



@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



Gli asset industriali toscani: Una mappatura per attrarre investimenti.





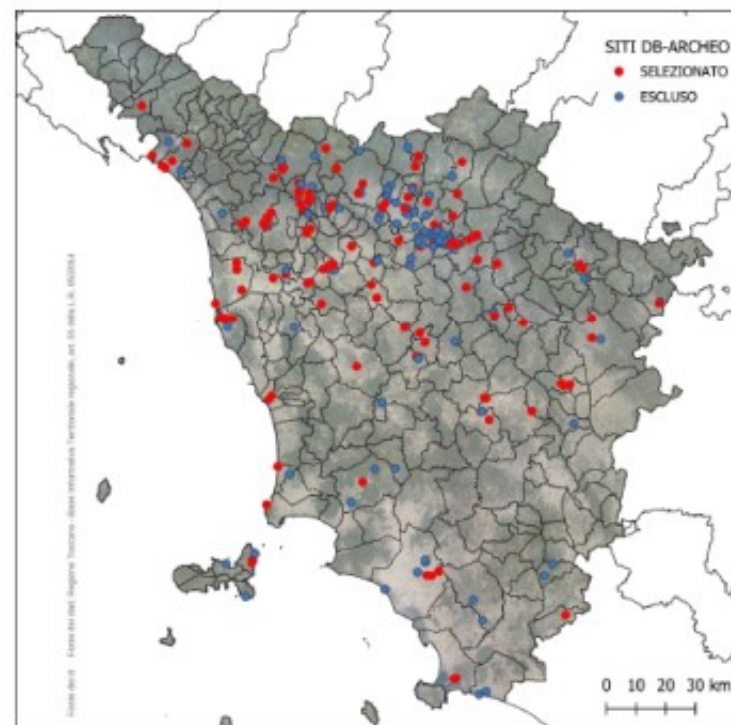
@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



Valutazione dei siti censiti nel DB Archeo

PROVINCIA	SITI CONFERMATI
AR	13
FI	32
GR	7
LI	11
LU	32
MS	7
PI	18
PO	10
PT	18
SI	9
Totale confermati	157





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare

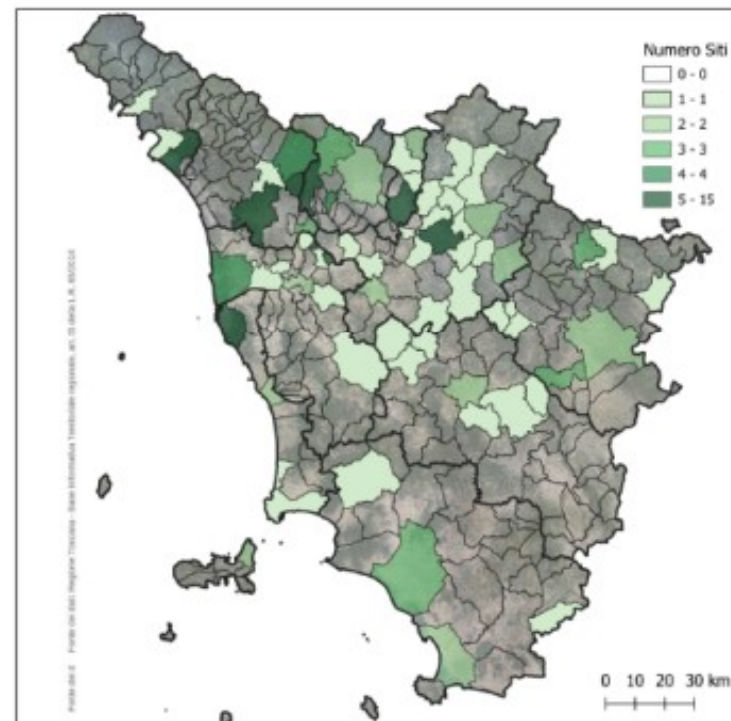


invest in tuscany



Interpello dei comuni

PROVINCIA	COMUNI INTERESSATI
AR	8
FI	18
GR	4
LI	5
LU	5
MS	3
PI	8
PO	4
PT	5
SI	6
Totale Comuni	66





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare

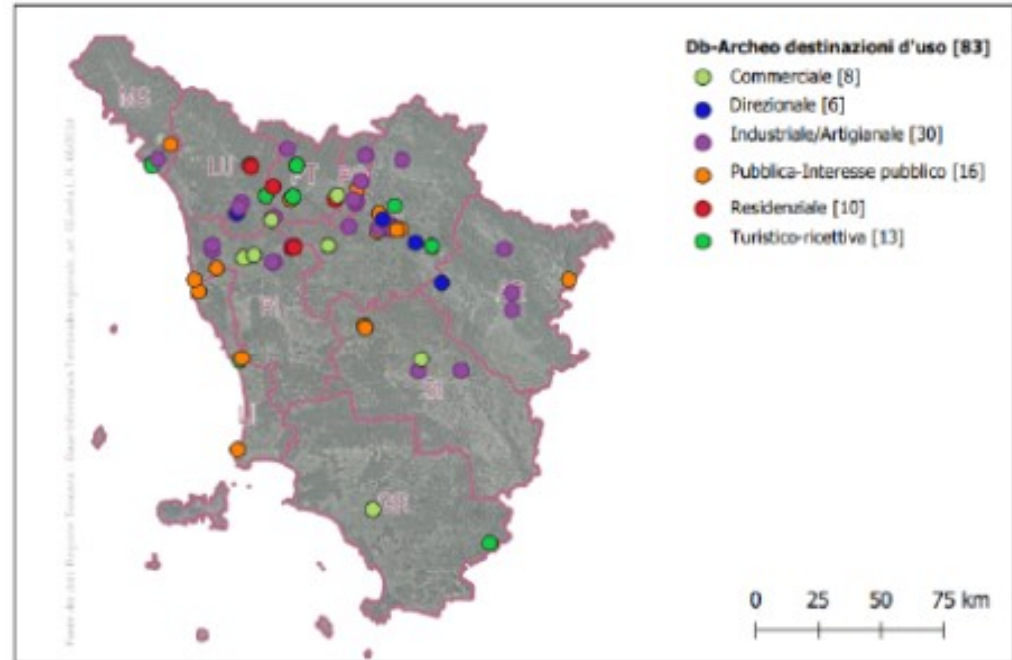


invest in tuscany



Esiti del DB Archeo

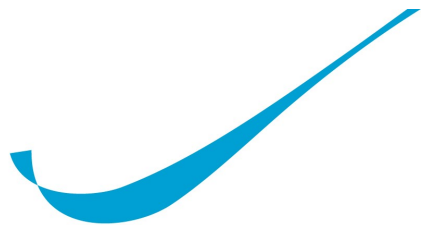
motivazione non pertinenza	n. siti
area a verde	2
cava/miniera	7
demolito	20
diruto	10
in definizione	4
in recupero	30
in uso e/o recuperato	75
plinti isolati	1
previsione di piano	22
progetto di recupero	23
pubblico/interesse pubblico	24
superficie limitata	30
USL	8
Totale generale	256





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare




invest in tuscany



Criteri di analisi

Id 90490333	Comune Campiglia	località Campo alle buche	dest. d'uso Ex area minieraria e villaggio	https://goo.gl/maps/KCDqvfs9s3zgX57z7 Etruscan Copper Estate Mines in abbandono dai primi del 900. Parco Minerario di S. Silvestro
		Il complesso così recuperato potrà ospitare funzioni legate alla visitazione del parco, alla musealità, alla didattica e alla ricettività		

Id 90460074	Comune Bagni di Lucca	località Tana a Termine	dest. d'uso Ex area mineraria	https://goo.gl/maps/DgWdBDi8JL6YuNsH8
		Nessun immobile presente		





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



Criteri di analisi

Demolito: l'immobile identificato nella scheda Db non risulta più esistente, in alcuni casi sostituito da nuovo immobile.

id 90480019	Comune Firenze	località	dest. d'uso ex palazzina acquedotto	https://goo.gl/maps/u6ZVDoGuExcAhK4E7
----------------	-------------------	----------	---	---



id 90530117	Comune Grosseto	località Roselle	dest. d'uso complesso termale incompiuto	https://goo.gl/maps/YNj5iADLfr7jVBF8
----------------	--------------------	---------------------	---	---



Cofinanziato dall'Unione europea



Regione Toscana





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



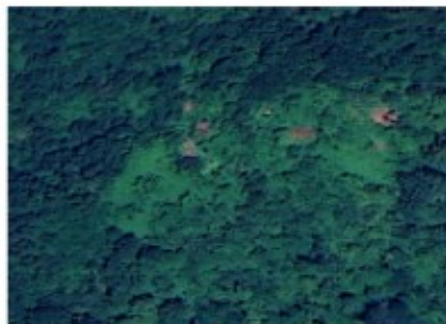
invest in tuscanY



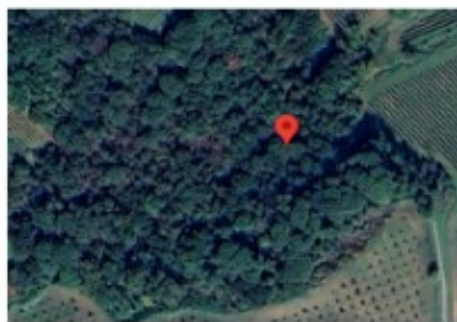
Criteri di analisi

Diruto: immobile non rilevabile in quanto privo degli elementi utili a configurare un volume. Spesso immerso in contesto naturale con vegetazione invasiva

Id	Comune	località	dest. d'uso	
90460178	Bagni di Lucca	Bugnano	borgo in abbandono	https://goo.gl/maps/c3KNVWUKBK4uiMRTw7



Id	Comune	località	dest. d'uso	
90480077	Scandicci	Il Mulinaccio	mulino	https://goo.gl/maps/DzTYrYQgqPz97y2x5





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



Criteri di analisi

In recupero: immobile soggetto a procedura di recupero in corso, con fase amministrativa autorizzativa avviata.

Id 90530332	Comune Massa Marittima	località Valpiana	dest. d'uso ferriera	https://goo.gl/maps/vzQn8QA7akdKA392A volume nel complesso della ferriera di Valpiana
----------------	------------------------------	----------------------	-------------------------	--



Id 90530148 e 90530149	Comune Grosseto	località Marina di Grosseto	dest. d'uso ex colonia marina	https://goo.gl/maps/ock1xFUtC4XickY6 Complesso alberghiero proprietà Bluserena in corso autorizzazioni urbanistiche
------------------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	---



Cofinanziato dall'Unione europea



Regione Toscana





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



Criteri di analisi

In definizione: siti/immobili esclusi poichè caratterizzati da condizioni in divenire:

- ex SI.TO.CO. ed Ex Sipe Nobel a Orbetello (GR) aree in condizione giuridico, urbanistica e ambientale complessa la cui evoluzione non è definibile in modo certo e tempi brevi; . -
- Pisa - nuova segnalazione ID 9050026322 Piazza Andrea Del Sarto - area retrostante zona monumentale della torre di Pisa, ampio parcheggio, volume commerciale per grande distribuzione Pam, area archeologica con cantiere in corso. Il catastrale indicato dal Comune riguarda un'area a parcheggio attualmente sede di scavi archeologici per importanti ritrovamenti di epoca romana;
- Area ex Fornace di Piaggiole a Poggibonsi (SI) per cui il Comune non ha compilato scheda perché in formazione di piano strutturale;



@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



Criteri di analisi

Superficie limitata: immobili dalla superficie limitata adatti ad un mercato immobiliare locale o non classificabili

Id 90470252	Comune Montale	località	dest. d'uso industriale	https://goo.gl/maps/efxAnzMg48K9zEgcA

Id 90460272	Comune Altopascio	località Via Roma	dest. d'uso commerciale	https://goo.gl/maps/Ycbh2Rs7h3d2Nq199



Cofinanziato dall'Unione europea



Regione Toscana





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscanY



Criteri di analisi

Progetto di recupero: immobile in fase di aggiudicazione asta o con trattativa di compravendita in corso (verificata attraverso sito delle aste giudiziarie o stampa)

Id 90480068	Comune Reggello	località Leccio	dest. d'uso turistico ricettiva	https://goo.gl/maps/iHtw2y5fq7qWZA bi6 SMZ Srl trattativa in corso





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



Criteri di analisi

Previsioni di piano: immobile compreso in area con destinazione urbanistica non congrua con la ricerca e se congrua con proporzioni rilevantemente minori di quanto richieste.

id 90500249	Comune Santa Croce sull Arno	località via di Pelle	dest. d'uso ex industriale ora residenziale	https://goo.gl/maps/cG7UhRd5JuL3uPpr9
----------------	------------------------------------	--------------------------	---	---



id 90460168	Comune Lucca	località S.Pietro a Vico	dest. d'uso residenziale e mista	https://www.google.com/maps/place/43.875034,10.532019
----------------	-----------------	--------------------------------	--	---



Cofinanziato dall'Unione europea



Regione Toscana





@trazione industriale

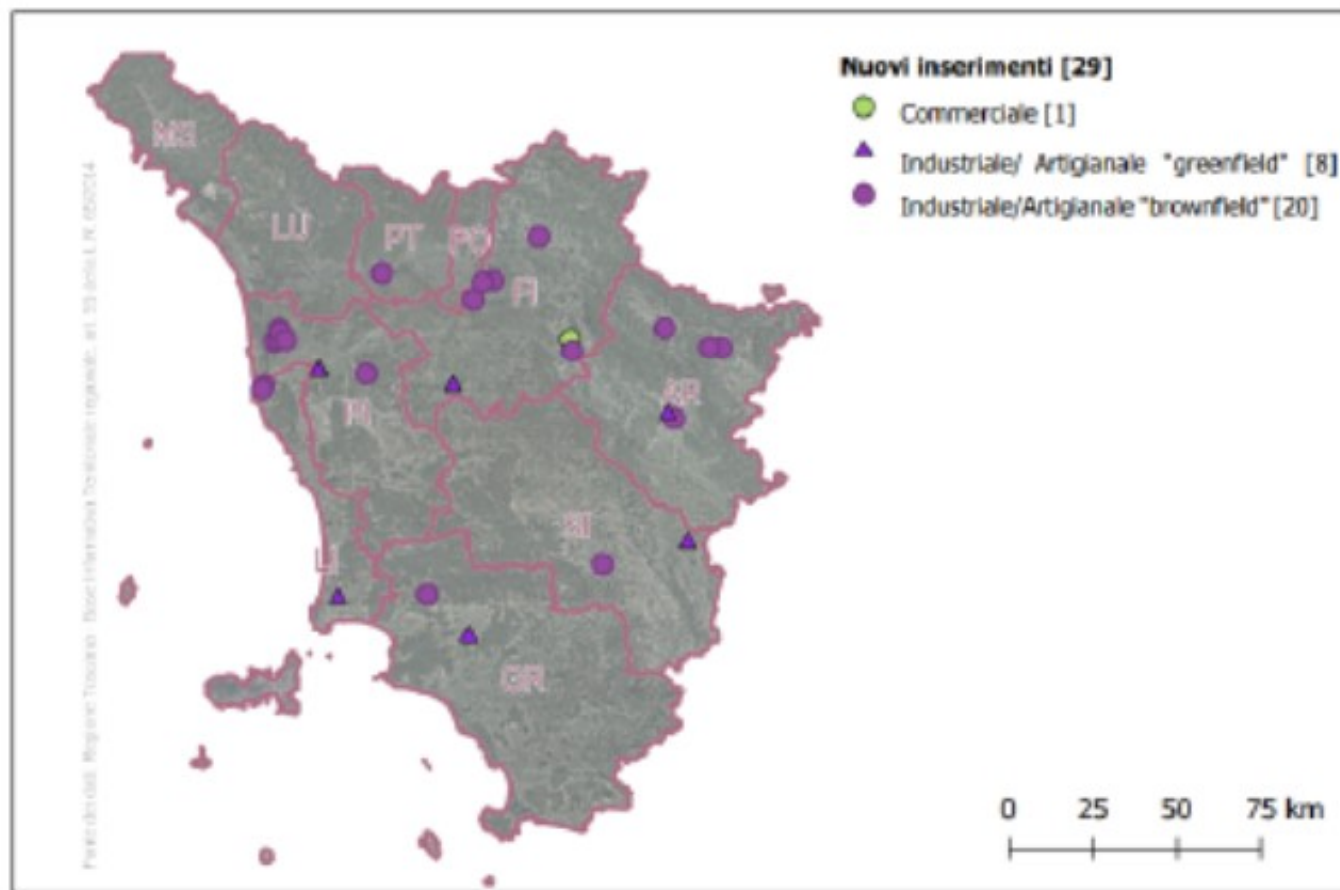
investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



Nuove segnalazioni





@trazione industriale

investire / rigenerare

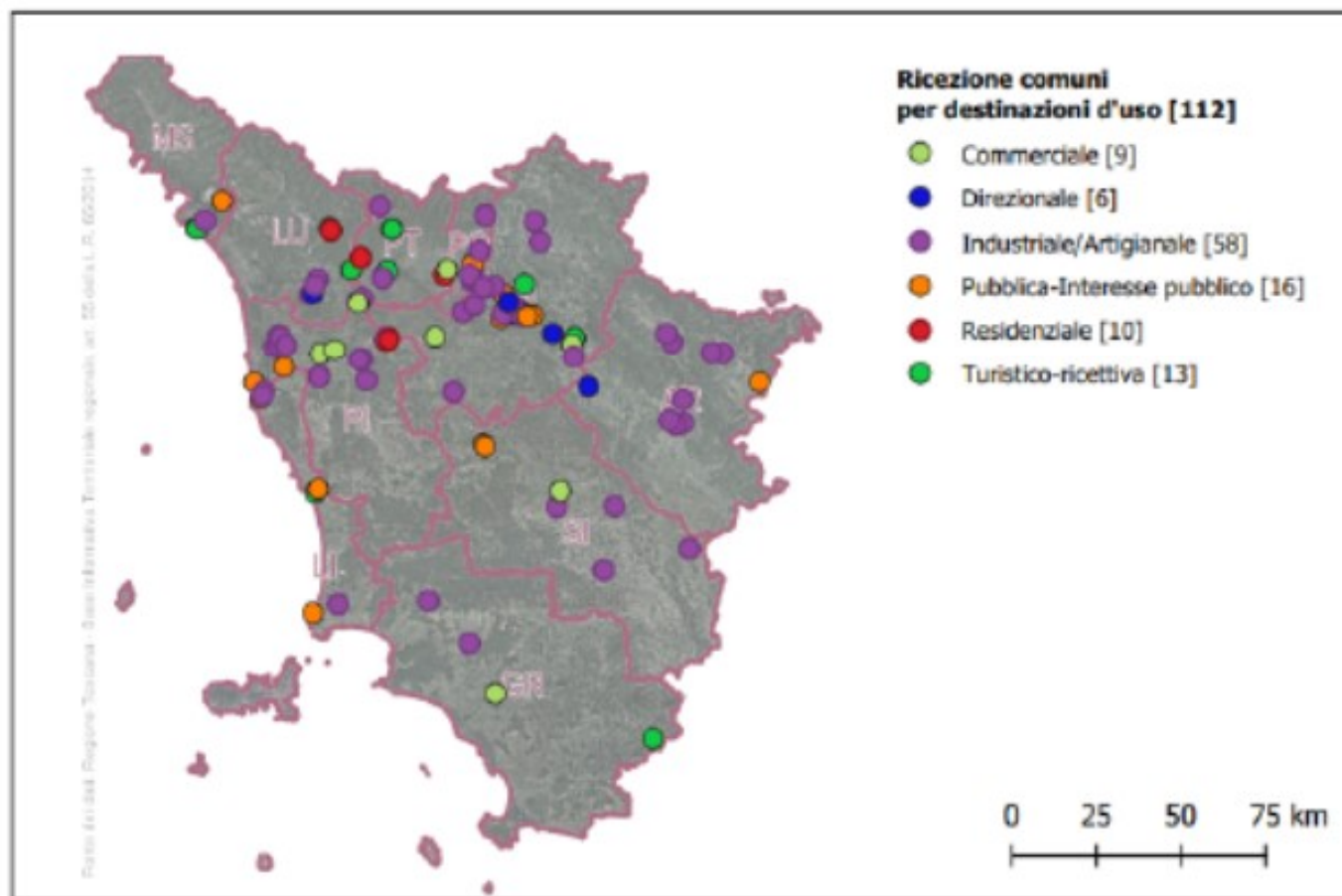
valorizzare



invest in tuscany



Sintesi dei dati ricevuti dai comuni





Sintesi dei dati ricevuti dai comuni

Gli immobili a destinazione industriale con superficie territoriale maggiore/uguale a 10.000 mq risultano 49, di cui 21 con provenienza dal DB Archeo e 28 da nuova segnalazione.

Di questi 8 sono i greenfield segnalati, mentre i brownfield risultano 21.

Lo stato dei luoghi è così definito:

STATO DEI LUOGHI	n
scadente	22
mediocre	12
normale	13
ottimo	2
Totale confermati	49

PROVINCIA	COMUNI INTERESSATI
AR	8
FI	9
GR	2
LI	3
LU	3
MS	1
PI	12
PO	4
PT	3
SI	4
Totale Comuni	49



@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



NOTE:

Ambito unitario di progetto ARF1 denominato "La Tabaccaia di Forcoli". Piano attuativo, adottato (Delibera C.C. n. 64 del 22/12/10), mai approvato, ad oggi decaduto.

VINCOLISTICA:

non dichiarato:	x	Idrraulico:
Comunale:		Sismico:
D.Lgs 42/04 II:		Natura 2000:
D.Lgs 42/04 III:		Incidente rilevante:
Aree Protette:		Tutela funzionale:
Idrogeologico:		Area SIN:

SITO: TABACCAIA
 PROVENIENZA: ANCI - nuovo inserimento
 Destinazione uso: Industriale/Artigianale
 Provincia: PI
 Comune: Palaia
 Località: Forcoli
 Via: Corso Garibaldi SN
 GMaps link: <https://www.google.com/maps/place/43.603422,10.703249>

Superficie coperta (mq): 3291.28
 Superficie lotto (mq): 11640.72

Proprietà: Privata
 Specifica proprietario: Persona fisica
 Alienabilità: Sì
 Note: Sig. Nesi Luca

Piani fuori terra:
 Stato dei luoghi: Scadente
 Presenza amianto: No
 Necessarie bonifiche: dato non disponibile

PRESENZA SOTTOSERVIZI:

Rete elettrica:	No
Rete Gas:	No
Rete fibra Ottica:	No
Rete reflui:	No

ASPETTI URBANISTICI:

Altezza max (m):
 Precedente settore d'uso: TABACCAIA
 Consorzio o area PIP: Area Privata

ACCESSIBILITA' FERROVIARIA

Stazione: LA ROTTA	dist. lineare km.	6.19
Scalo: Porcari	dist. lineare km.	26.63

cod. Comune: G254
 Foglio: 47
 Particella/e: 726-727-728 e altre

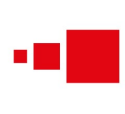
Persona di riferimento: Michele Borsacchi
 Contatto tel: (0587) 621423
 email: m.borsacchi@comune.palaia.pi.it





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



NOTE:

Area di ricucitura e completamento della zona produttiva in località Piani della Rugginosa. Si prevede nuova edificazione produttiva con massimo 14.000 mq di SE, IC 50%, da attuarsi mediante Piano Attuativo. Ammessa la demolizione delle volumetrie esistenti del comparto le quali hanno perso la funzione storico-testimoniale.

VINCOLISTICA:

non dichiarato:		Idraulico:	
Comunale:		Sismico:	
D.Lgs 42/04 II:		Natura 2000:	
D.Lgs 42/04 III:	x	Incidente rilevante:	
Aree Protette:		Tutela funzionale:	x
Idrogeologico:		Area SIN:	

SITO: ID: 9048035310
 PROVENIENZA: ANCI - nuovo inserimento
 Destinazione uso: Industriale/Artigianale
 Provincia: FI
 Comune: Reggello
 Località: Prulli
 Via: Via Piani Della Rugginosa
 GMaps link: <https://www.google.com/maps/place/43.652684,11.463794>

Superficie coperta (mq):
 Superficie lotto (mq): **29372.39**
 Proprietà: Privata
 Specifica proprietario:
 Alienabilità: nd
 Note:

Piani fuori terra:
 Stato dei luoghi: Normale
 Presenza amianto: No
 Necessarie bonifiche: No

PRESENZA SOTTOSERVIZI:
 Rete elettrica: Si
 Rete Gas: Si
 Rete fibra Ottica: dato non disponibile
 Rete reflui: Si

ASPETTI URBANISTICI:
 Altezza max (m):
 Precedente settore d'uso: produttivo
 Consorzio o area PIP: no

ACCESSIBILITA' FERROVIARIA
 Stazione: **INCISA** dist. lineare km. **0.97**
 Scalo: **San Giovanni Val d'Arno** dist. lineare km. **10.88**

cod. Comune: H222
 Foglio: 96
 Particella/e: 346-348-141 e altre

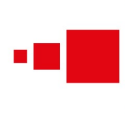
Persona di riferimento: Massimo Balsimelli
 Contatto tel: (055) 8669287/239
 email: urbanistica@comune.reggello.fi.it





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



NOTE:

VINCOLISTICA:

non dichiarato:	x	Iidraulico:	
Comunale:		Sismico:	
D.Lgs 42/04 II:		Natura 2000:	
D.Lgs 42/04 III:		Incidente rilevante:	
Aree Protette:		Tutela funzionale:	
Idrogeologico:		Area SIN:	

SITO:	ID: 9048006313
PROVENIENZA:	ANCI - nuovo inserimento
Destinazione uso:	Industriale/Artigianale
Provincia:	FI
Comune:	Campi Bisenzio
Località:	
Via:	Via Fratelli Cervi
GMaps link	https://www.google.com/maps/place/43.843440,11.139435
Superficie coperta (mq)	34396.72
Superficie lotto (mq)	81486.46
Proprietà:	Privata
Specifica proprietario	Società/Ente/Associazione
Alienabilità:	SI
Note:	OF
Piani fuori terra:	2
Stato dei luoghi:	Ottimo
Presenza amianto:	No
Necessarie bonifiche:	No
PRESENZA SOTTOSERVIZI:	
Rete elettrica:	SI
Rete Gas:	SI
Rete fibra Ottica:	SI
Rete reflui:	SI
ASPETTI URBANISTICI:	
Altezza max (m):	metalmeccanico
Precedente settore d'uso:	no
Consorzio o area PIP:	
ACCESSIBILITA' FERROVIARIA	
Stazione: CALENZANO	dist. lineare km. 1.52
Scalo: Prato Centrale	dist. lineare km. 4.61
cod. Comune:	B507
Foglio:	3
Particella/e:	439
Persona di riferimento:	Debora Iacopini
Contatto tel:	(055) 8959227
email:	d.iacopini@comune.campi-bisenzio.fi.it



Cofinanziato dall'Unione europea



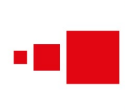
Regione Toscana





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



NOTE:

Il piano strutturale, adottato in data 04/04/2024 Del. CC n. 13 e il piano operativo comunale, adottato in data 04/04/2024 Del. CC n. 14, prevedono una destinazione polivalente fra produttivo, commerciale, turistico ricettivo e residenziale, mantenendo gran parte dell'area boschiva per un parco pubblico.

VINCOLISTICA:

non dichiarato:
Comunale:
D.Lgs 42/04 II:
D.Lgs 42/04 III:
Aree Protette:
Idrogeologico: x

Idraulico:
Sismico:
Natura 2000:
Incidente rilevante:
Tutela funzionale:
Area SIN:

SITO: Dinamitificio Sipe-Nobel
PROVENIENZA:
Destinazione uso:
Provincia
Comune:
Località:
Via:
GMaps link <https://www.google.com/maps/place/43.781534,11.063084>

ID: 9048044178
Archeo_db

Industriale/Artigianale

FI

Signa

Via Santa Barbara

Superficie coperta (mq)
Superficie lotto (mq)

601006.63

Proprietà:
Specifica proprietario
Alienabilità:

Privata
Società/Ente/Associazione
SI

Note:

Attualmente la proprietà è una società privata che dispone di un'ampia estensione territoriale che comprende tutti gli edifici dell'Ex Dinamitificio Nobel

Piani fuori terra:
Stato dei luoghi:
Presenza amianto:
Necessarie bonifiche:

Scadente
dato non disponibile
SI

PRESENZA SOTTOSERVIZI:

Rete elettrica:
Rete Gas:
Rete fibra Ottica:
Rete reflui:

dato non disponibile
dato non disponibile
dato non disponibile
dato non disponibile

ASPETTI URBANISTICI:

Altezza max (m):
Precedente settore d'uso:
Consorzio o area PIP:

dinamificio, produzione di polvere
da sparo
no

ACCESSIBILITA' FERROVIARIA

Stazione: CARMIGNANO
Scalo: Prato Centrale

dist. lineare km. 0.56
dist. lineare km. 11.43

cod. Comune:
Foglio:
Particella/e:

1728
001200
60

Persona di riferimento:
Contatto tel:
email:

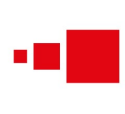
Filippo Falaschi
(342) 3300674
f.falaschi@comune.signa.fi.it





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



NOTE:

Il Comune di Pisa ha deliberato l'avvio del procedimento per la formazione del POC.

VINCOLISTICA:

non dichiarato:		Idraulico:	
Comunale:		Sismico:	
D.Lgs 42/04 II:	x	Natura 2000:	
D.Lgs 42/04 III:	x	Incidente rilevante:	
Aree Protette:		Tutela funzionale:	
Idrogeologico:		Area SIN:	

SITO: Colorificio Toscano ID: 9050026299
 PROVENIENZA: Archeo_db
 Destinazione uso: Industriale/Artigianale
 Provincia: PI
 Comune: Pisa
 Località: Delle Cascine
 Via:
 GMaps link <https://www.google.com/maps/place/43.725047,10.383747>

Superficie coperta (mq) 7805.81
 Superficie lotto (mq) 14498.65

Proprietà: Privata
 Specifica proprietario: nd
 Alienabilità: nd
 Note:

Piani fuori terra:
 Stato dei luoghi: Scadente
 Presenza amianto: dato non disponibile
 Necessarie bonifiche: dato non disponibile

PRESENZA SOTTOSERVIZI:

Rete elettrica:	SI
Rete Gas:	SI
Rete fibra Ottica:	SI
Rete reflui:	SI

ASPETTI URBANISTICI:

Altezza max (m):	15
Precedente settore d'uso:	COLORIFICIO
Consorzio o area PIP:	NO

ACCESSIBILITA' FERROVIARIA

Stazione: PISA S.ROSSORE	dist. lineare km.	0.38
Scalo: Pisa San Rossore	dist. lineare km.	0.77

cod. Comune:	G702
Foglio:	6
Particella/e:	93

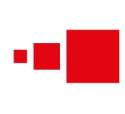
Persona di riferimento: Daisy Ricci
 Contatto tel: (050) 910614
 email: d.ricci@comune.pisa.it





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



NOTE:

VINCOLISTICA:

non dichiarato:
Comunale:
D.Lgs 42/04 II:
D.Lgs 42/04 III:
Aree Protette:
Idrogeologico:

Idrraulico: **x**
Sismico:
Natura 2000:
Incidente rilevante:
Tutela funzionale: **x**
Area SIN:

SITO: la stradella
 PROVENIENZA: ANCI - nuovo inserimento
 Destinazione uso: Industriale/Artigianale
 Provincia: SI
 Comune: Montepulciano
 Località: la stradella
 Via: Via Del Santo snc
 GMaps link: <https://www.google.com/maps/place/43.133130,11.864672>
 Superficie coperta (mq):
 Superficie lotto (mq): **87402.45**
 Proprietà: Privata
 Specifica proprietario:
 Alienabilità: nd
 Note:
 Piani fuori terra:
 Stato dei luoghi: Normale
 Presenza amianto: No
 Necessarie bonifiche: No
 PRESENZA SOTTOSERVIZI:
 Rete elettrica: Si
 Rete Gas: Si
 Rete fibra Ottica: No
 Rete reflui: No
 ASPETTI URBANISTICI:
 Altezza max (m): 12.5
 Precedente settore d'uso: green field
 Consorzio o area PIP: no
 ACCESSIBILITA' FERROVIARIA
 Stazione: **MONTEPULCIANO** dist. lineare km. 0.69
 Scalo: **Arezzo** dist. lineare km. 36.86
 cod. Comune: F592
 Foglio: 65
 Particella/e: 2-8-9-ed altre
 Persona di riferimento: Massimo Bertone
 Contatto tel: (335) 7703938
 email: m.bertone@comune.montepulciano.si.it

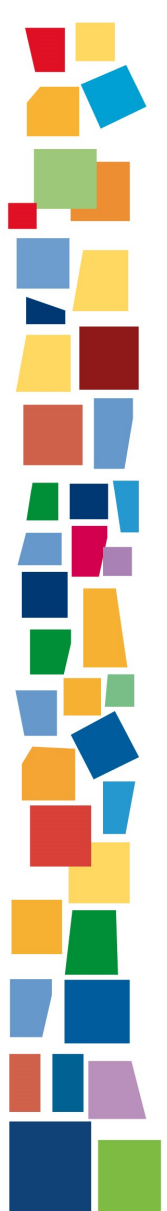


Cofinanziato dall'Unione europea



Regione Toscana





@trazione industriale

investire / rigenerare / valorizzare



invest in tuscany



Grazie per l'attenzione



Cofinanziato
dall'Unione europea



Regione Toscana

