



# Campiglia M.ma Piombino Suvereto

## REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

Ufficio di Piano:  
Coordinatore:  
Arch. Alessandro Grassi  
Arch. Camilla Cecina Ferreri  
Geom. Antonio Micalizzi  
Arch. Paolo Danti  
Arch. Laura Pascoli  
Arch. Massimiliano Franci  
Arch. Annalisa Giorgetti  
Arch. Cristina Guerrieri  
Geom. Valerio Buonaccorsi

Consulente scientifico:  
Arch. Silvia Viviani

Indagini geologiche e carotati litologici:  
Geol. Adriano Fratini  
Geol. Roberto Stratti  
Prof. Ing. Stefano Pagliaro

Consulenti:  
Ambiente Italia s.r.l.  
Upi G.P. s.r.l.  
Teges s.r.l.

Garante della comunicazione:  
Prof. Massimo Notti

SETTEMBRE 2019  
VERSIONE COORDINATA

Comune di Piombino  
Tavola  
**Usi e trasformazioni ammesse**  
**P2.12**  
scala 1:2.000

### Ambiti residenziali

#### Rp Prevalentemente residenziali

#### Re Esclusivamente residenziali

**Tessuto insediativo storico**  
di matrice pre-ottocentesca  
S1 Tessuto che ha mantenuto i caratteri originali - art.59  
S2 Tessuto parzialmente o sostanzialmente trasformato - art.59

**di matrice otto-novecentesca**  
S3 Tessuto che ha mantenuto i caratteri originali - art.59  
S4 Tessuto parzialmente o sostanzialmente trasformato - art.59

**Tessuto insediativo ad assetto recente**  
ad isolati chiusi  
T1 Tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi - art.60

**ad isolato aperto**  
Con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra, ampie e non dal filo stradale, con presenza di giardini pertinenziali - art.60

**T2**  
Con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, ampie e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali - art.60

**T3**  
Con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, ampie e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali - art.60

**ad assetto compiuto per singoli lotti**  
A villosità isolata nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero - art.60

**T4**  
Con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra, ampie e non dal filo stradale, con presenza di giardini pertinenziali - art.60

**T5**  
Con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, ampie e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali - art.60

**T6**  
A tipologie differenziate lungo la via Aurelia - art.60

**a progettazione urbanistica unitaria**  
T8 Realizzato posteriormente al 1940 formato da tipologie edilizie varie con eventuale presenza di spazi attrezzati - art.60

**T9**  
Realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1964 - art.60

### Beni del Sistema Insedativo

Impianto urbano di particolare valore identitario - art.41

### Ambiti del territorio aperto

E1 Area agricola produttiva - art.62  
E2 Area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme - art.62  
E2B Area agricola di pertinenza fluviale - art.62  
E3 Area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanti dei valori - art.62  
E4 Area boscosa - art.62  
E5 Area umida e palustre - art.62  
E6 Area agricola ricadente - art.62  
E7 Area per impianti di acquicoltura e produzione ittica - art.62  
E8 Area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti ittici - art.62  
E9 Area per culture ortofruttivistiche - art.62  
E10 Area destinata ad attività estrattive - art.62

### Beni del territorio aperto

A1 Area agricola produttiva - art.62  
A2 Area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme - art.62  
A2B Area agricola di pertinenza fluviale - art.62  
A3 Area boscosa - art.62  
A4 Area umida e palustre - art.62  
A5 Area agricola ricadente - art.62  
A6 Area per impianti di acquicoltura e produzione ittica - art.62  
A7 Area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti ittici - art.62  
A8 Area per culture ortofruttivistiche - art.62  
A9 Area destinata ad attività estrattive - art.62

### Produttivo per la ricettività

D8.1 Alberghi - art.70B3  
D8.1.n Alberghi - Ambienti specifici - art.70B3  
D8.2 Residenze turistico alberghiere - art.71B3  
D8.2.n Residenze turistico alberghiere - Ambienti specifici - art.71B3

D10 Campi e villaggi turistici - art.83  
D10.n Campi e villaggi turistici - Ambienti specifici - art.83  
D11 Strutture ricettive extra-alberghiere e residenze - art.72B3  
D12 Aree attrezzate per la sosta camper - art.83  
D12.n Aree attrezzate per la sosta camper - Ambienti specifici - art.83  
D13.1 Aree ed attrezzature per la balneazione - art.73  
D13.2 Insediamenti turistico-residenziali - art.83  
D13.3 Attività termali - art.74

### Produttivo per la portualità

D14.1 Porto commerciale, industriale, passeggeri - art.75B6  
D14.1.1 Anelli appostati per la loggia - art.75B6  
D14.2 Complesso integrato della radica - art.75B6  
D14.2a polo del diporto - art.96  
D14.2b polo della cardineria - art.96  
D14.3 Approdi turistici - art.75  
D14.3.n Approdi turistici - Ambienti specifici - art.75  
D14.4 Punti di ormeggio - art.75  
D14.4.n Punti di ormeggio - Ambienti specifici - art.75

### Mobilità

#### Infrastrutture per la sosta

(D.M. n.1444/68 art.3 - lett. d)

P1 Parcheggio pubblico di interscambio - art.86  
P2 Parcheggio pubblico di destinazione ai servizi e alle attrezzature urbane - art.86  
P3 Parcheggio pubblico di servizio alla residenza - art.86  
P4 Parcheggio di servizio alle attività commerciali e industriali - art.86

#### Infrastrutture per la mobilità

M1 Ambito ferroviario - art.89  
R Impianti per la distribuzione dei carburanti - art.89

R Strade e piazze carrabili  
R Strade e piazze pedonali  
R Piazze ciclabili esistenti  
R Percorso - piste ciclabili di previsione

### Verde

V1 Verde attrezzato (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c) - art.90  
V1a Verde attrezzato di valore ecologico e naturale (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c) - art.90  
V2 Verde attrezzato e infrastrutturato per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c) - art.90  
V3 Aree verdi allo stato naturale (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c) - art.90  
V4 Orti urbani - art.90  
V5 Verde di connettività urbana - art.90  
V5a Costa urbana con funzione di connessione ecologica e naturale - art.90  
V6 Verde privato di pregio ambientale e paesaggistico - art.90

### Elementi di pregio ambientale

Elemento isolato - art.90  
Fili arborei esistenti - art.90  
Fili arborei di progetto - art.90

### Dotazioni urbane

G1 Attività ricreative e culturali locali (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b) - art.91  
G2 Attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b) - art.91  
G3 Attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b) - art.91  
G4 Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. b) - art.91  
G5 Attrezzature sociali dell'obbligo (D.M. n.1444/68 art.3 - lett. a) - art.91

### Attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo

F1 Attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale: musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacolo comprese le discoteche - art.92  
F2 Servizi sanitari e assistenziali di interesse sovracomunale: attrezzature ospedaliere - art.92  
F3 Centro fitness - art.92  
F4 Servizi scolastici superiori all'obbligo - art.92  
F5 Infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale - art.92  
F6 Aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti ed attività assimilabili - art.92  
F7 Aree e attrezzature civiltari - art.92  
F8 Spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo di massa in loco - art.92

### Elementi di progetto all' interno di AT e CP

Area insediativa  
Edificio esistente  
Edificio di progetto  
Parcheggio pubblico  
Verde pubblico  
Viabilità pubblica  
Piazza e percorso pedonale  
Opera strutturata

### Elementi di progetto all' interno di AT e CP

Area insediativa  
Perimetro centri abitati ai sensi dell'art.55 L.R. D12005  
Unità Territoriale Organica Elementare  
Aree contigue ai Parchi e Riserve Provinciali  
Corridoio infrastrutturale - art.89  
Limiti di edificabilità: Centesale, Ferroviario, Stradale  
Pozzi idropotabili (tutela assoluta)  
Fascia di rispetto di 100 mt. dai nuclei storici

### Interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente

#### Categorie d'intervento edilizio

a manutenzione ordinaria - art.20  
b manutenzione straordinaria - art.21  
c restauro e riassetto conservativo - art.22-23  
Riabilitazione edilizia:  
r1 senza alterazione di volumi, superfici e strutture - art.24  
r2.a con addizione funzionale per mero adeguamento igienico-sanitario - art.24  
r2.b con addizione funzionale per nuovi vani abitabili - art.24  
r3.a integrale fino allo svuotamento edificio - art.24  
r3.b fino alla demolizione totale dell'edificio - art.24  
am1 ampliamento orizzontale e/o verticale - art.25  
am2 riassetto in sagoma - art.25  
s sostituzione edilizia - art.26  
rs ristrutturazione urbanistica - art.27  
dm demolizione senza ricostruzione - art.28

#### Interventi di saturazione e completamento

cu completamenti urbani - art.29

Tipologia edilizia n. alloggi massimo:  
l linea  
s villosi binati e a schiera  
p palazzina  
v villosi

### Ambiti soggetti ad interventi di riqualificazione insediativa - art. 5-60

### Piani Attuativi Vigenti

Pv.1 Piano Attuativo Vigente - art.97  
Pd.1 Assetto pianerottolo Piano Attuativo Vigente

### Interventi di trasformazione

At.a Area di trasformazione - art.94  
Op.a Comparto di perequazione - art.94

Opera pubblica di previsione

