

8PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Unione dei Colli Marittimi Pisani

Comune di Castellina Marittima, Montescudaio, Riparbella

Provincia di Pisa

Capogruppo Progettista
Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS
Arch. Gabriele Banchetti

Collaborazione al progetto
Pian. Emanuele Bechelli

Studi geologici
GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO
Geol. Pistilli Emilio

Dott. Geol. Gian Franco Ruffini
Dott. Geol. Leonardo Ruffini

Studi idraulici
H.S. Ingegneria s.r.l.
Ing. Simone Pozzolini

Studi agronomici forestali
Dott. Agr. Fausto Grandi

Valutazioni archeologiche
Dott.ssa Gloriana Pace

Studio Giallongo, Amante Associati
Avv. Enrico Amante

Presidente Unione dei Colli Marittimi Pisani
Salvatore Neri

Responsabile del Procedimento
Arch. Elena Pirrone

COMUNE CASTELLINA MARITTIMA
Area Urbanistica
Arch. Maria Elena Pirrone

Sindaco

COMUNE MONTESCUDAIO
Area Tecnica
Arch. Paola Pollina

Sindaco

COMUNE RIPARBELLA
Ufficio Urbanistica
Arch. Maria Elena Pirrone
Geom. Luciana Orlandini

Sindaco

**Allegato B alla Disciplina di Piano -
Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree Turistiche
Complesse – ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO**

Doc.

QP02

Modificato a seguito delle controdeduzione alle osservazioni

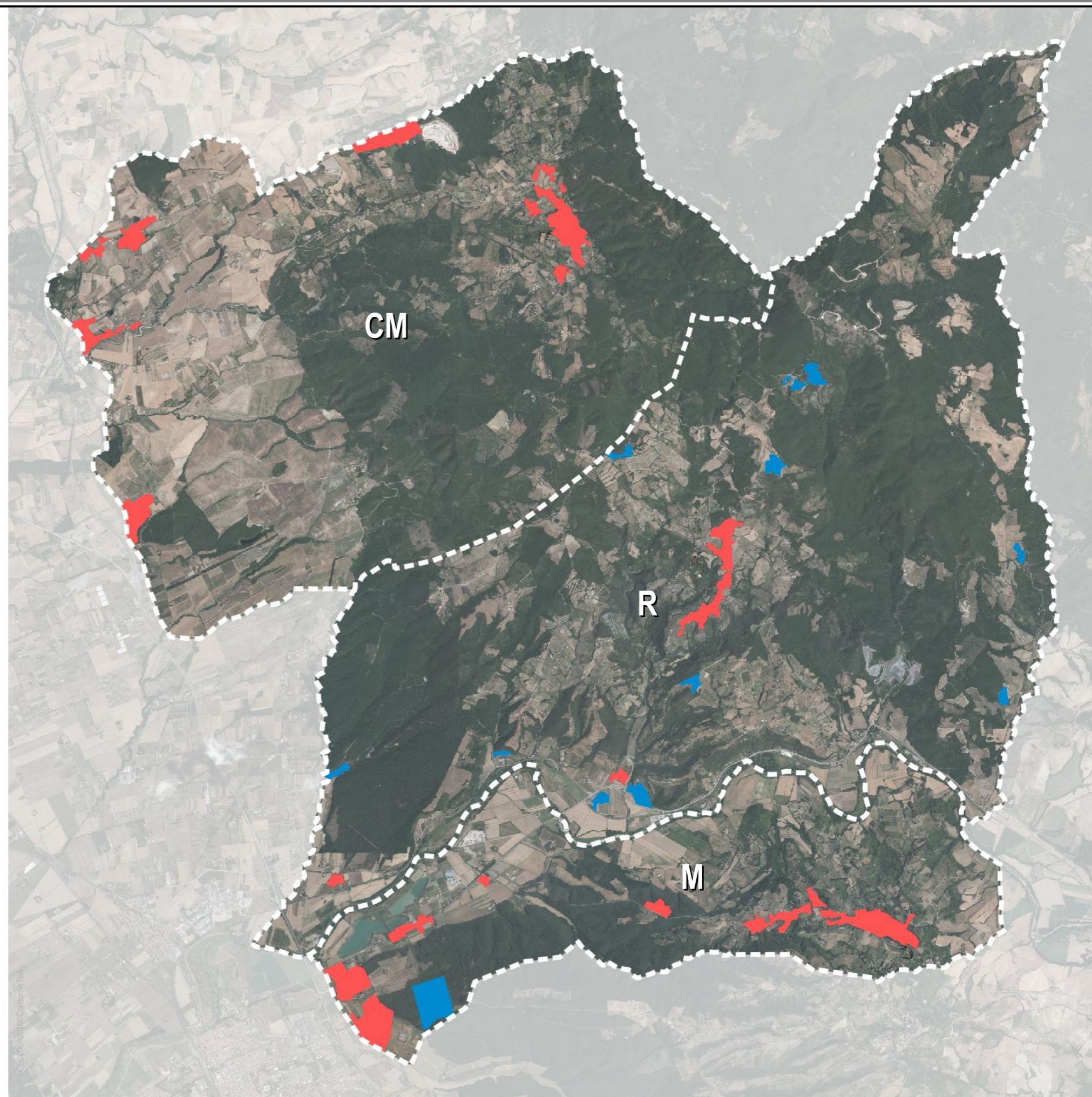
Approvato con Del. C.C. nr. del


Ottobre 2022


CM – Castellina Marittima

M – Montescudaio

R – Riparbella



 **Territorio Urbanizzato**
(ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

 **Aree turistiche complesse**
(ai sensi dell'art. 64, comma 1, let. d),
della L.R. 65/2014)

Territorio Urbanizzato


CM.01 – loc. Castellina Marittima
capoluogo e relativi aggregati

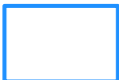
CM.02 – loc. Badie

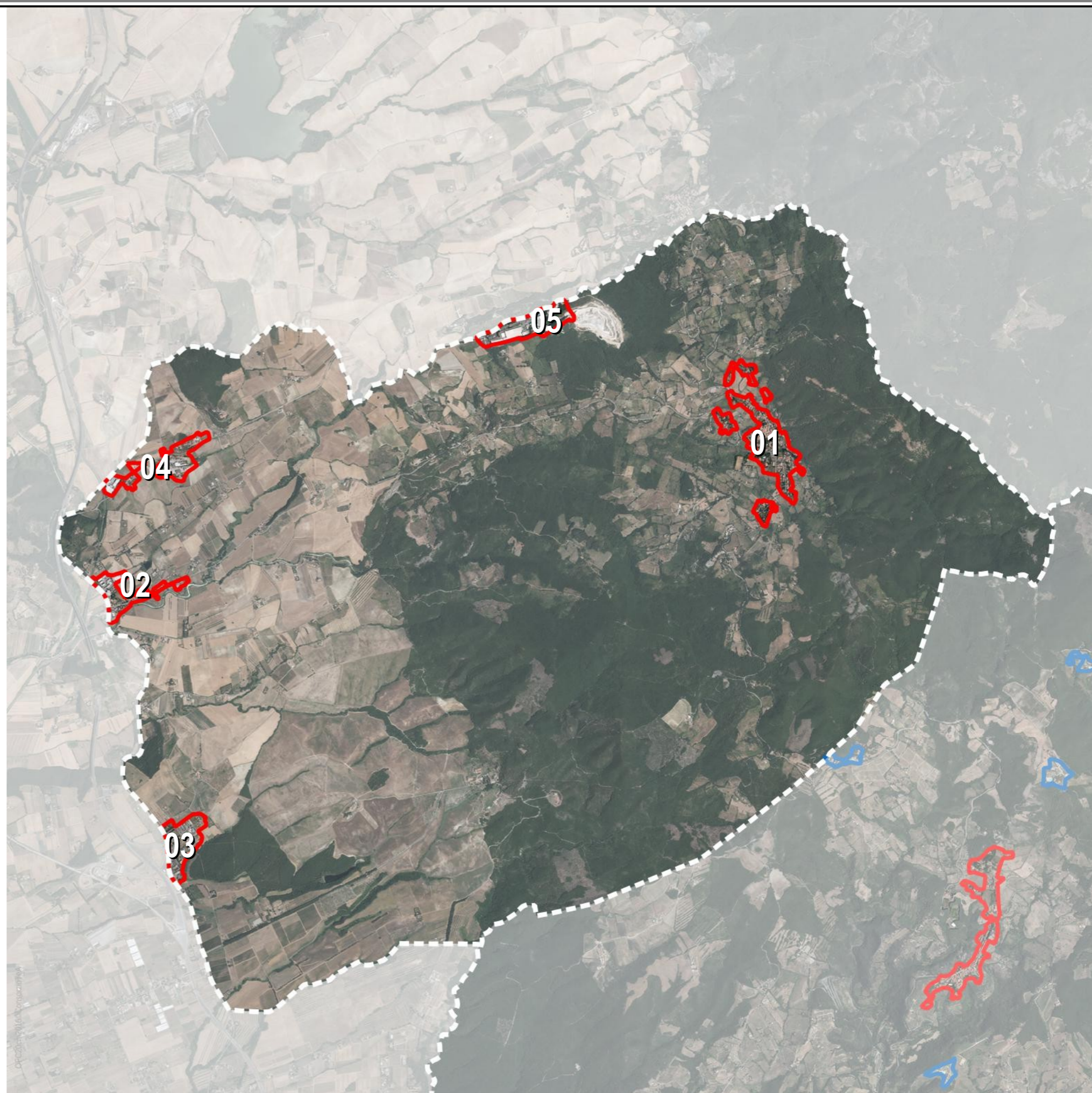
CM.03 – loc. Malandrone

CM.04 – loc. San Girolamo

CM.05 – loc. Paradiso

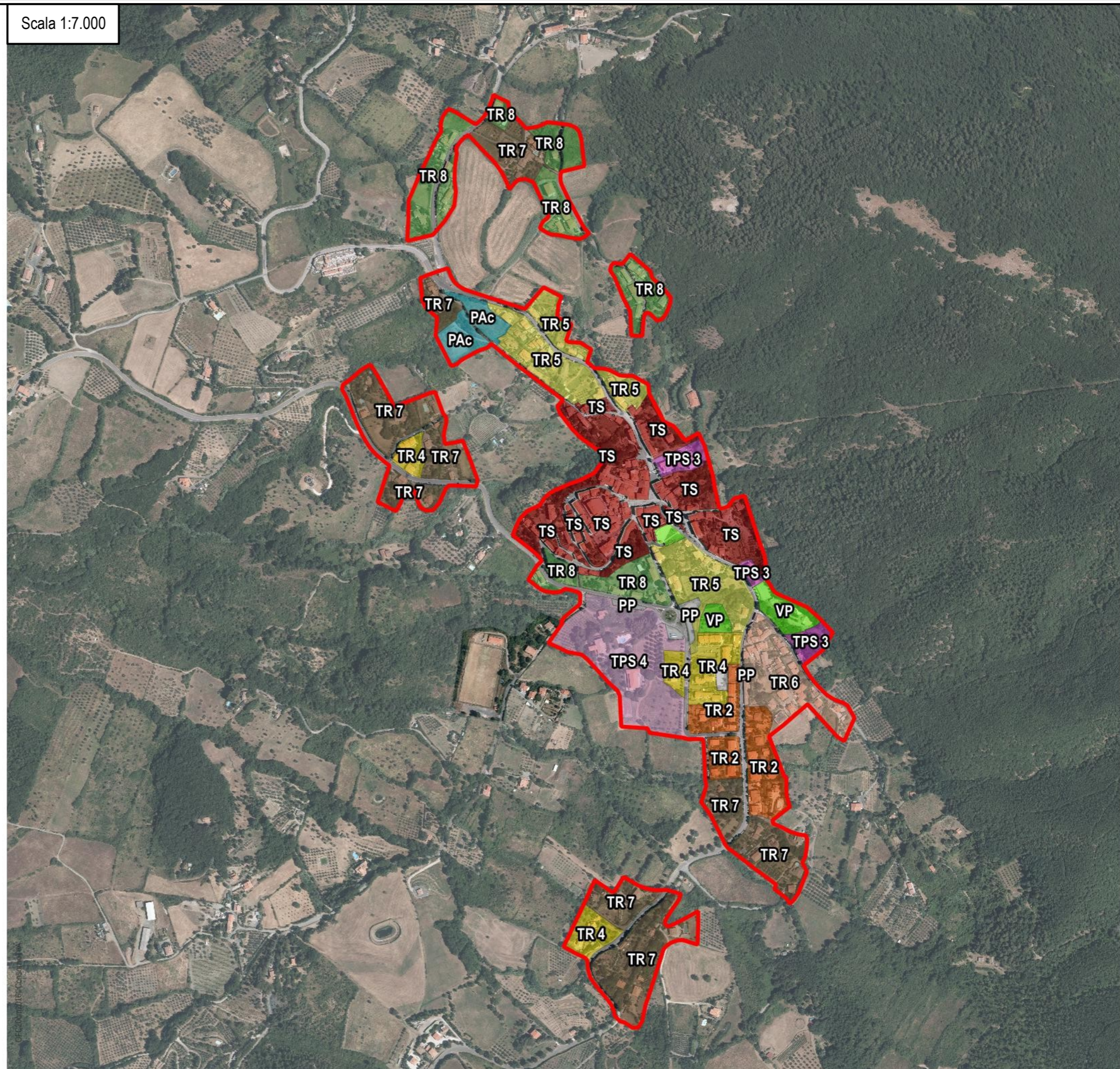
 **Territorio Urbanizzato**
(ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

 **Aree turistiche complesse**
(ai sensi dell'art. 64, comma 1, let. d),
della L.R. 65/2014)

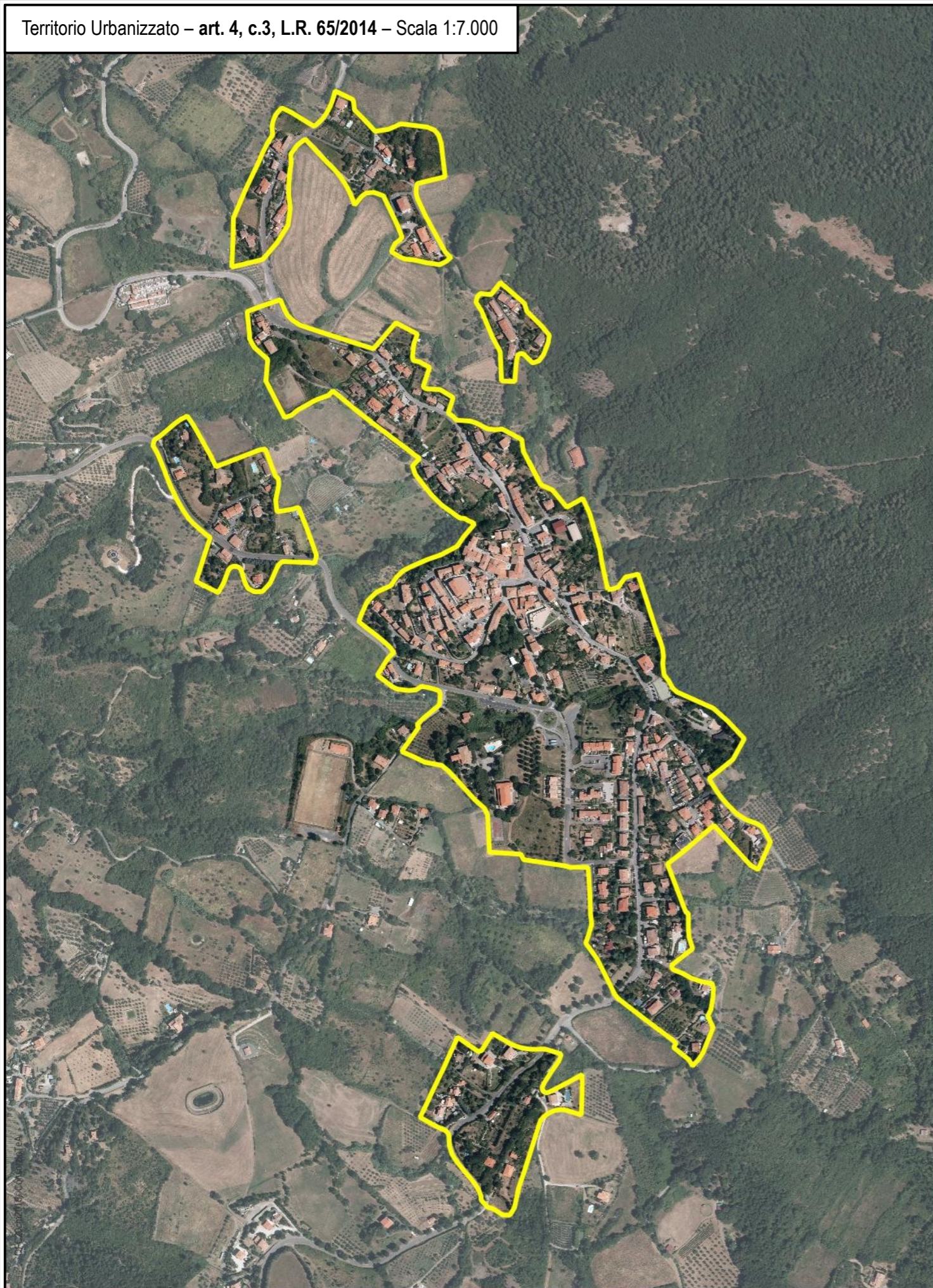


- Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014)
- Aree turistiche complesse (ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) L.R. 65/2014)
- Invariante III_ Tessuti urbani
- TS - Tessuto storico
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
- TR 2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- TR 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR 4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR 5 - Tessuto puntiforme
- TR 6 - Tessuto a tipologie miste
- TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
- Frangenti periurbane e città diffusa
- TR 8 - Tessuto lineare
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
- TR 12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- Tessuti della città produttiva e specialistica
- TPS 1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS 2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- TPS 3 - Insule specializzate
- TPS 4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive
- Altre aree urbane
- PAc - Piano Attuativo Convenzionato o in fase di realizzazione
- PP - Parcheggio pubblico
- Verde pubblico

Scala 1:7.000



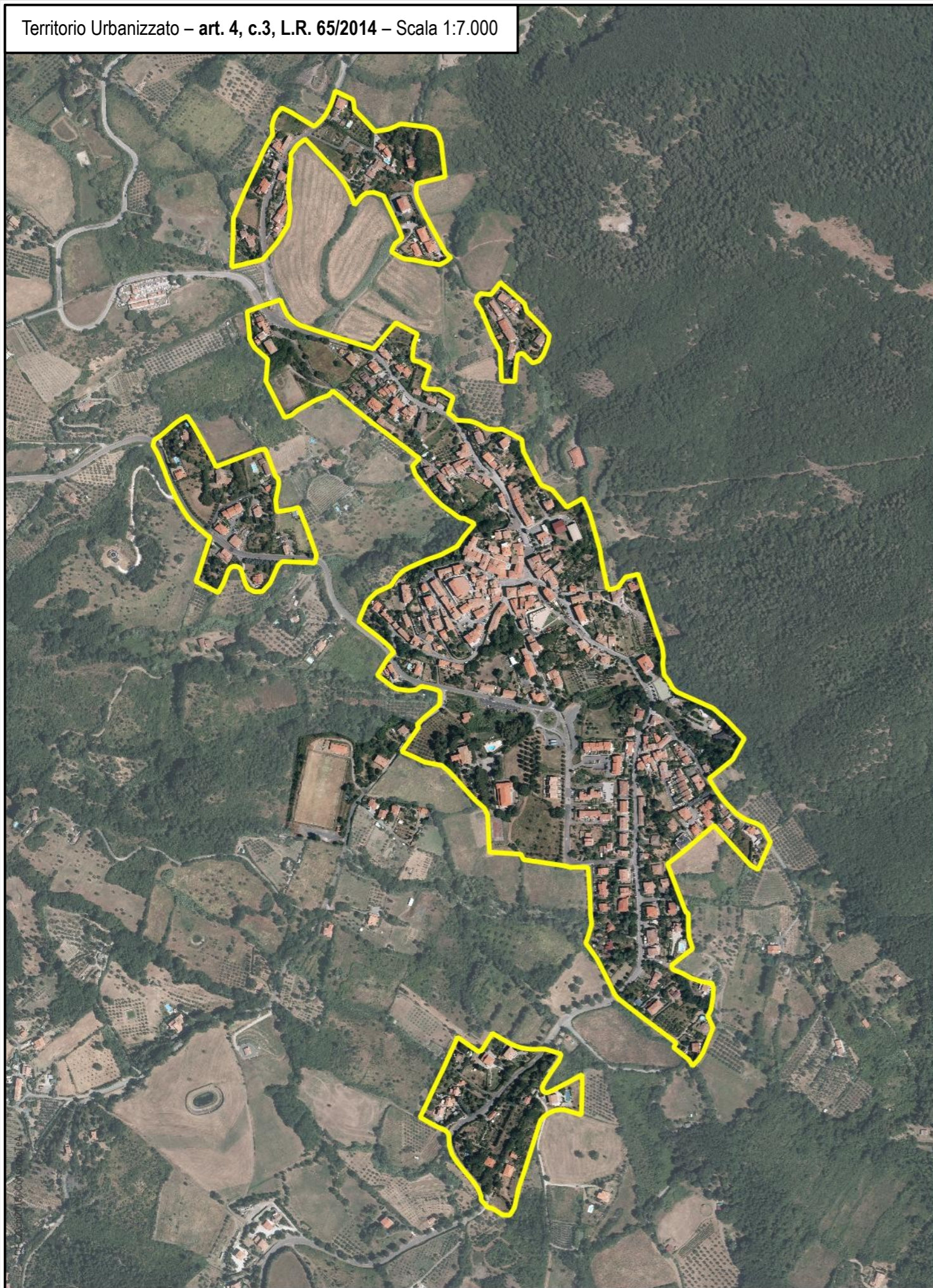
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:7.000



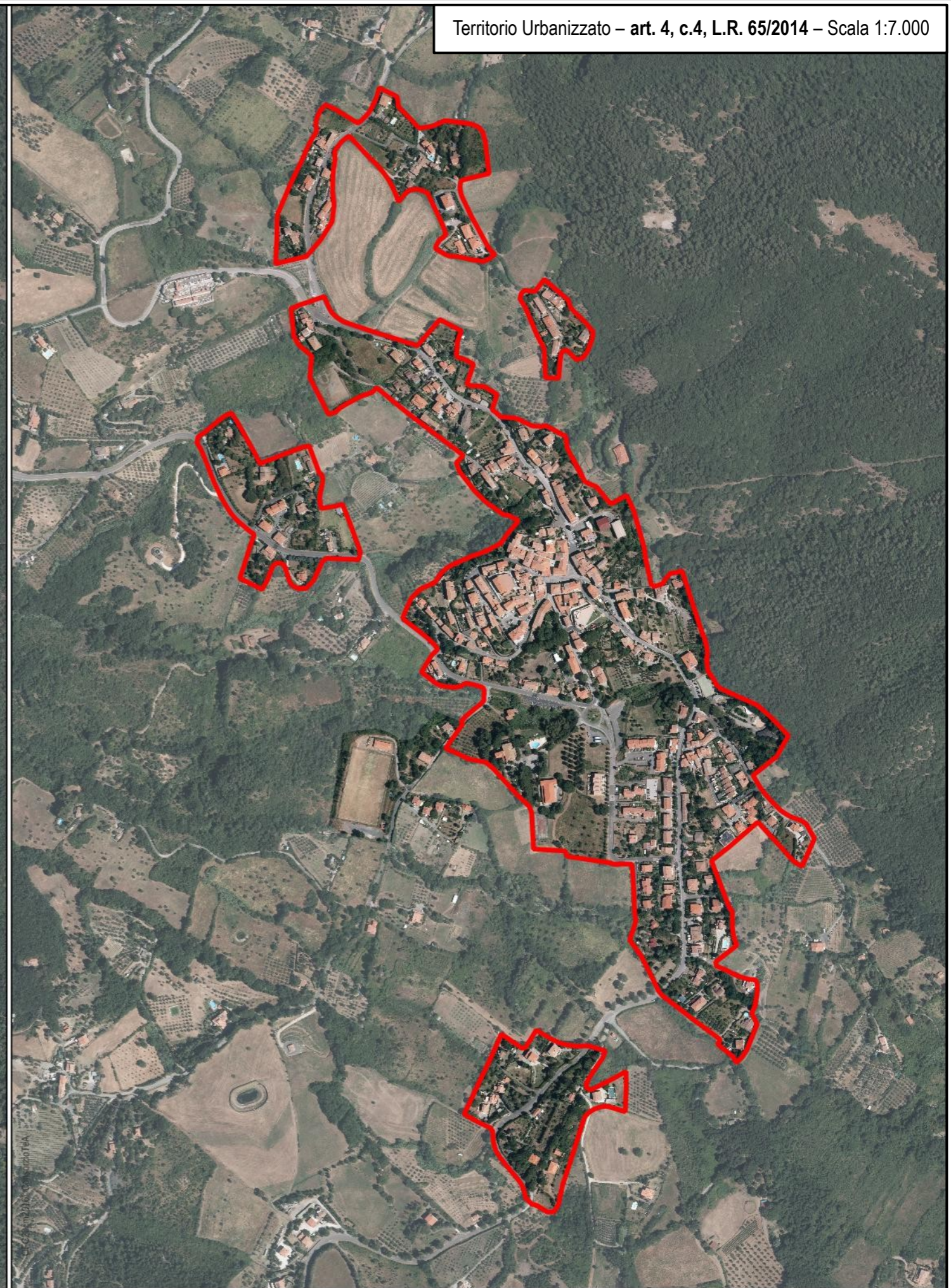
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:7.000



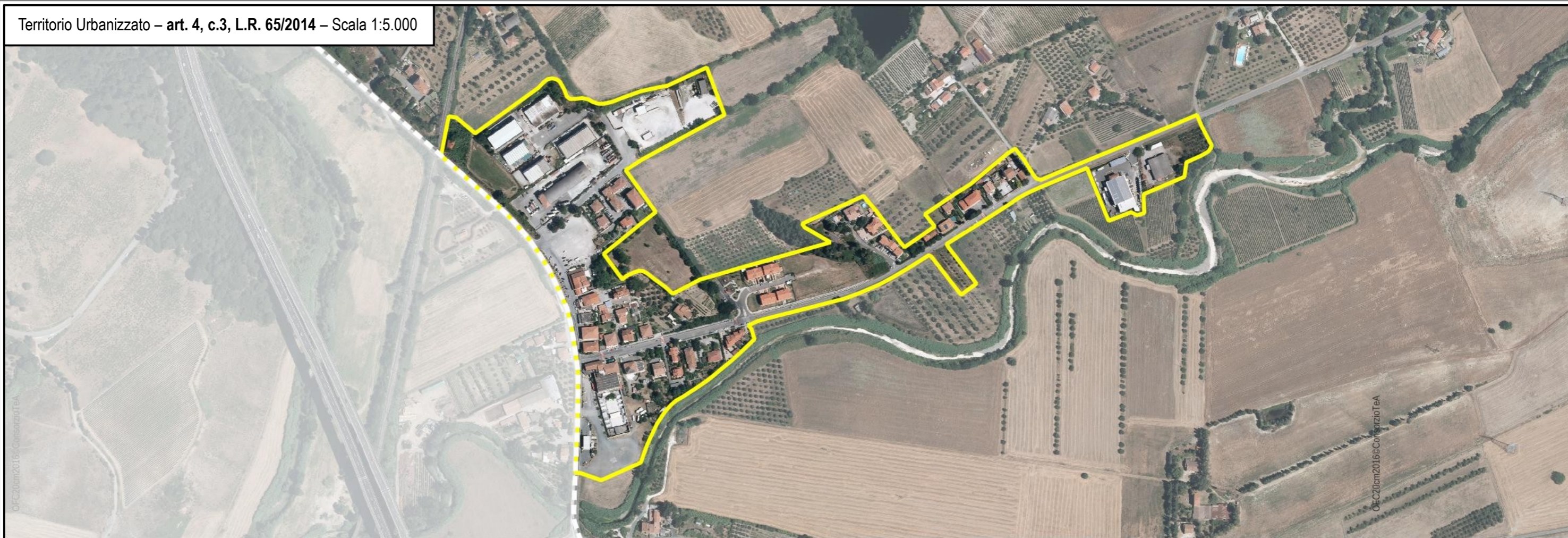
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:7.000



Territorio Urbanizzato – art. 4, c.4, L.R. 65/2014 – Scala 1:7.000



Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:5.000



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:5.000



Territorio Urbanizzato

M.01 – loc. Montescudaio
capoluogo e relativi aggregati

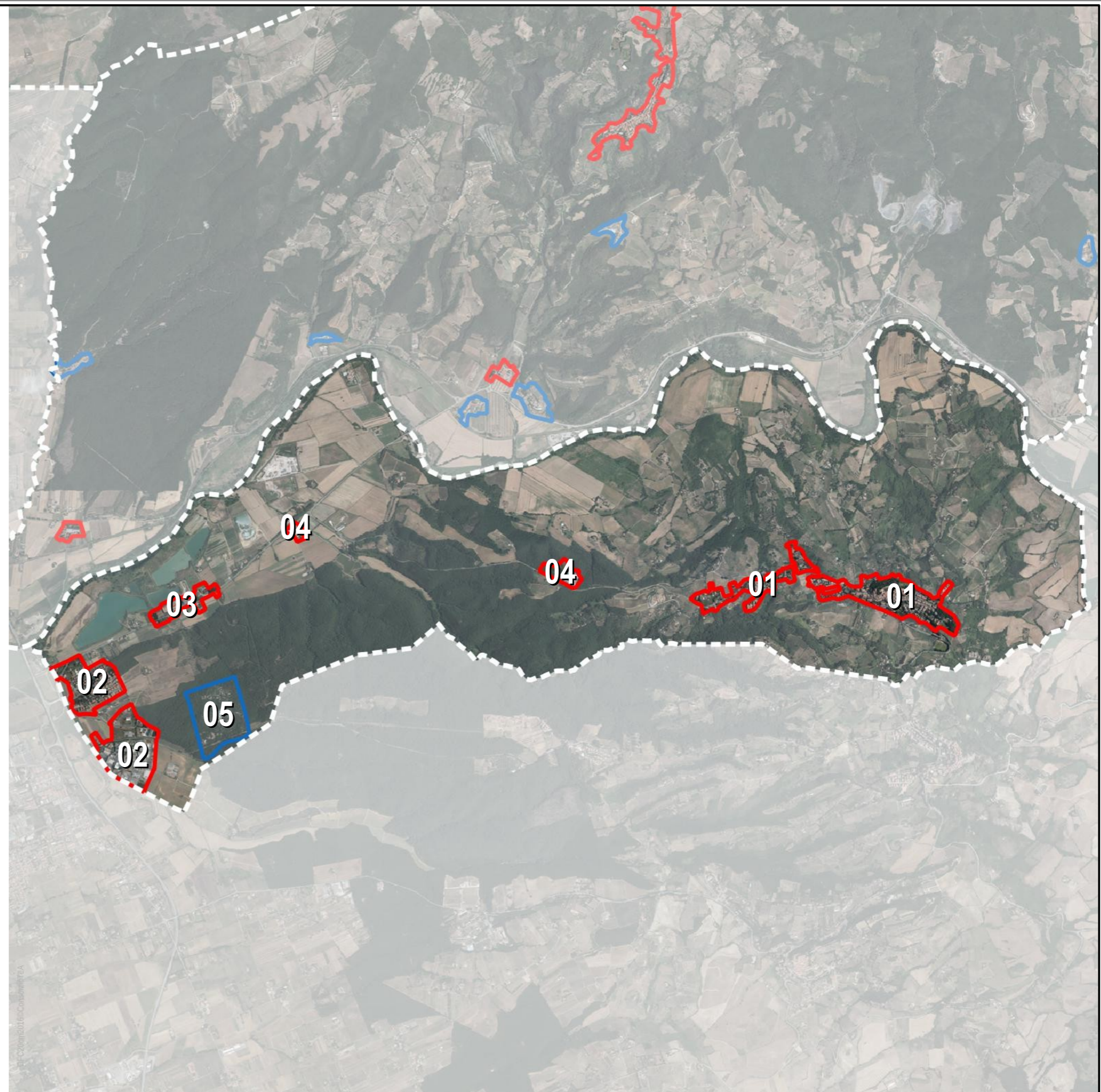
M.02 – loc. Fiorino, Poggio Gagliardo


M.03 – loc. Insedimento dei Laghetti


M.04 – loc. Casone, Salumificio

Ambiti turistici complessi

M.05 – Camping Village Montescudaio

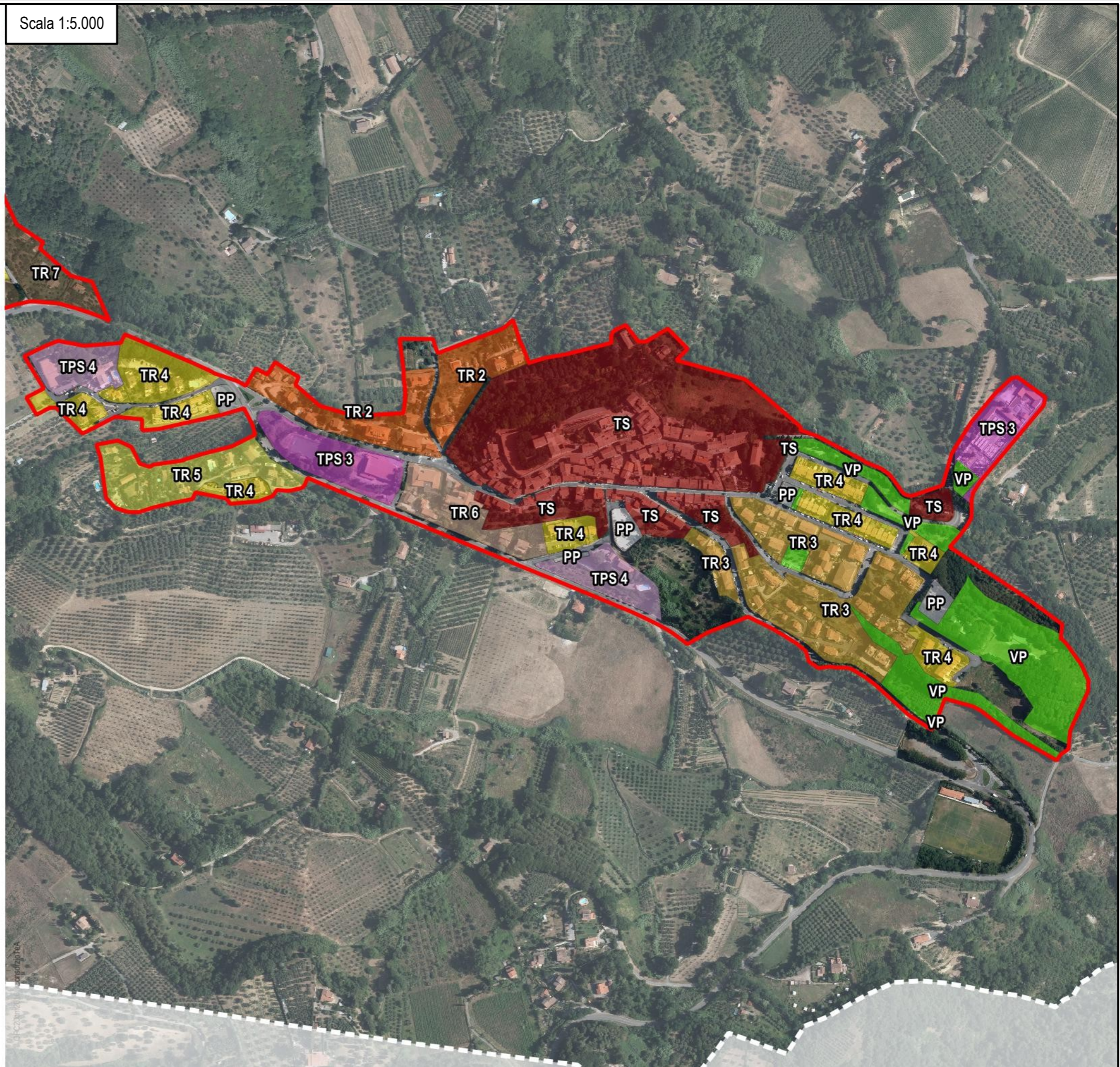


 **Territorio Urbanizzato**
(ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

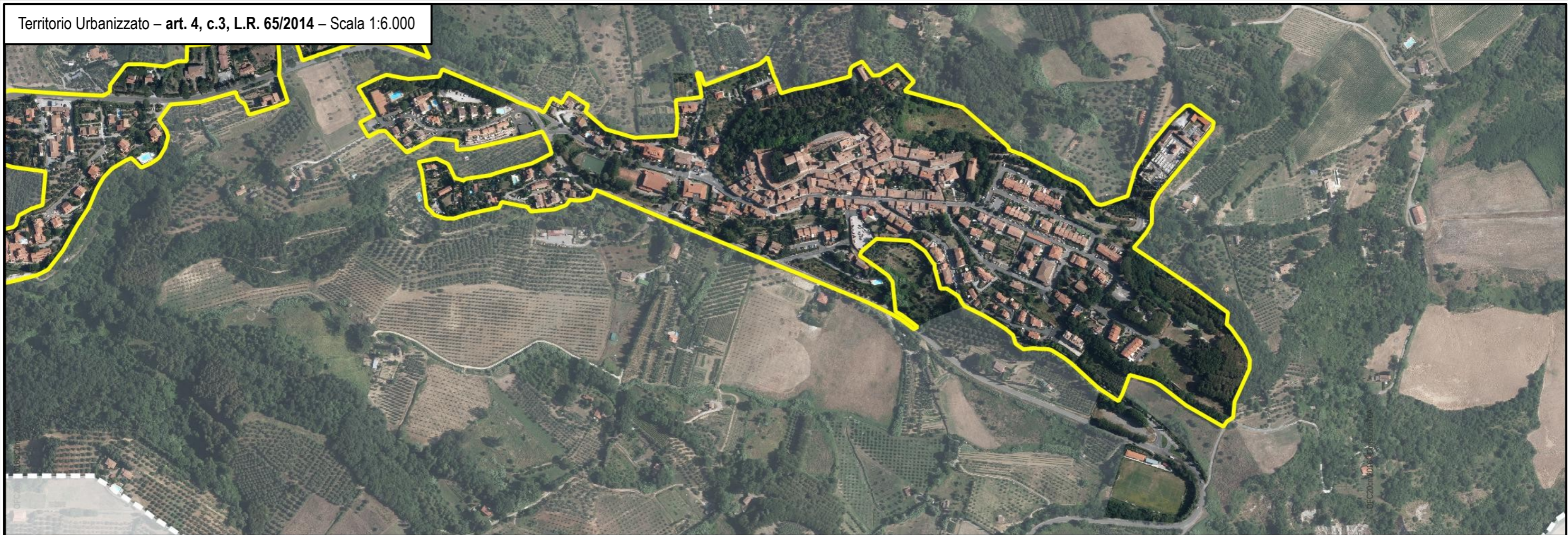
 **Aree turistiche complesse**
(ai sensi dell'art. 64, comma 1, let. d)
della L.R. 65/2014)

- Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014)
- Aree turistiche complesse (ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) L.R. 65/2014)
- Invariante III_ Tessuti urbani
- TS - Tessuto storico
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
- TR 2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- TR 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR 4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR 5 - Tessuto puntiforme
- TR 6 - Tessuto a tipologie miste
- TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
- Frangenti periurbane e città diffusa
- TR 8 - Tessuto lineare
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
- TR 12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- Tessuti della città produttiva e specialistica
- TPS 1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS 2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- TPS 3 - Insule specializzate
- TPS 4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive
- Altre aree urbane
- PAc - Piano Attuativo Convenzionato o in fase di realizzazione
- PP - Parcheggio pubblico
- Verde pubblico

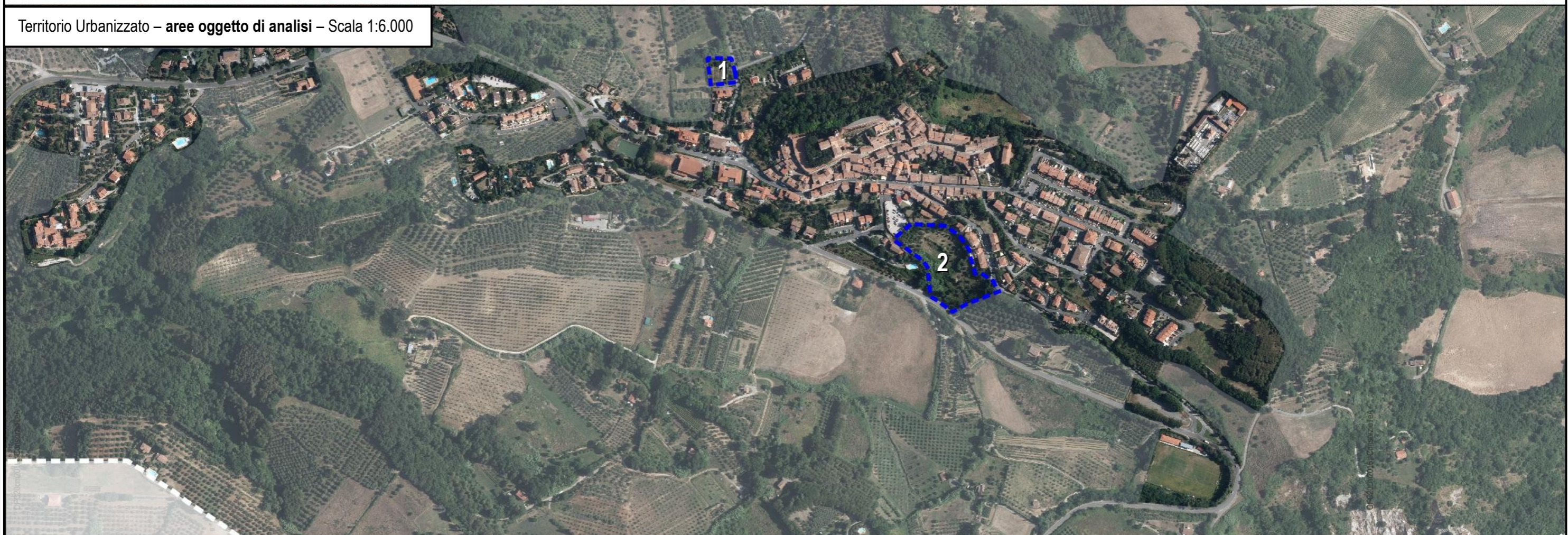
Scala 1:5.000



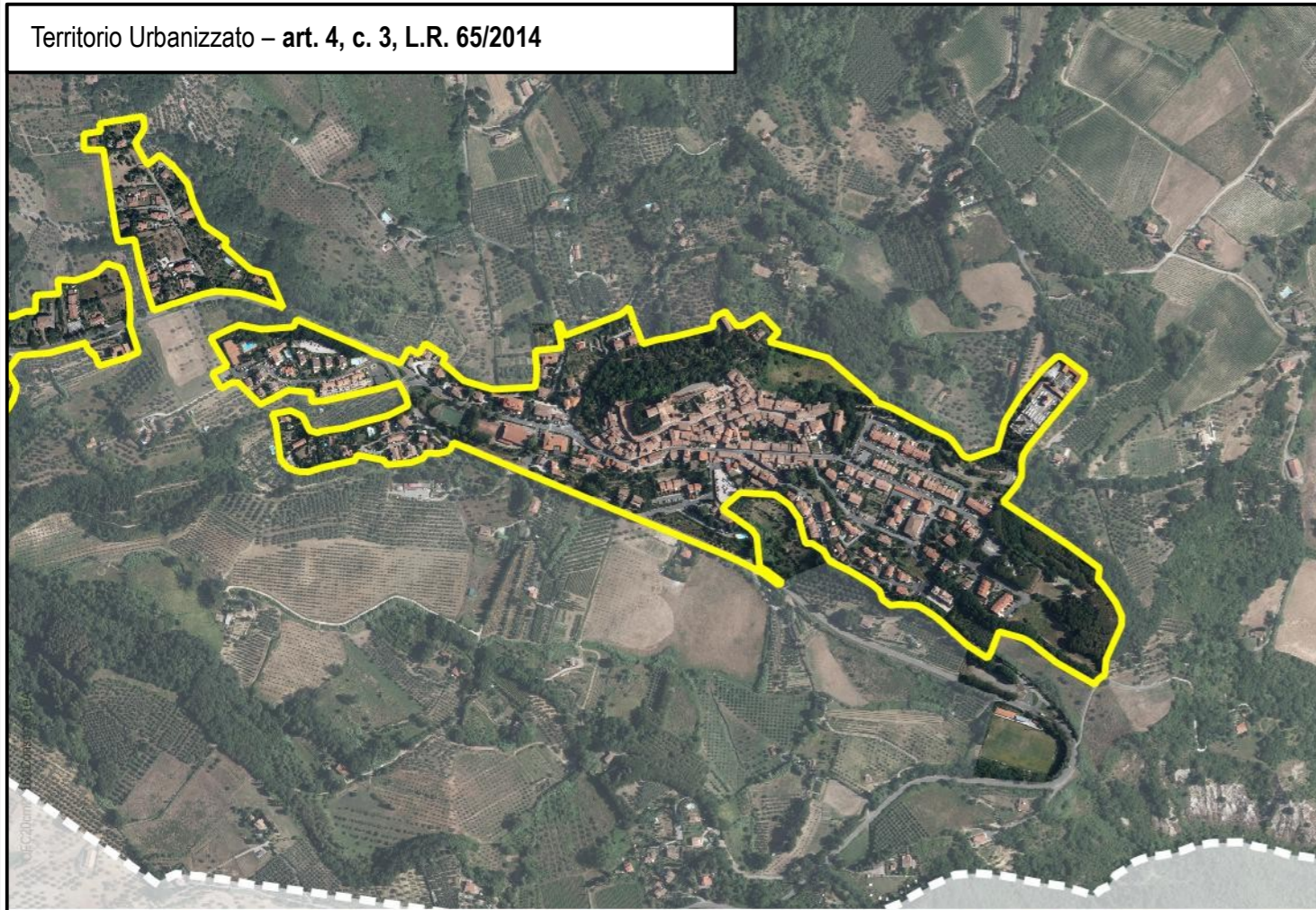
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:6.000



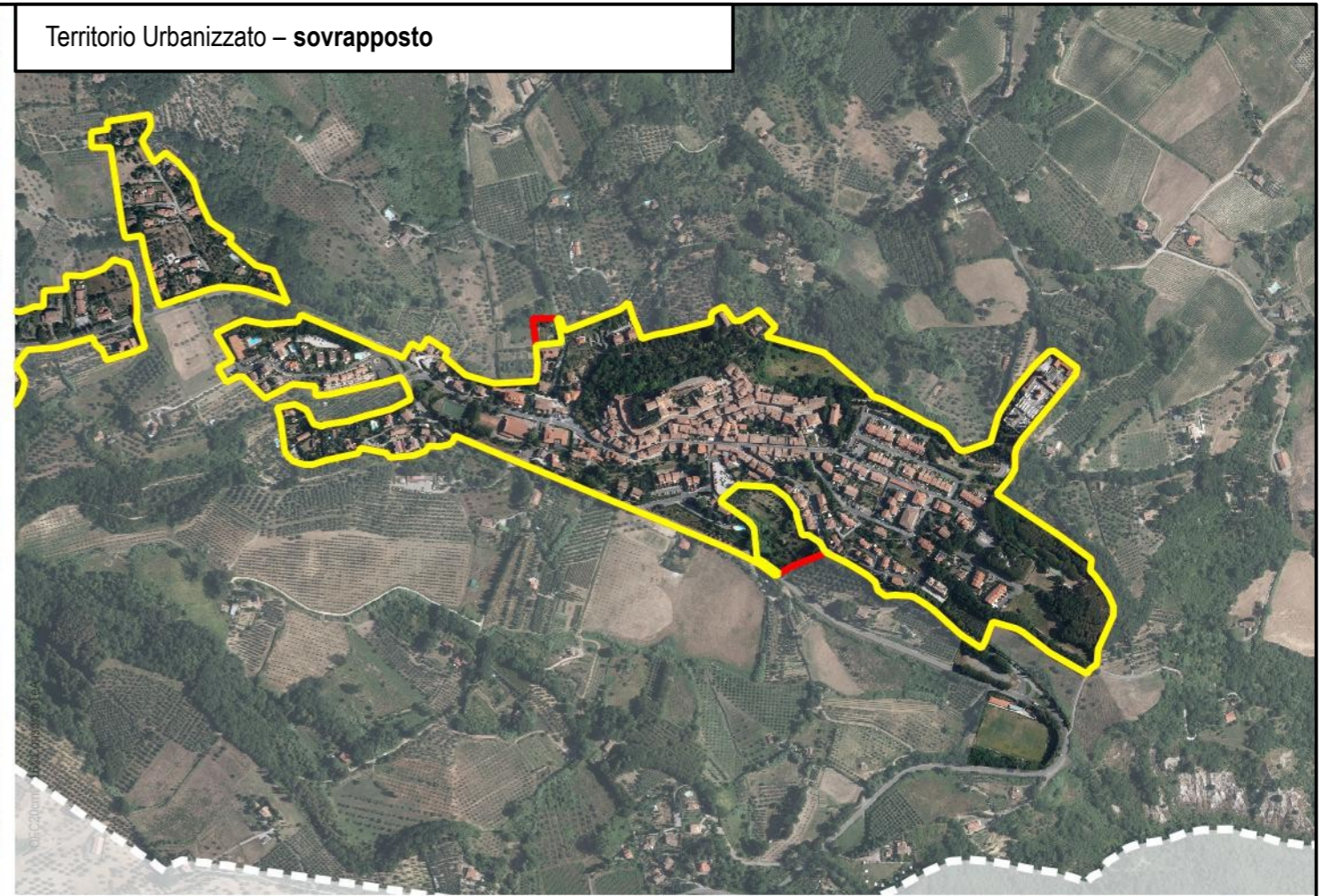
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:6.000



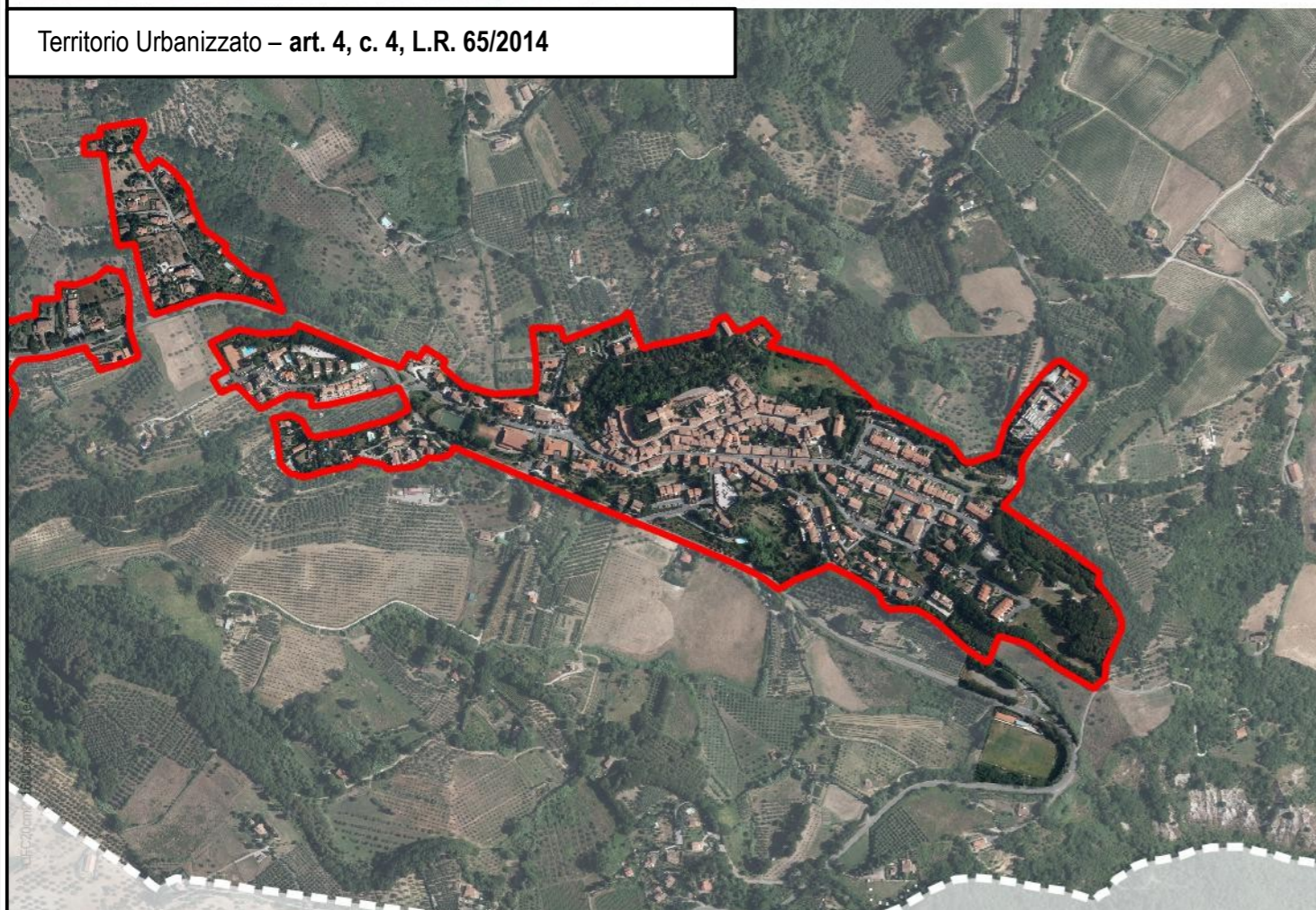
Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 3, L.R. 65/2014



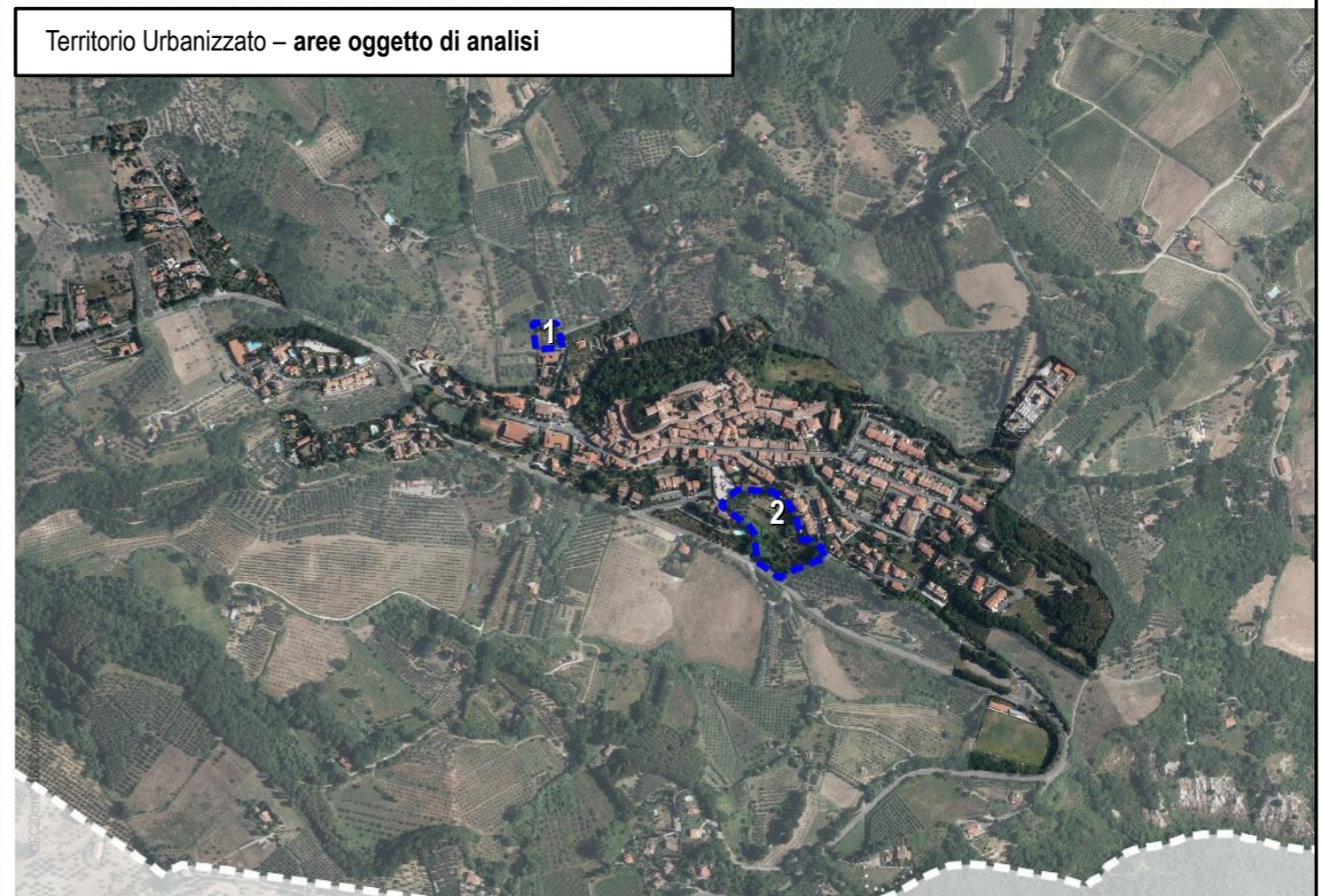
Territorio Urbanizzato – sovrapposto



Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 4, L.R. 65/2014

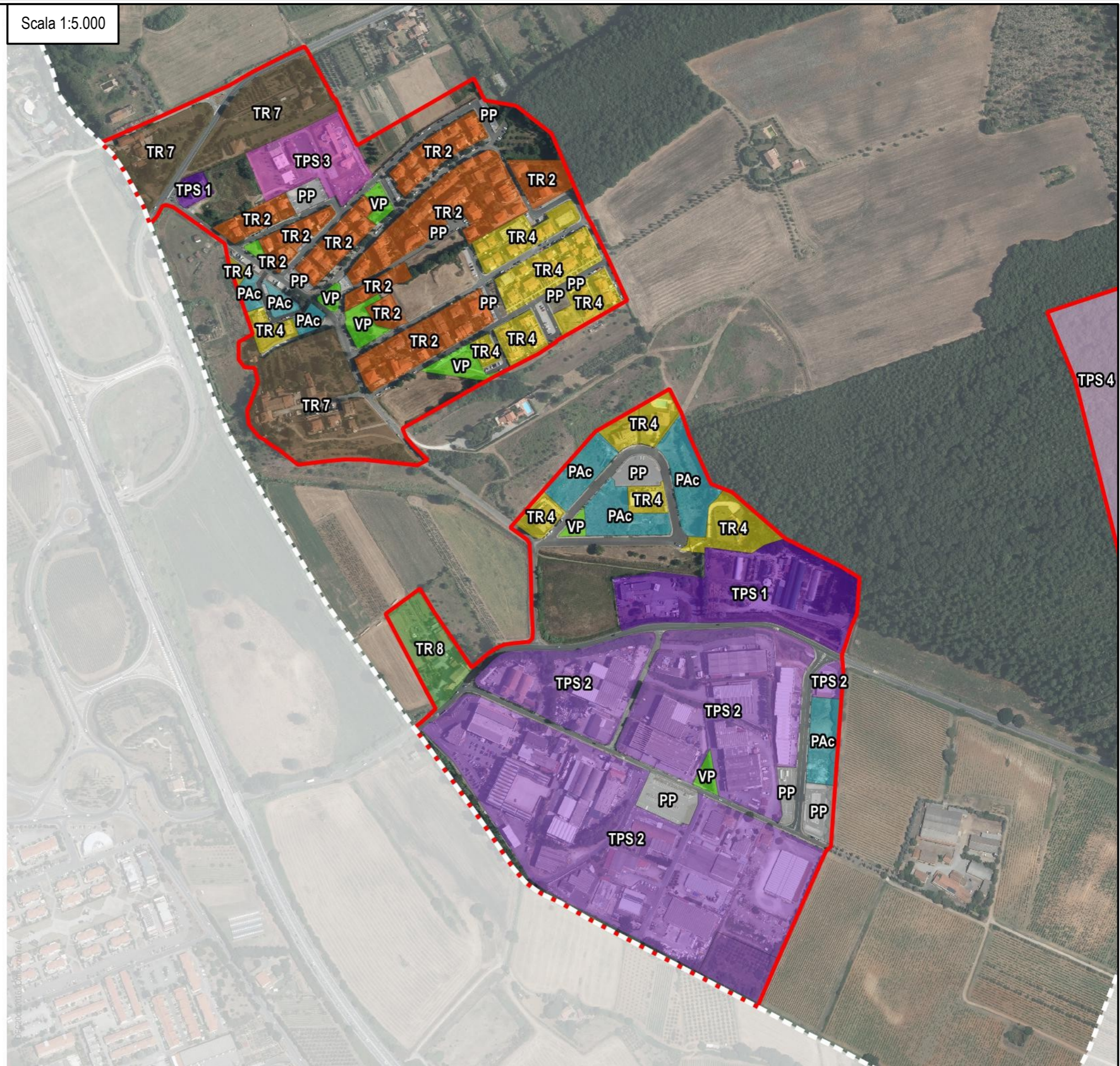


Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi



- Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014)
- Aree turistiche complesse (ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) L.R. 65/2014)
- Invariante III_Tessuti urbani
- TS - Tessuto storico
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
- TR 2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- TR 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR 4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR 5 - Tessuto puntiforme
- TR 6 - Tessuto a tipologie miste
- TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
- Frange periurbane e città diffusa
- TR 8 - Tessuto lineare
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
- TR 12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- Tessuti della città produttiva e specialistica
- TPS 1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS 2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- TPS 3 - Insule specializzate
- TPS 4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive
- Altre aree urbane
- PAc - Piano Attuativo Convenzionato o in fase di realizzazione
- PP - Parcheggio pubblico
- Verde pubblico

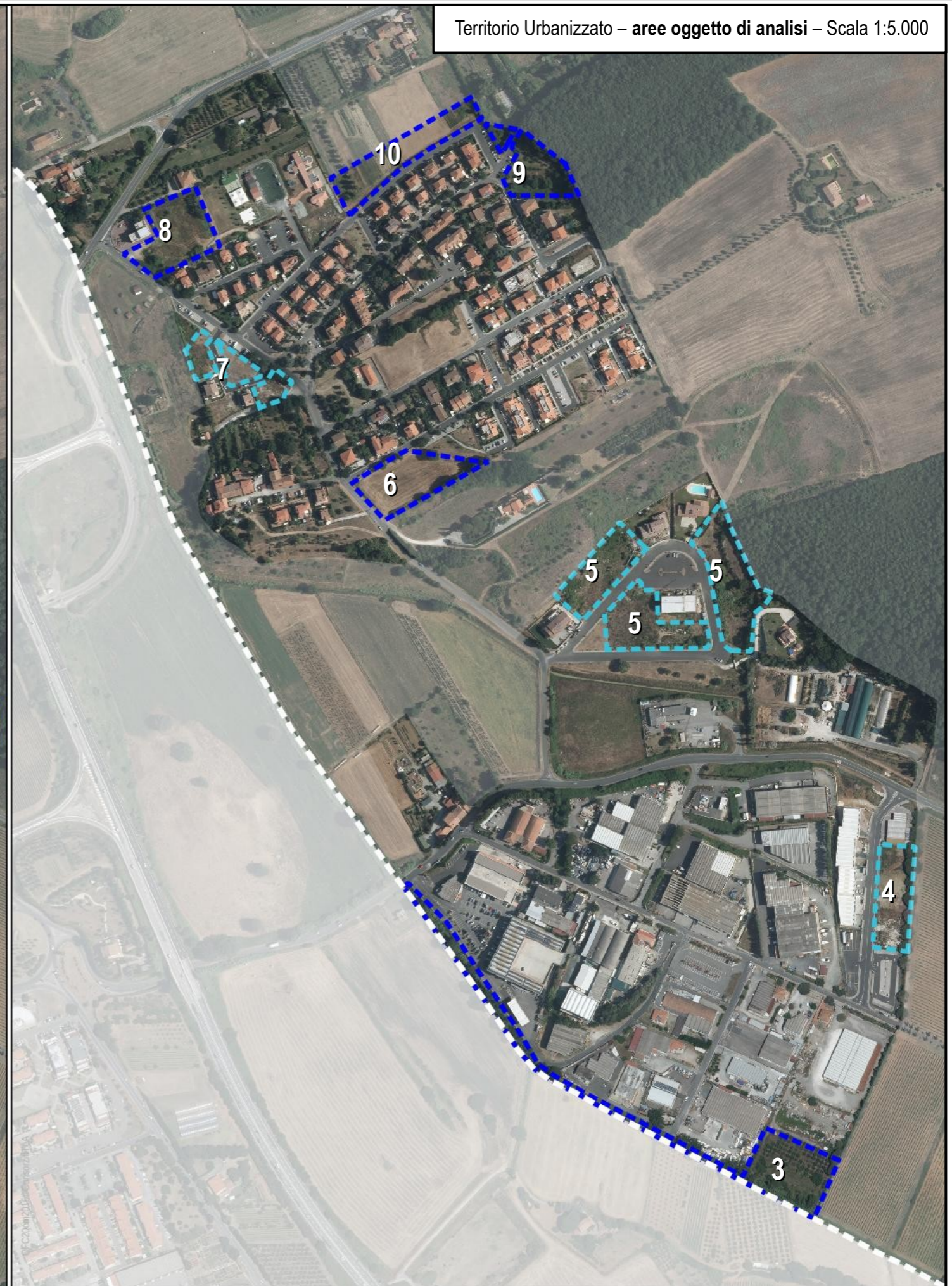
Scala 1:5.000



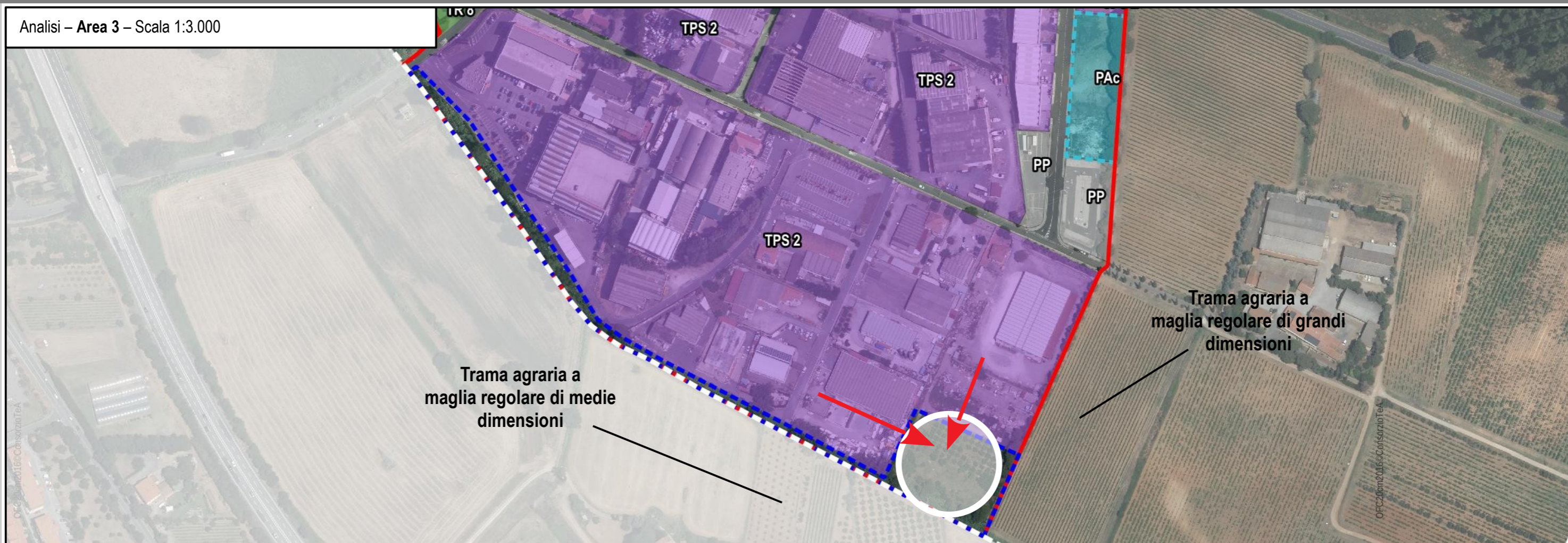
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:5.000



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:5.000



Analisi – Area 3 – Scala 1:3.000

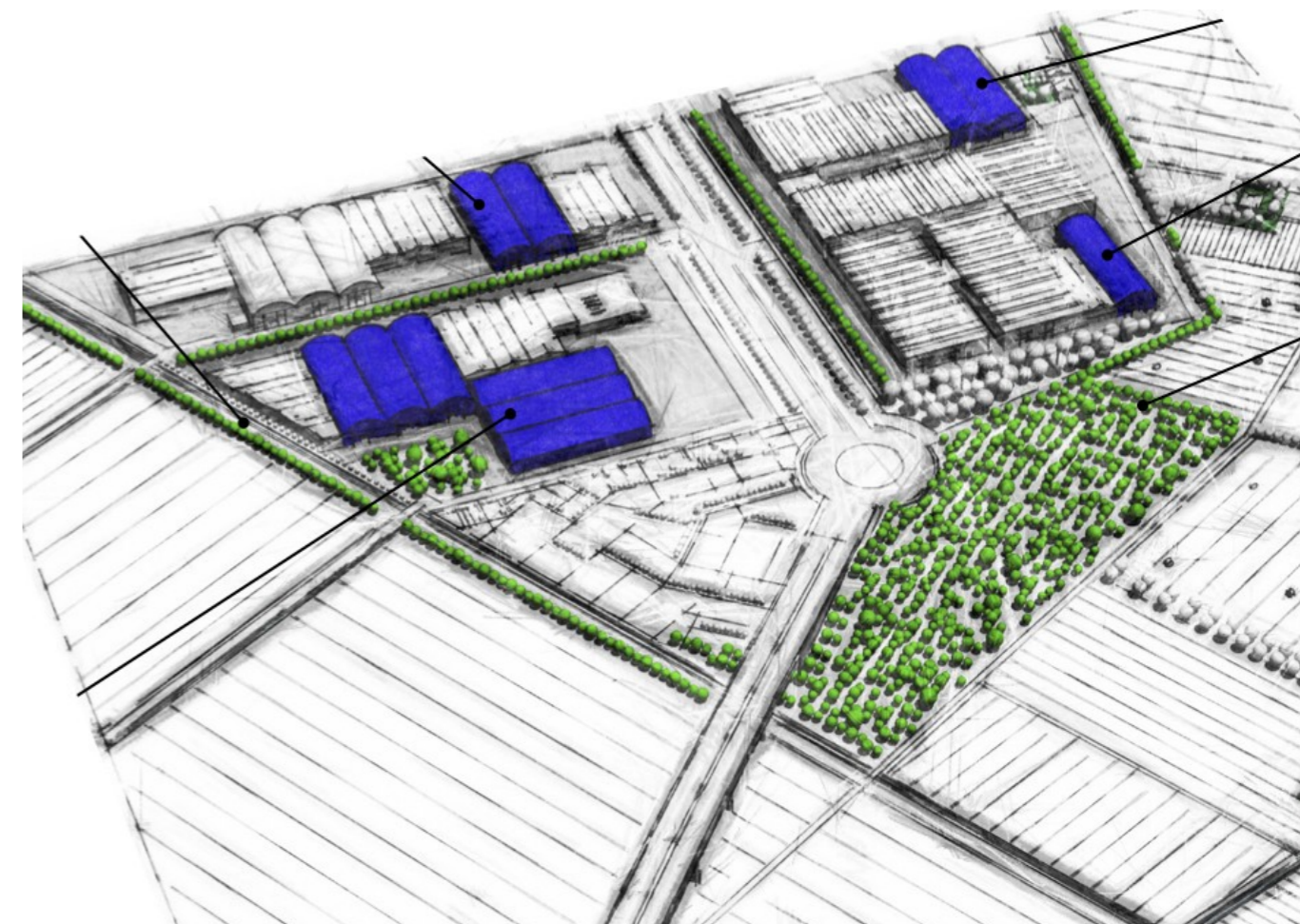


L'area 3, in località Poggio Gagliardo, inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, è finalizzata al completamento del tessuto a piattaforma produttiva. L'area infatti, collocata al confine del territorio comunale, è caratterizzata da coltivazioni ortive e si presenta come area pertinenziale residuale della piattaforma produttiva esistente.

Da un punto di vista agro-ambientale, l'area discosta dal tessuto agrario circostante caratterizzato da una maglia di dimensioni medio-grandi, più propria di un uso estensivo del territorio.

L'area ha quindi la funzione di completamento del tessuto esistente a piattaforma regolare, così da evitare ulteriori espansioni insediative verso il territorio agricolo.

Si specifica che sull'area è presente il permesso di costruire n.1 del 13/06/2019.¹



¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.7

Territorio Urbanizzato

R.01 – loc. Riparbella
capoluogo e relativi aggregati

R.02 – loc. San Martino, Fagiolaia

Aree turistiche complesse


R.03 – Il Doccino, Nocolino


R.04 – San Pecoraio, Terenzana

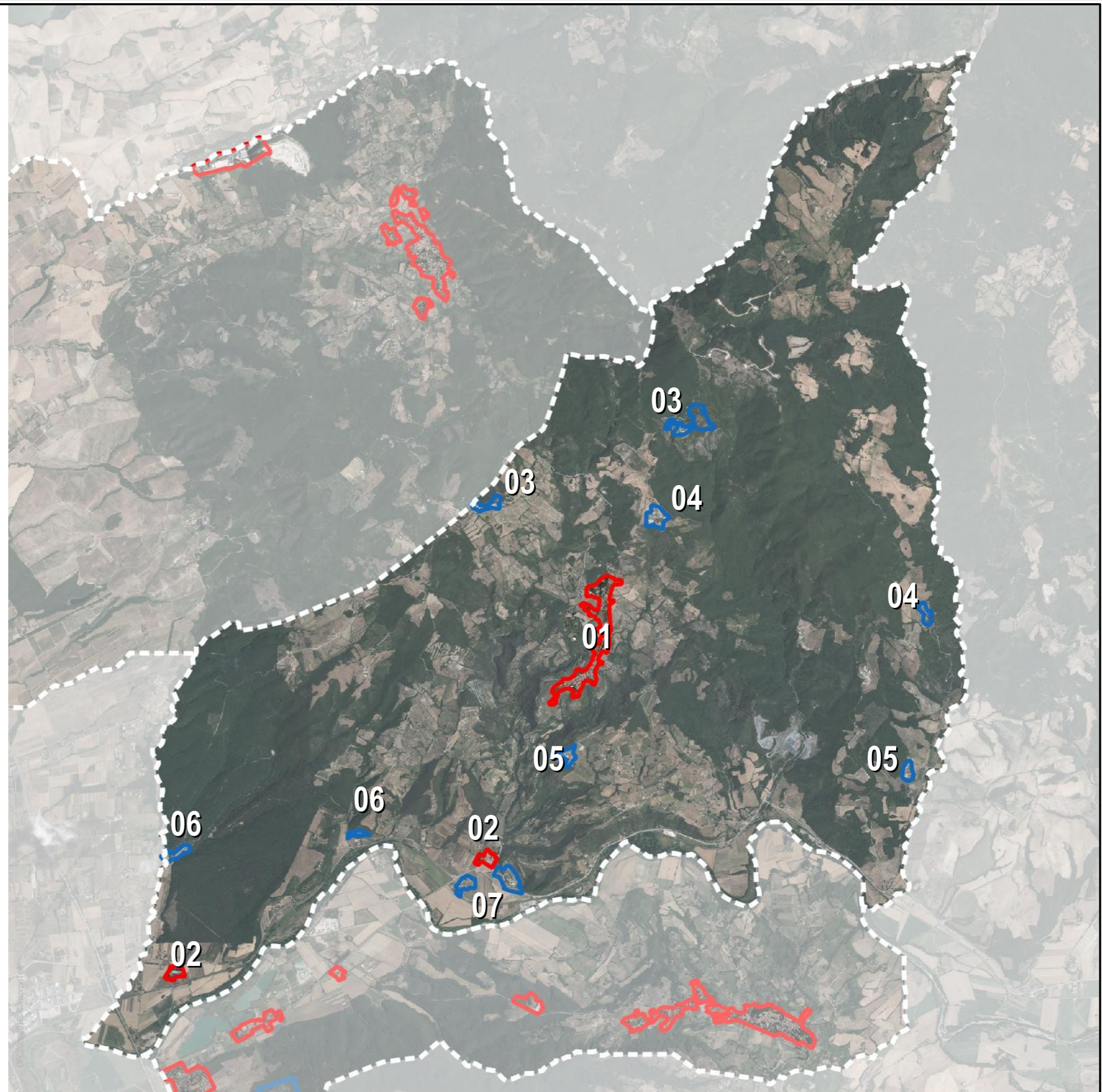
R.05 – Borgo Felciaione,
Fonte alla Lepre

R.06 – Val di Mare, Porcareccia

R.07 – Pieve Vecchia,
Nucleo San Martino

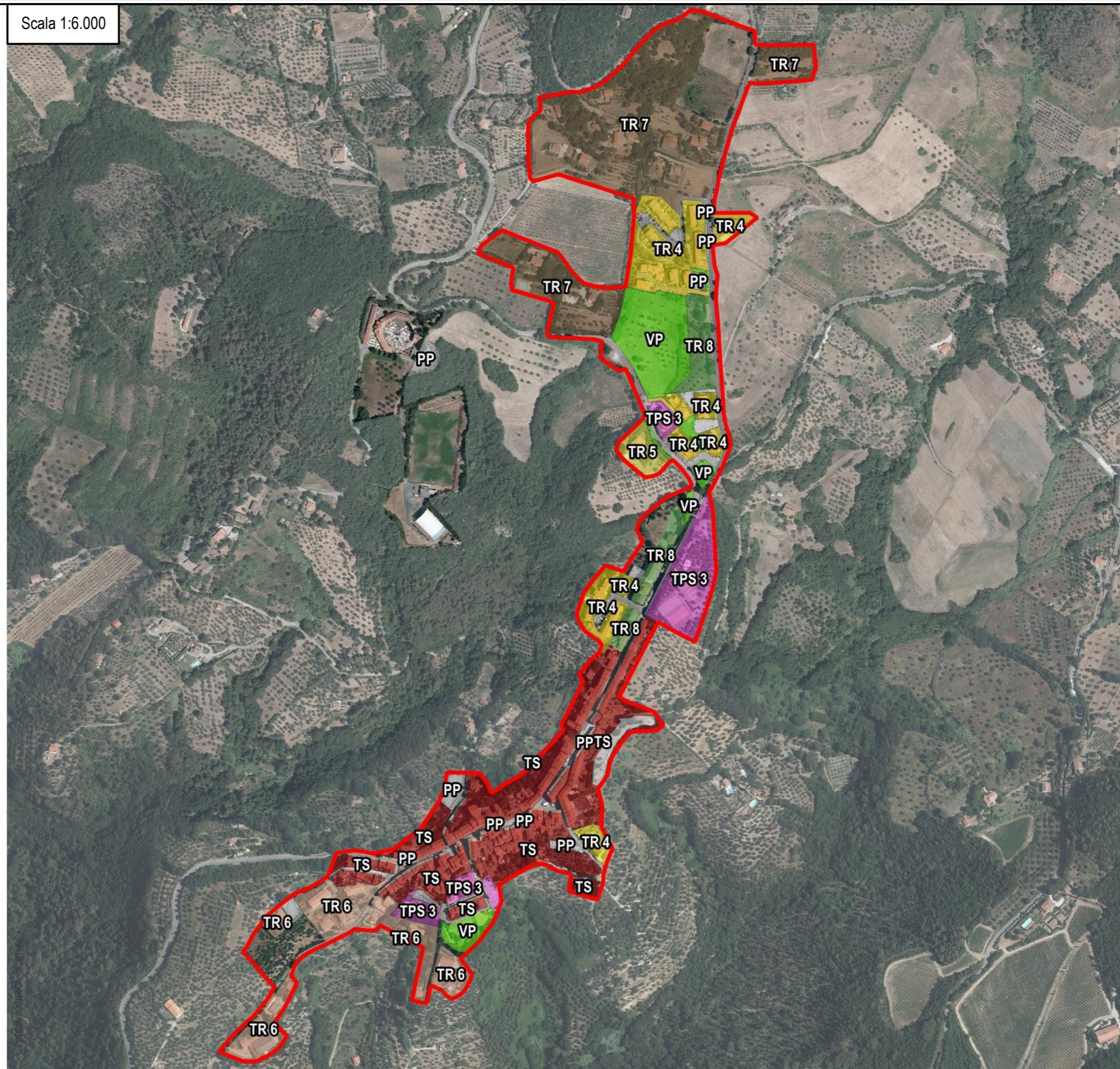
 **Territorio Urbanizzato**
(ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

 **Aree turistiche complesse**
(ai sensi dell'art. 64, comma 1, let. d)
della L.R. 65/2014)



- Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014)
- Aree turistiche complesse (ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) L.R. 65/2014)
- Invariante III_Tessuti urbani
- TS - Tessuto storico
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
- TR 2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto
- TR 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR 4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR 5 - Tessuto puntiforme
- TR 6 - Tessuto a tipologie miste
- TR 7 - Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
- Frangenti periurbane e città diffusa
- TR 8 - Tessuto lineare
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
- TR 12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- Tessuti della città produttiva e specialistica
- TPS 1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS 2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- TPS 3 - Insule specializzate
- TPS 4 - Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive
- Altre aree urbane
- PAc - Piano Attuativo Convenzionato o in fase di realizzazione
- PP - Parcheggio pubblico
- Verde pubblico

Scala 1:6.000



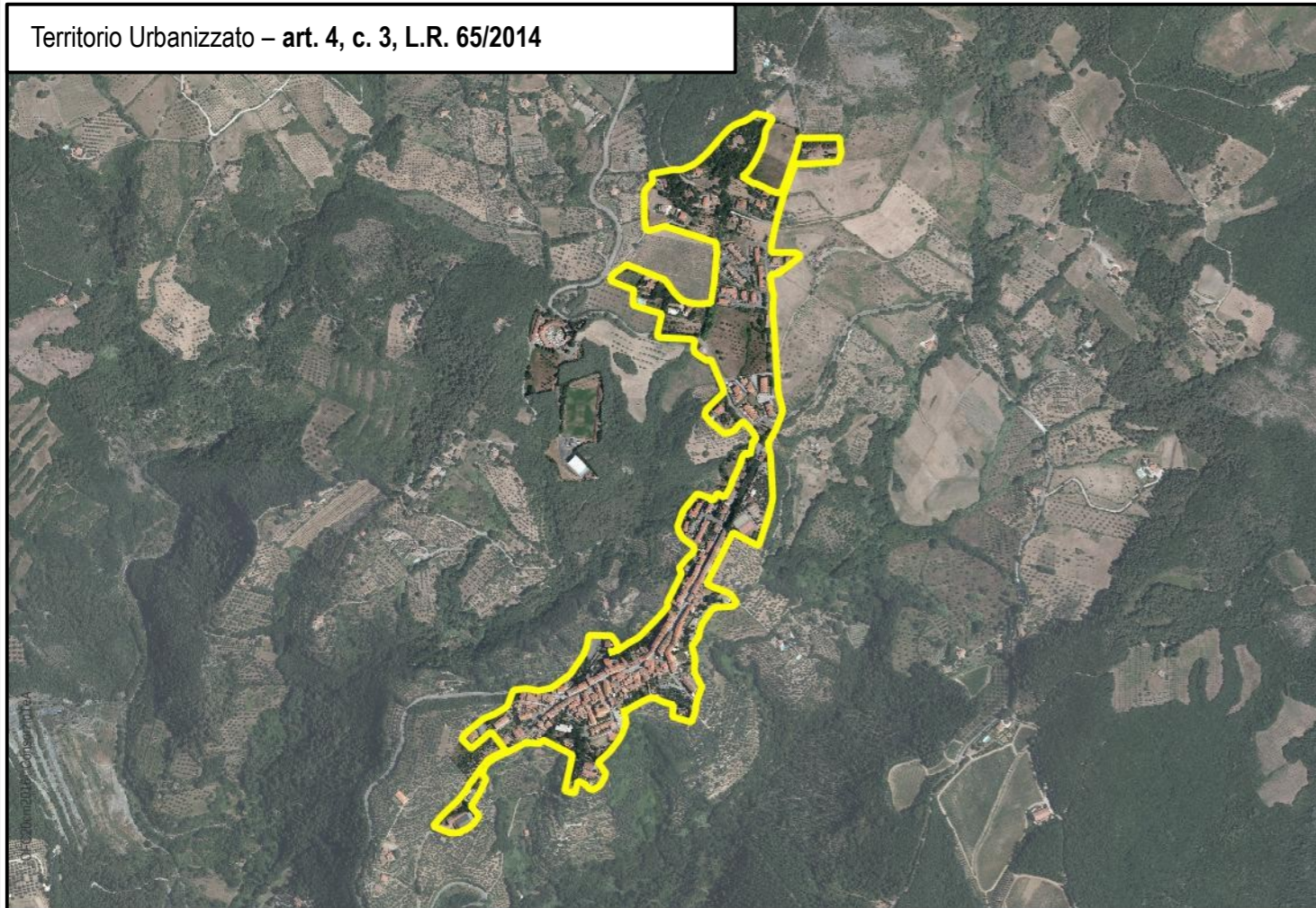
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:6.000



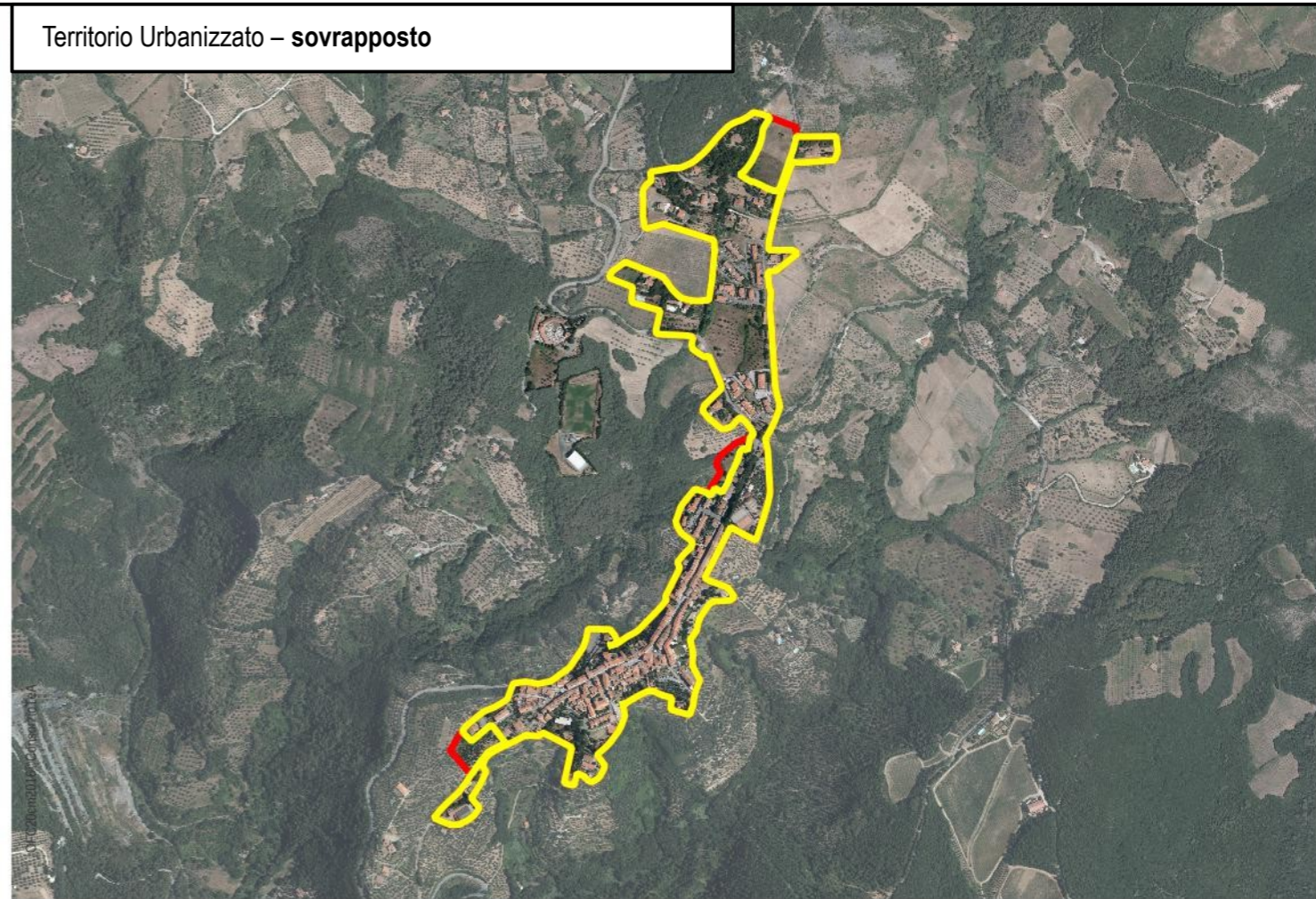
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:6.000



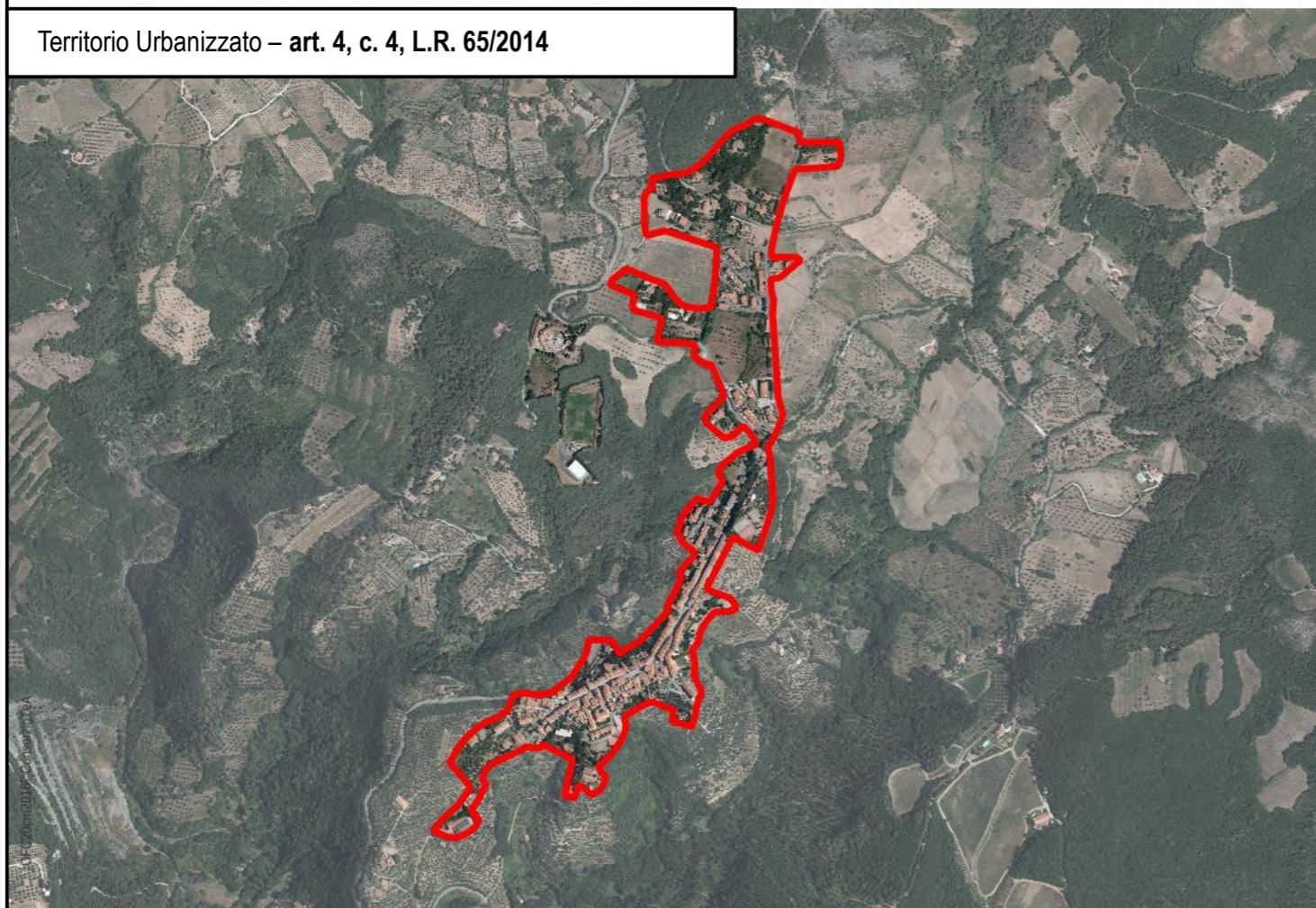
Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 3, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – sovrapposto



Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 4, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi

