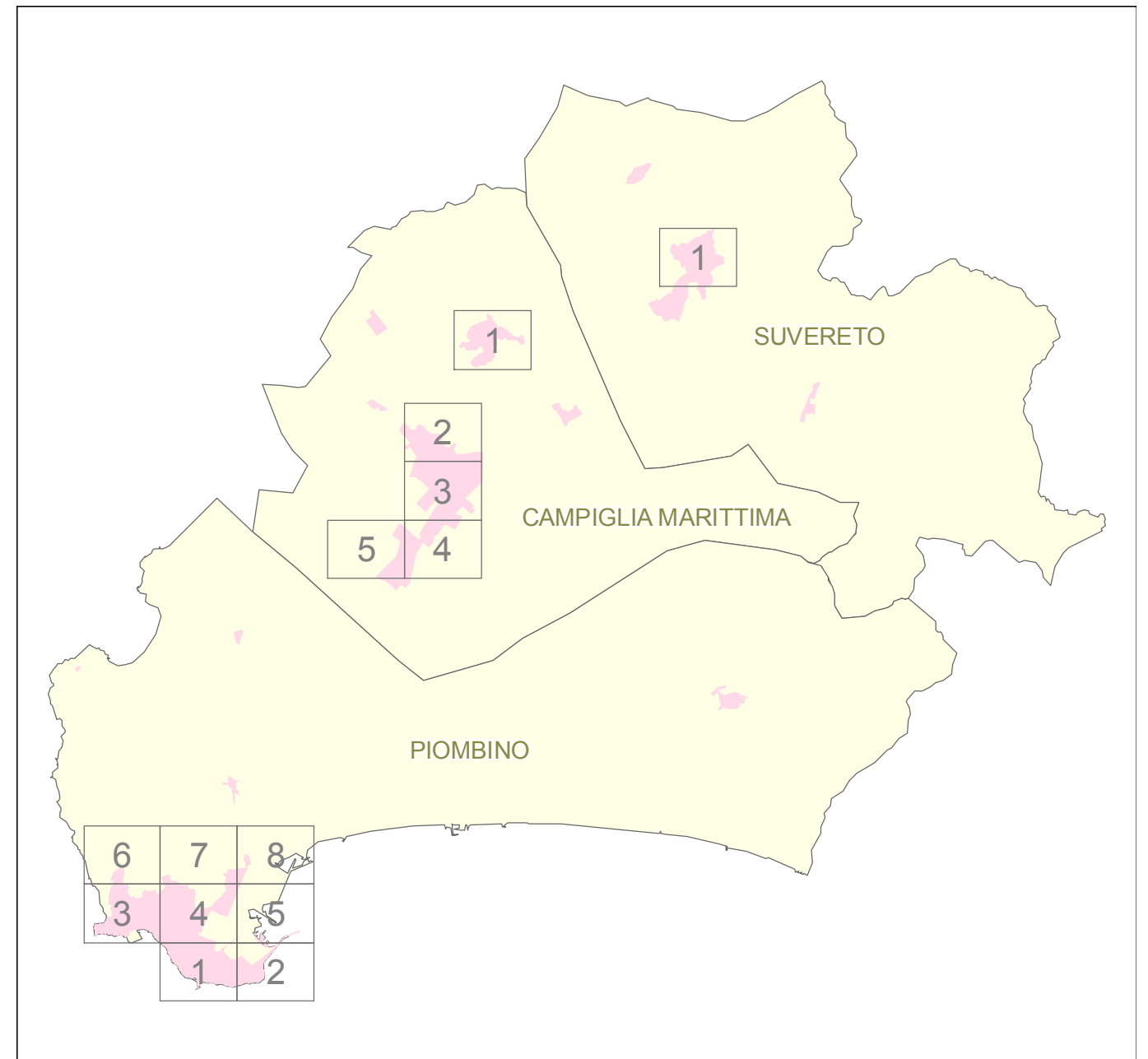
## LE TRE CITTA'



### LA CITTA' TRASFORMABILE

VENTURINA - l'area occupata attualmente da un supermercato sarà oggetto di riconversione funzionale ai fini residenziali con dotazioni di spazi pubblici a verde e parcheggio, anche a servizio dell'asse commerciale di via Indipendenza.

## PIANTA CHIAVE



LA CITTA' CONSOLIDATA E I SUOI SPAZI PUBBLICI

SISTEMA INSEDIATIVO

TESSUTI STORICI

pre-ottocentesco

otto-novecentesco

EDIFICI DI PREGIO

storici

moderni

PRINCIPALI FUNZIONI URBANE

- attrezzature pubbliche e religiose
- attrezzature sanitarie
- attrezzature scolastiche
- attrezzature sportive
- attrezzature culturali
- media e grande struttura di vendita
- Mercato coperto/settimanale
- area fieristica

SISTEMA DEL VERDE

- Verde urbano
- Verde attrezzato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere
- Verde attrezzato
- Area pubblica non utilizzata/disponibile
- Verde di connettività urbana
- filari alberati

SISTEMA DELLA SOSTA

- Parcheggio pubblico di interscambio
- Parcheggio pubblico di destinazione ai servizi ed attrezzature urbane
- Parcheggio pubblico di servizio alle attività commerciali
- Parcheggio pubblico di servizio alla residenza

STRADE E PIAZZE

- Strada/Piazza con funzioni pubbliche/commerciali
- Ambito di interesse paesaggistico
- Strada/Piazza pedonali
- USO IMPROPRIO DEGLI SPAZI PUBBLICI

LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE

PROGETTO URBANISTICO IN ITINERE

AMBITO D'INTERVENTO

DESTINAZIONE D'USO PREVISTA

- Residenziale
- Turistico-Ricettivo
- Commerciale-Direzionale
- Produttivo-Artigianale
- Nautica
- Mista
- Servizi
- Verde e Parcheggi

LAVORI PUBBLICI DI PREVISIONE

- edificio di progetto
- edificio da demolire
- edificio pubblico in costruzione
- nuova destinazione d'uso su edificio esistente
- Parcheggio/Strada di progetto
- Pista ciclabile di progetto
- Riqualficazione del verde
- Ristrutturazione di strada/piazza esistente

LA CITTA' TRASFORMABILE

PREVISIONI EDILIZIE DEL VIGENTE PRG NON ATTUATE

- interventi di completamento
- ampliamenti

TESSUTI AD ASSETTO INDEFINITO

AREE CRITICHE

- R - riqualificare
- DE - delocalizzare
- D - disponibile

AREE AGRICOLE FRAZIONATE

ORTI URBANI

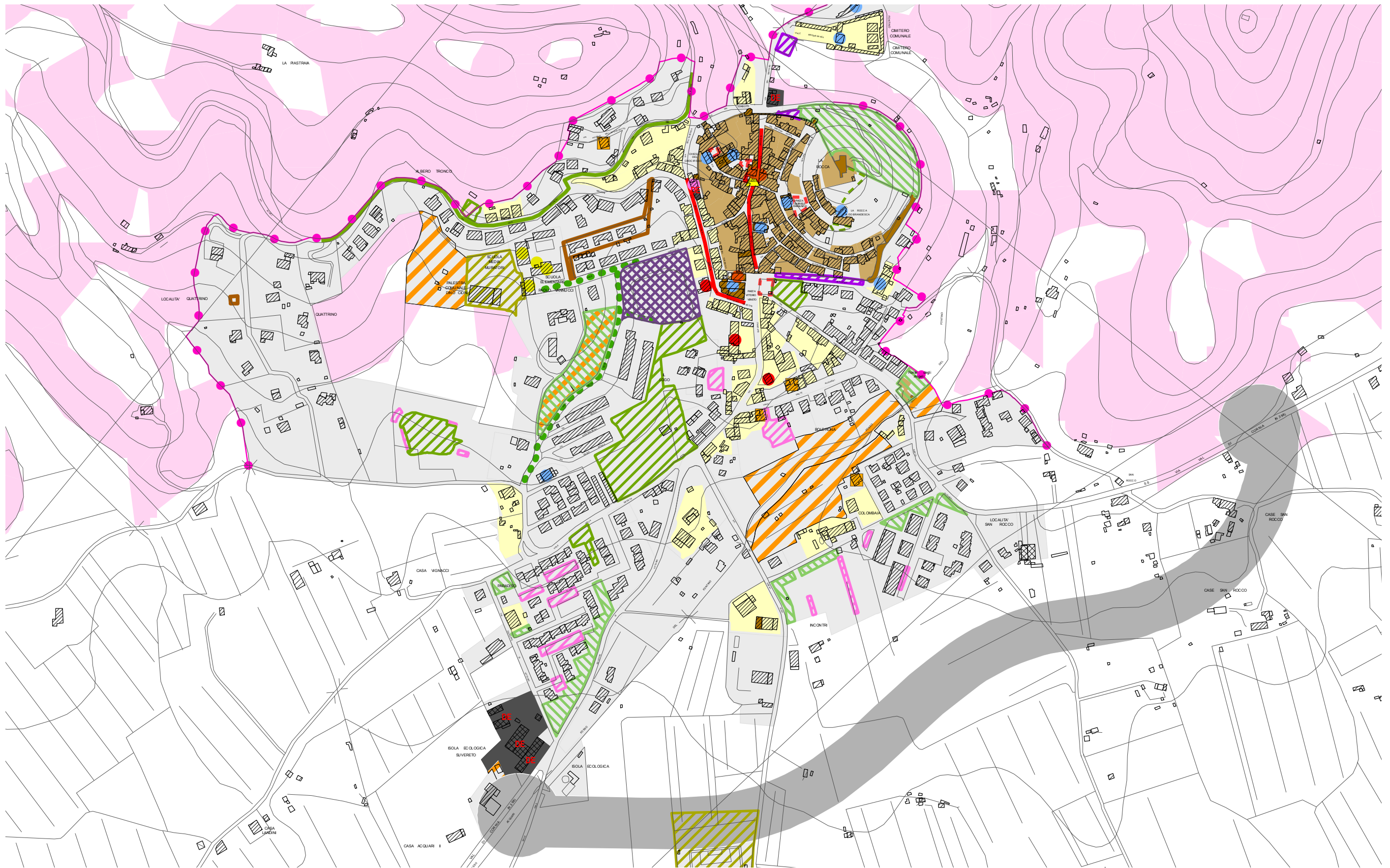
CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE

LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'

- LIMITE URBANO
- ACCLIVITA' DEI TERRENI SUPERIORE AL 15 %



# RIF. 1 - SUVERETO





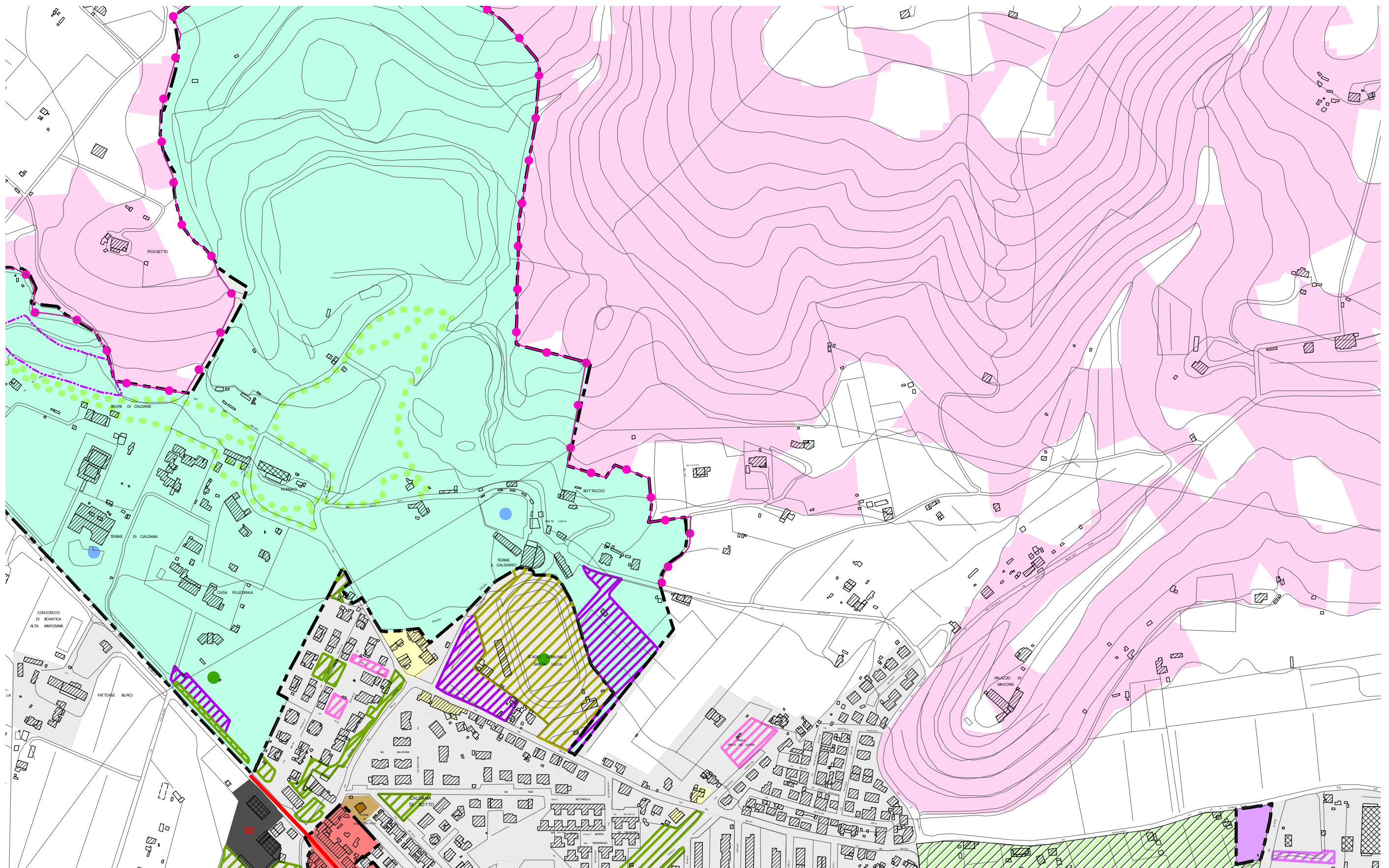




# VENTURINA - CAMPIGLIA MARITTIMA

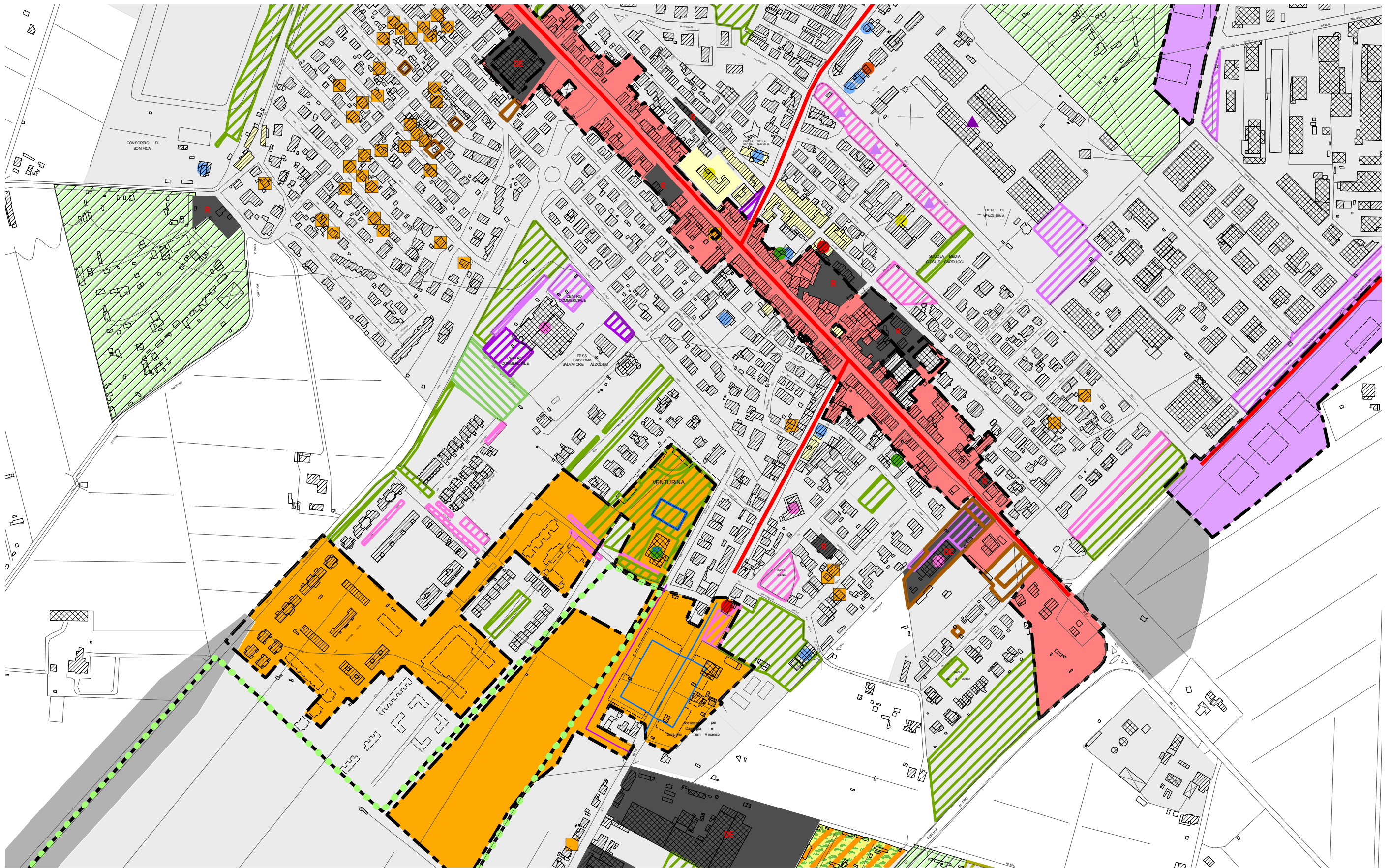








# RIF. 3 - CAMPIGLIA MARITTIMA



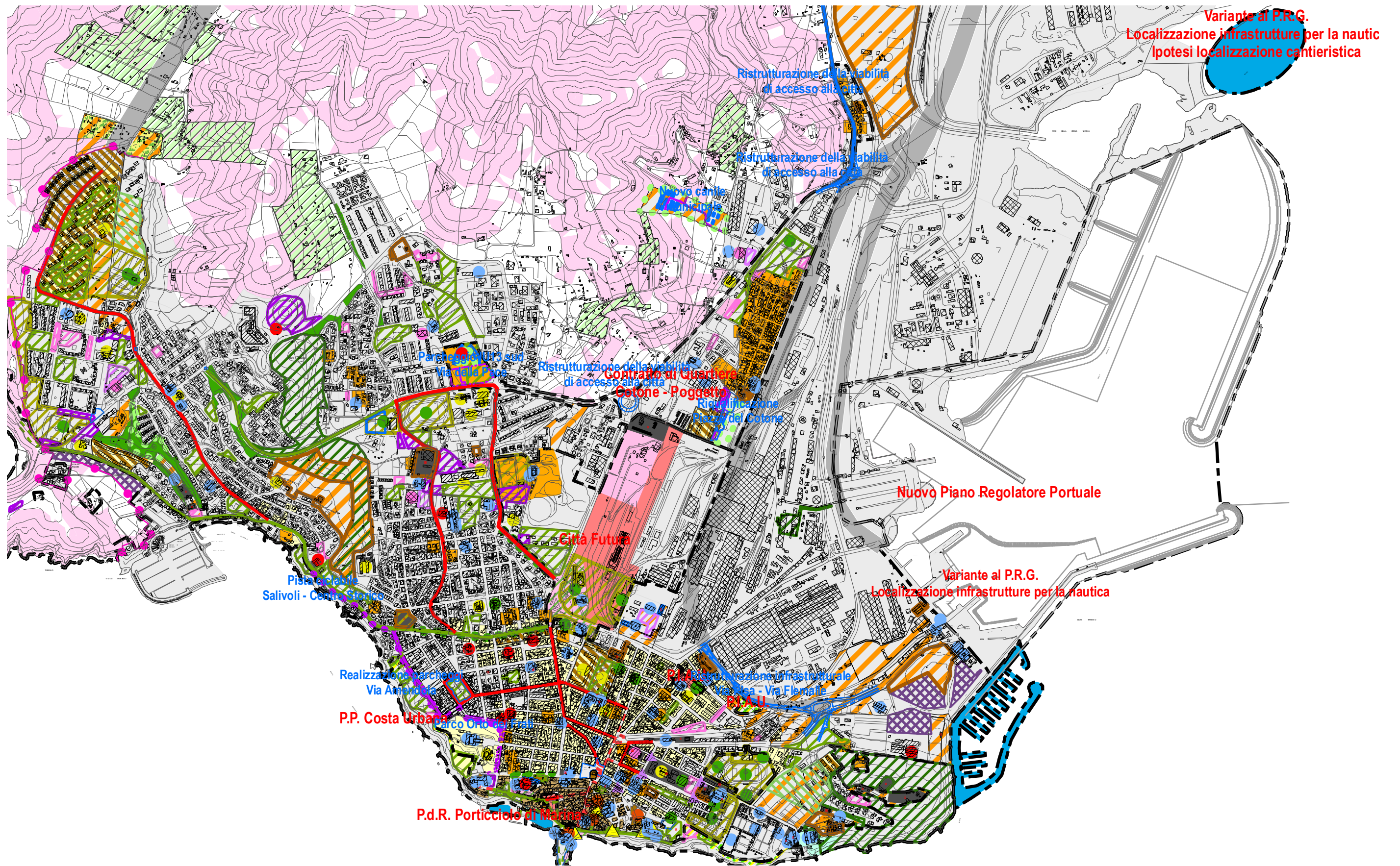




**RIF. 5 - CAMPIGLIA MARITTIMA**





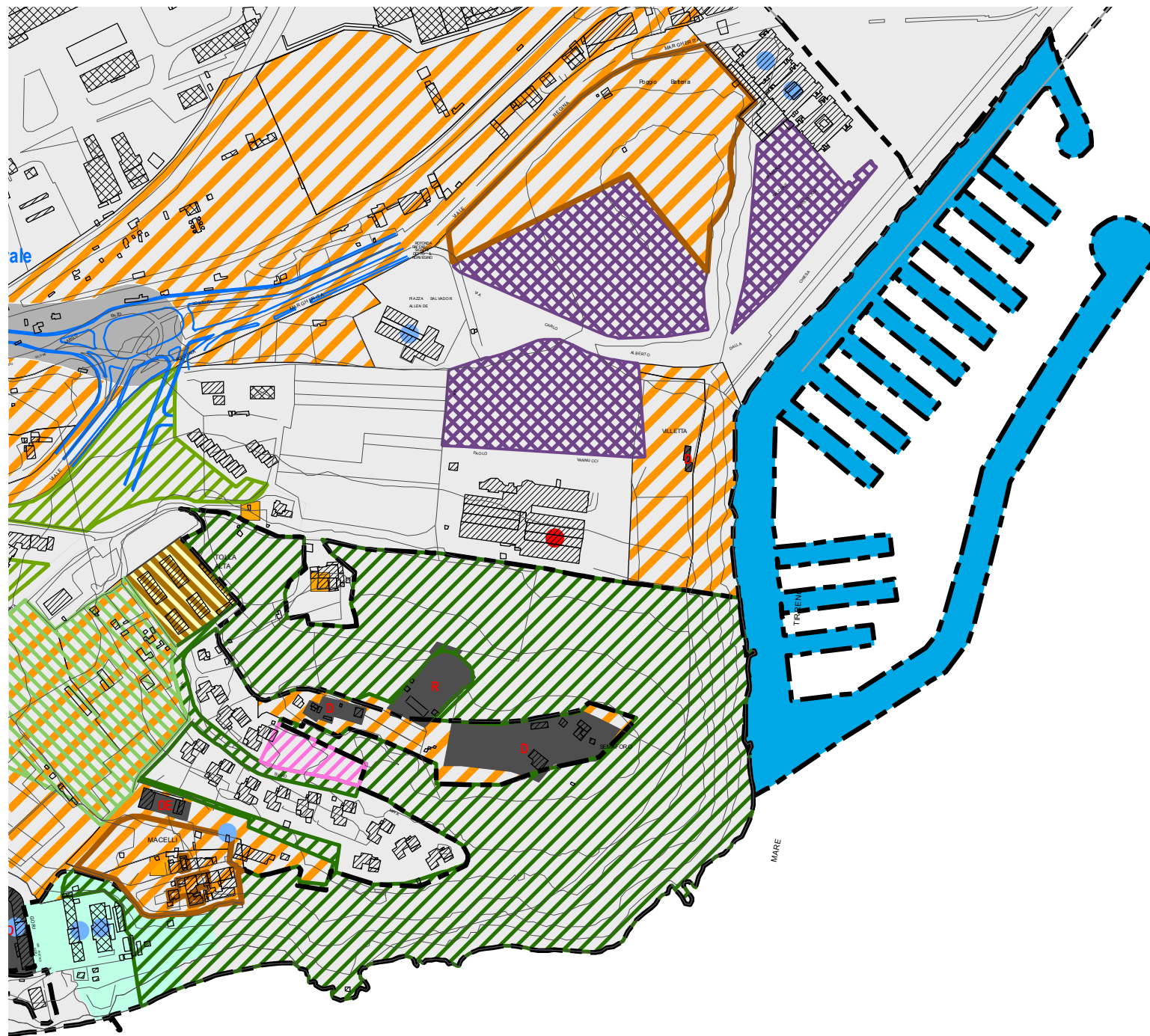




# RIF. 1 - PIOMBINO





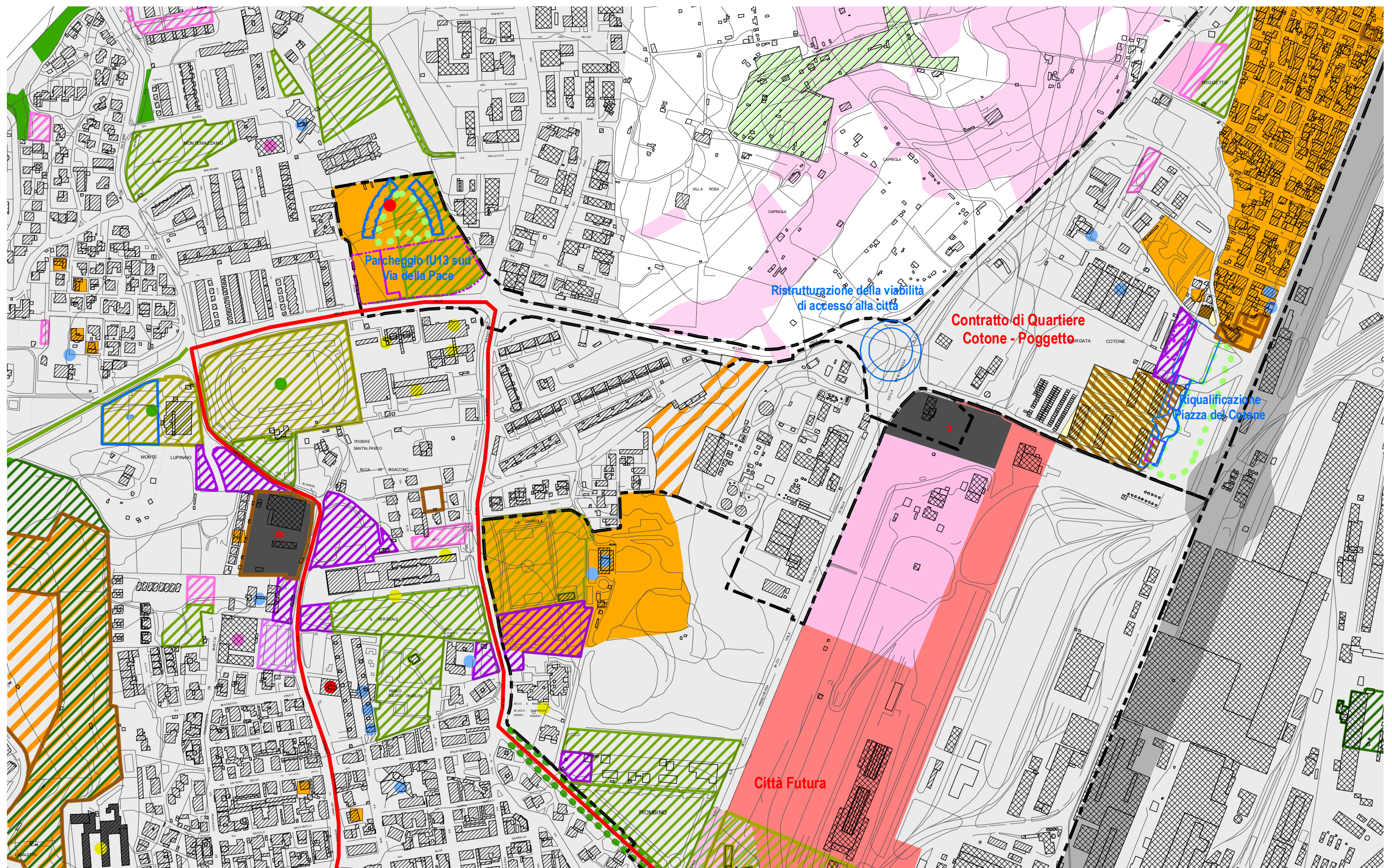




# RIF. 3 - PIOMBINO

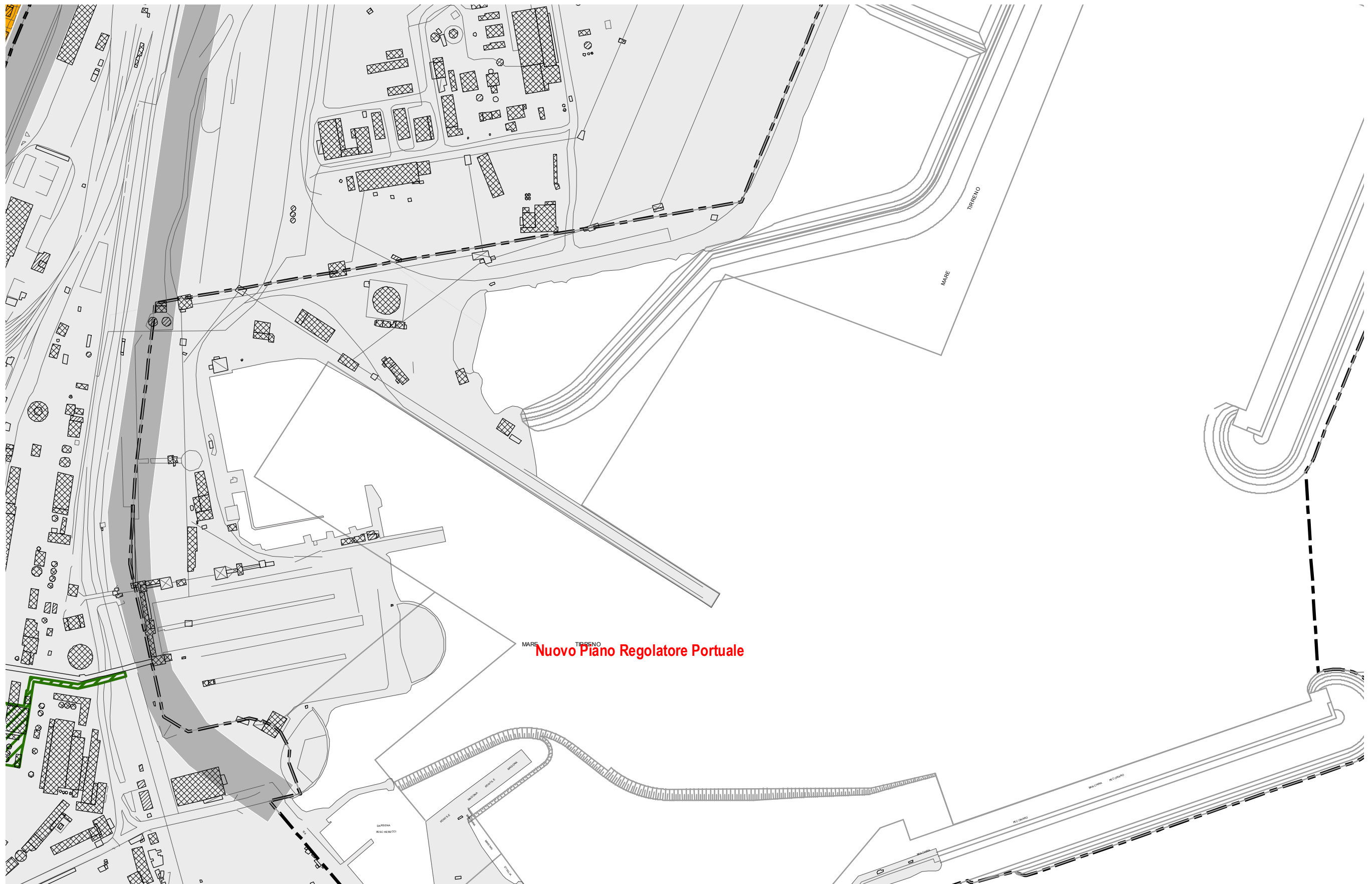




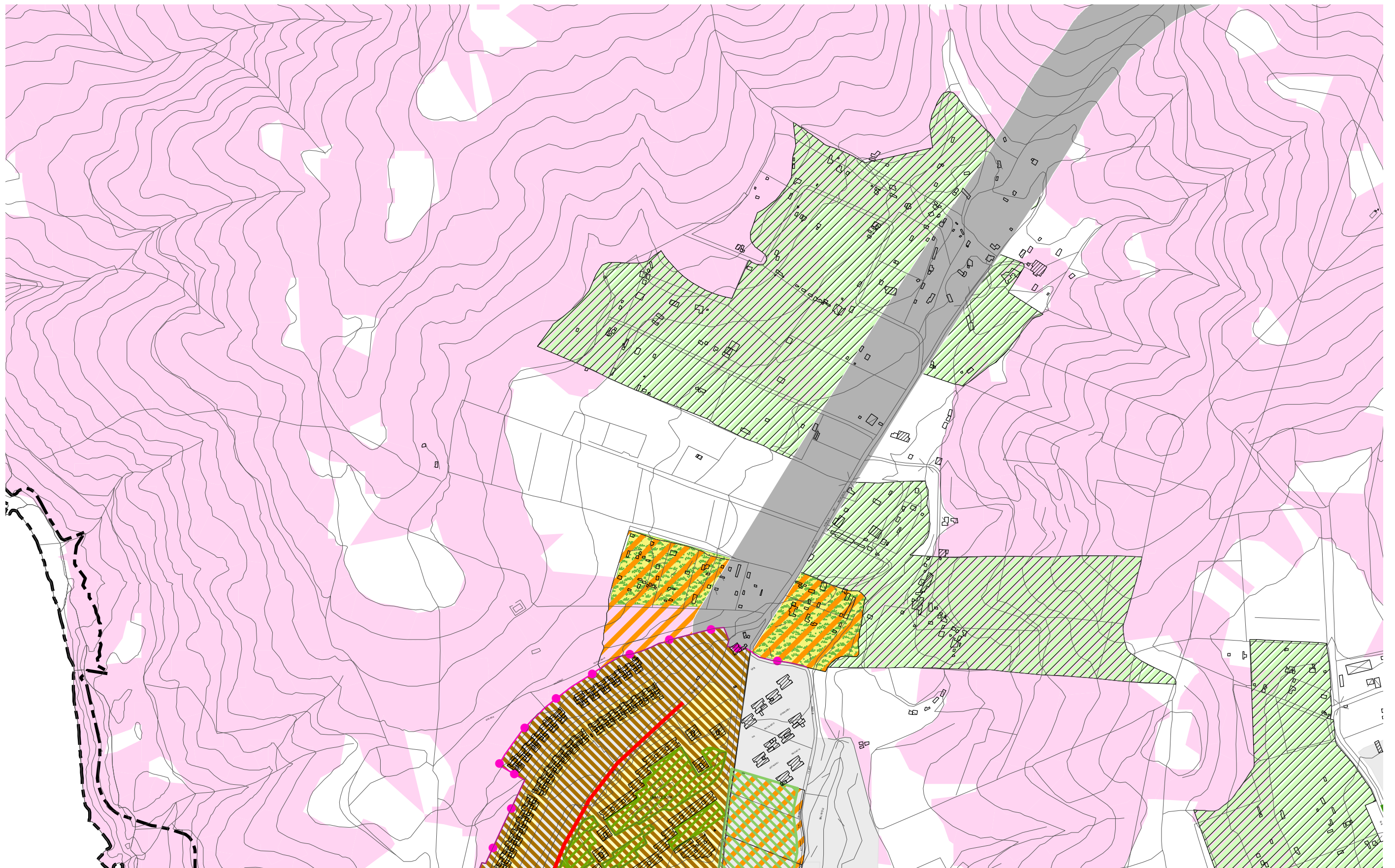




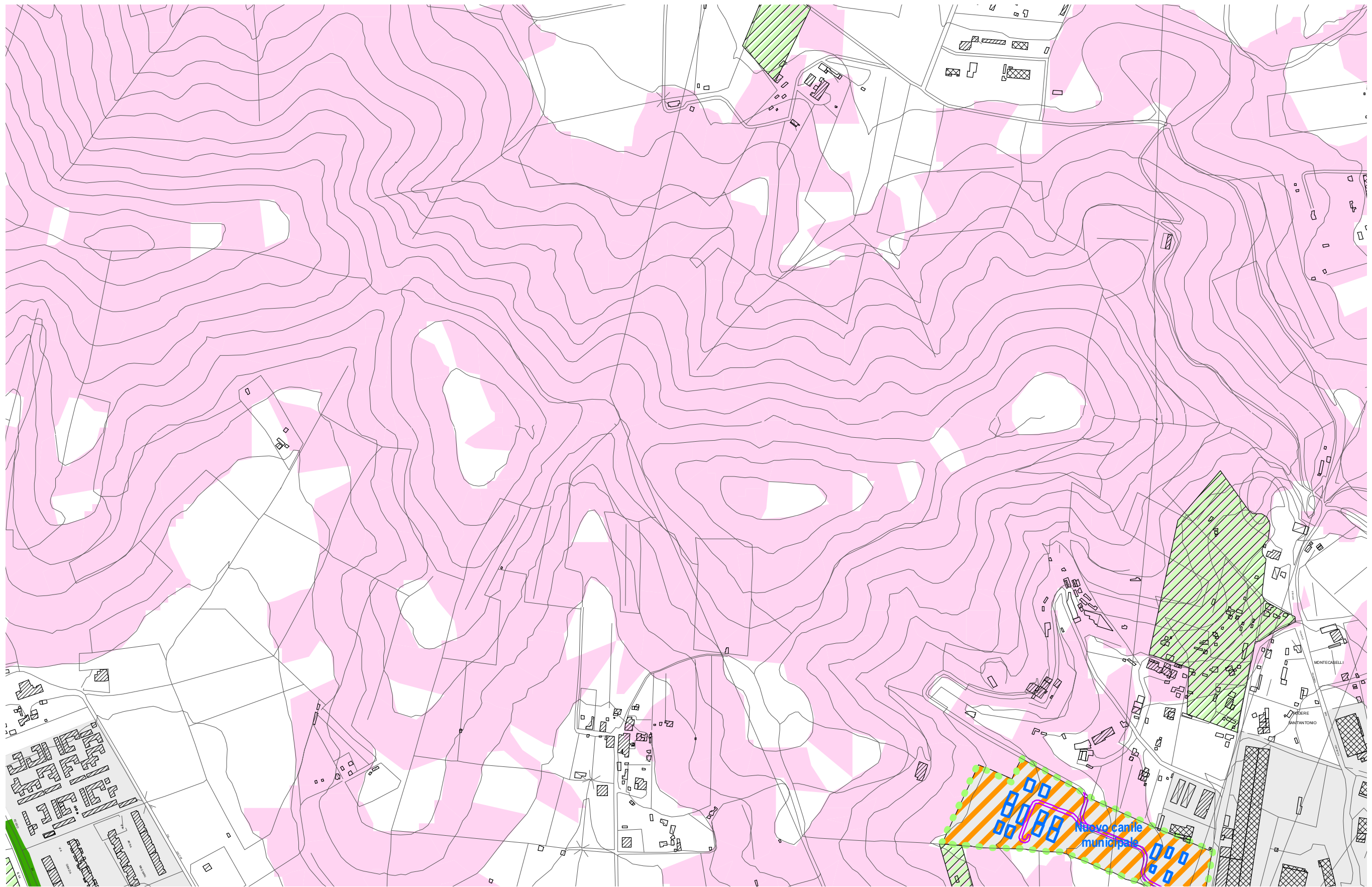
**RIF. 5 - PIOMBINO**



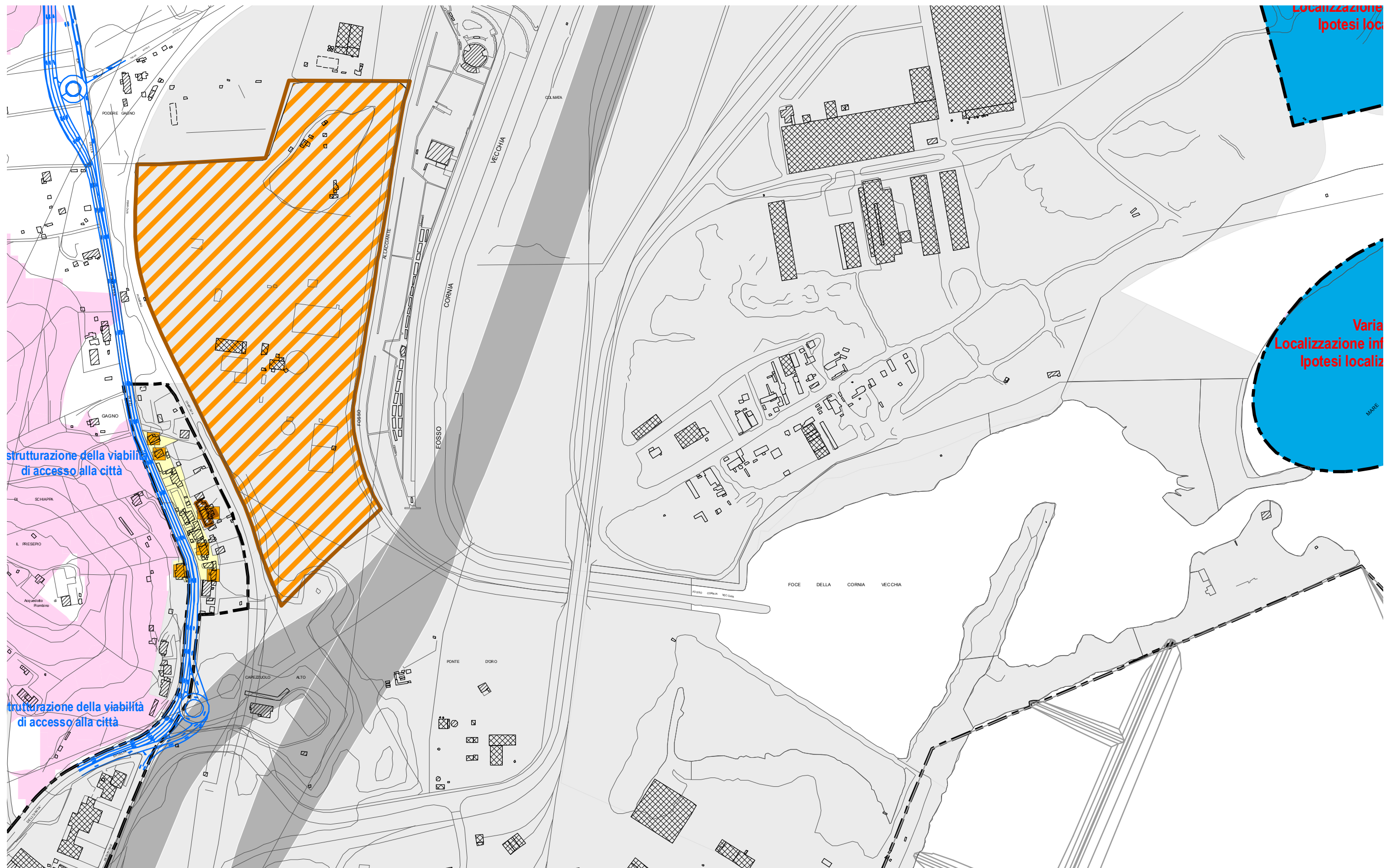




**RIF. 7 - PIOMBINO**







## LE TRE CITTA'



### **LA CITTA' CONSOLIDATA**

*SUVERETO - Tessuto insediativo ad assetto recente, compiuto per singoli lotti, a tipologie differenziate con prevalenza di edifici pluripiano fino al terzo livello fuori terra (T5)*



### **LA CITTA' IN TRASFORMAZIONE**

*VENTURINA - Piano per l'edilizia economica popolare di Via dell'Aeroporto, a progettazione urbanistica unitaria in corso di realizzazione.*





**LA CITTA' TRASFORMABILE**

*PIOMBINO - Vista dell'area di Poggio Batteria attistante al porto commerciale di Piombino, per il quale si prevedono opere di trasformazione urbana.*



**LA CITTA' TRASFORMABILE**

*PIOMBINO - Vista dell'area dei Ghiaccioni destinata al potenziamento e ampliamento degli esistenti impianti sportivi*