

# 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*

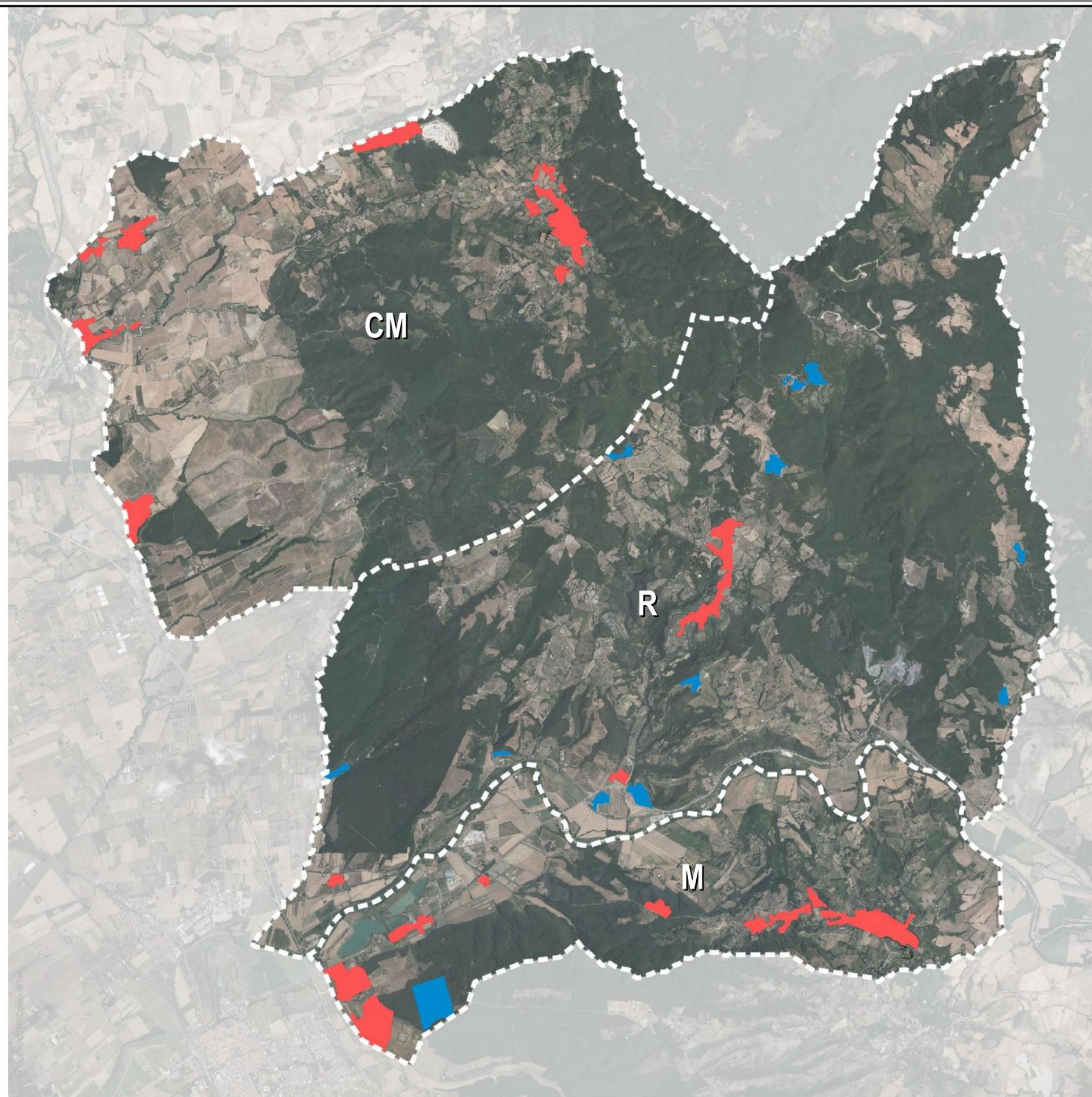
*Approvato con Del. C.C. nr. del*

**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

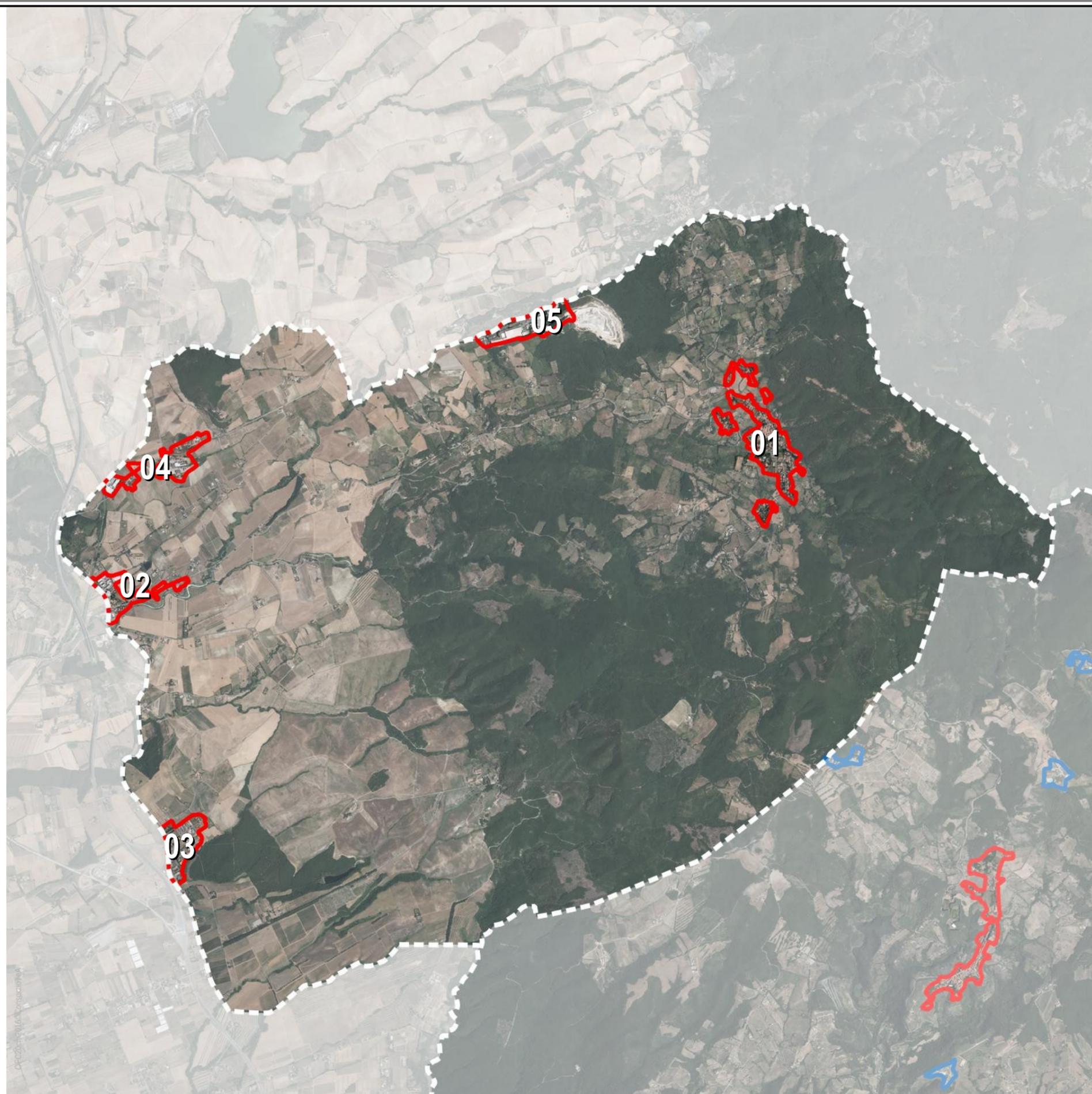
**CM.03** – loc. Malandrone

**CM.04** – loc. San Girolamo

**CM.05** – loc. Paradiso

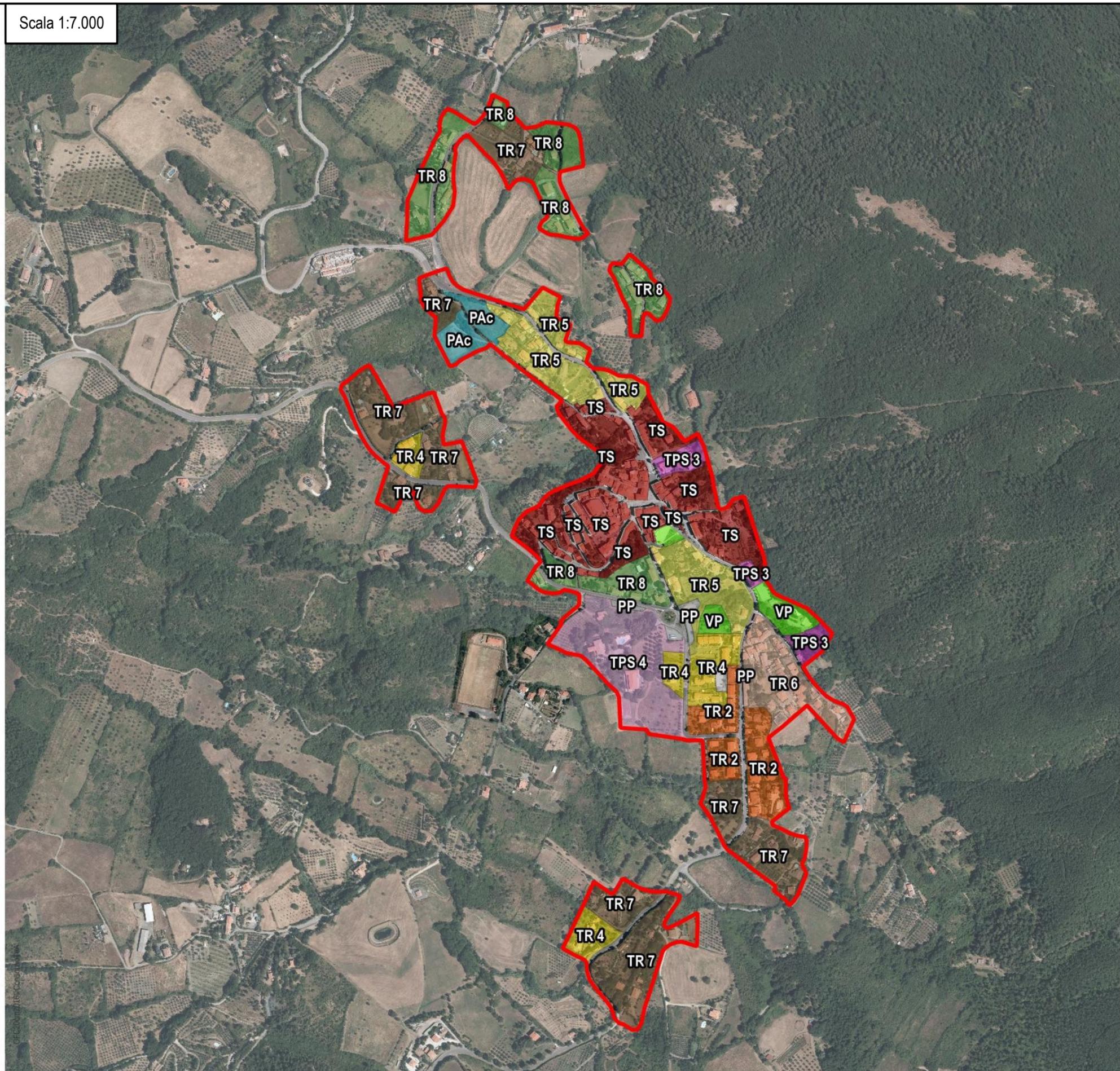
 **Territorio Urbanizzato**  
(ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

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

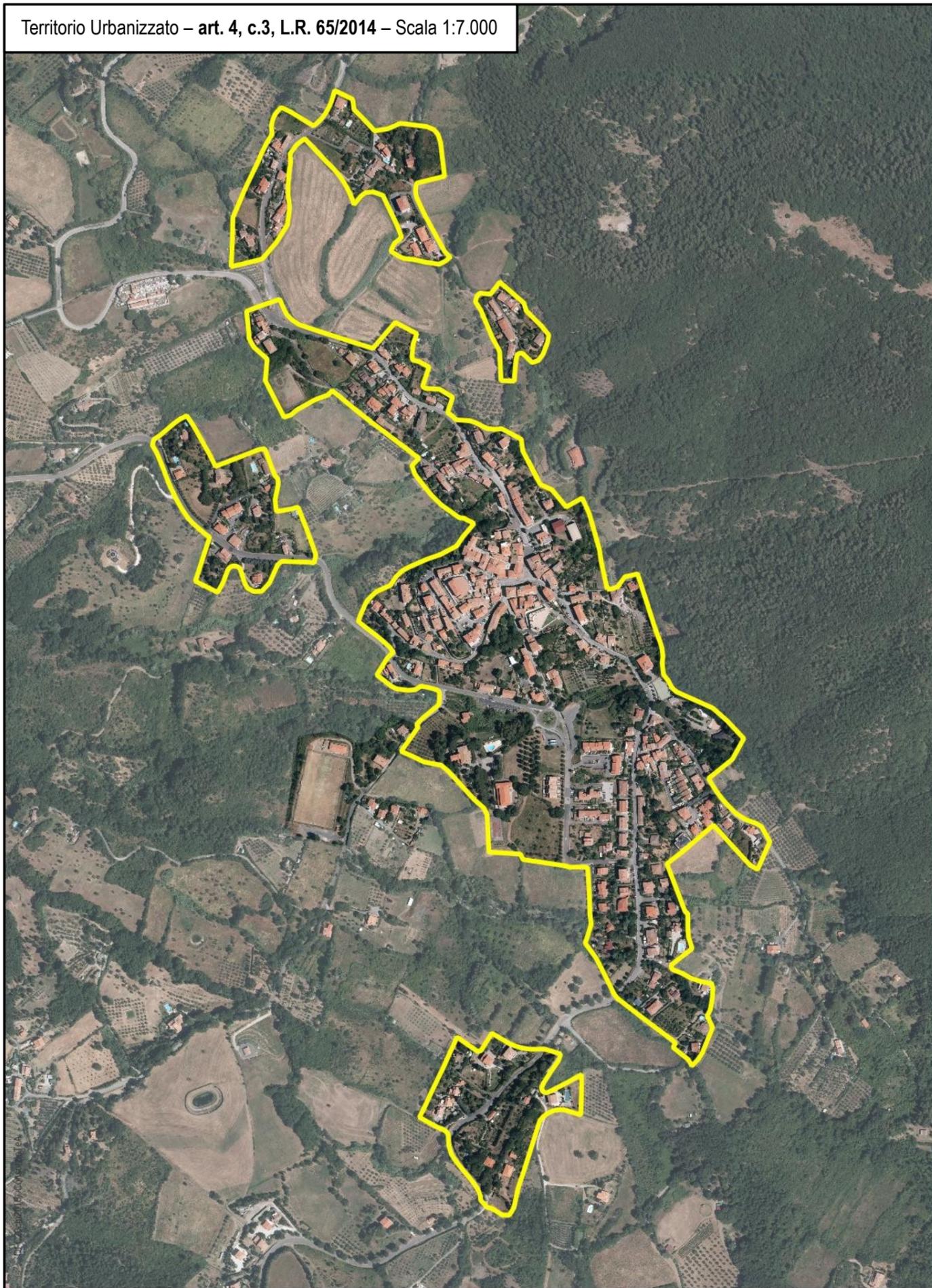


- Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014)
- Aree turistiche complesse (ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) L.R. 65/2014)
- Invariante III\_ Tessuti urbani
- TS - Tessuto storico
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
- TR 2 - Tessuto ad isolati aperti 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



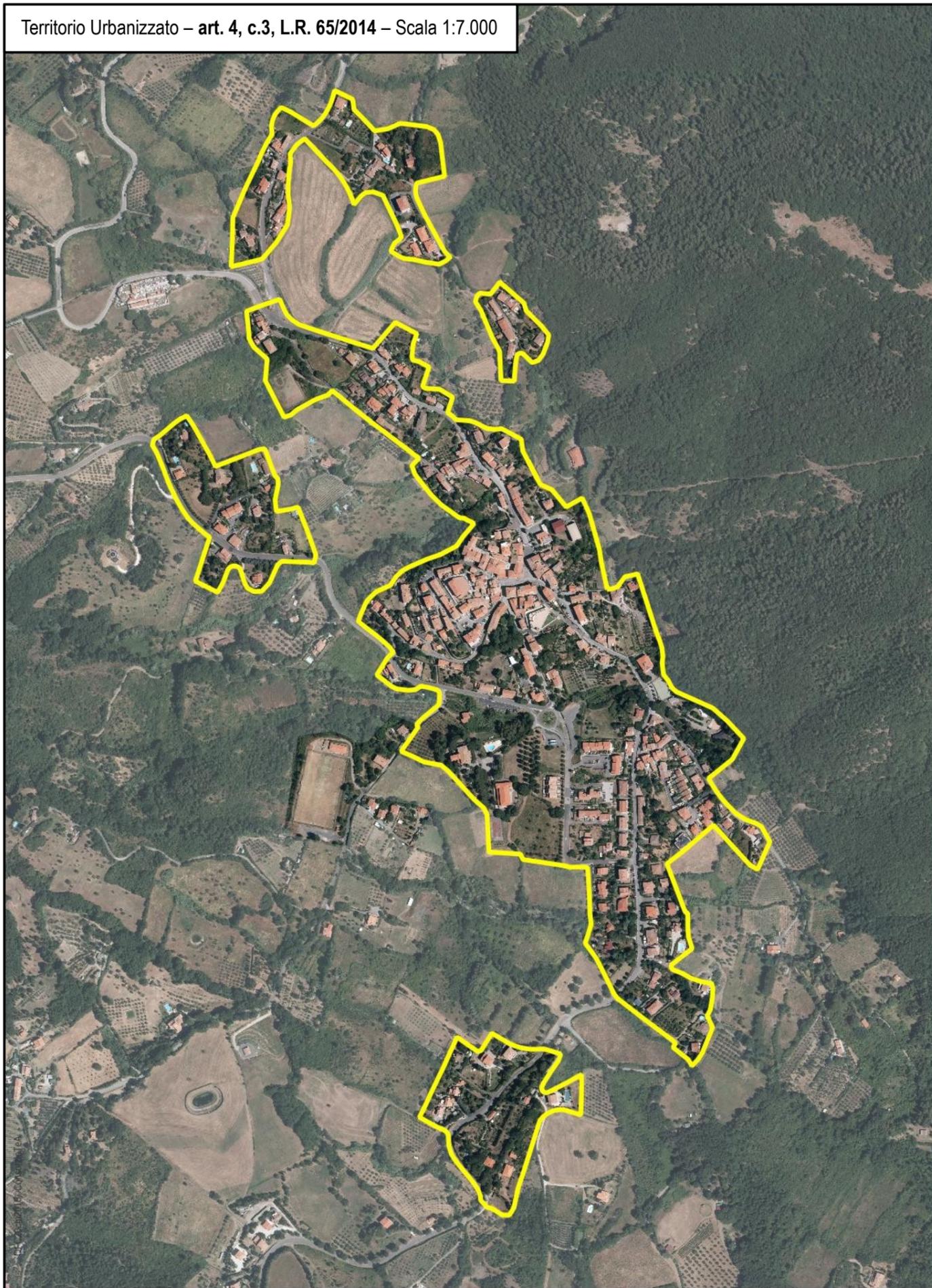
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:7.000



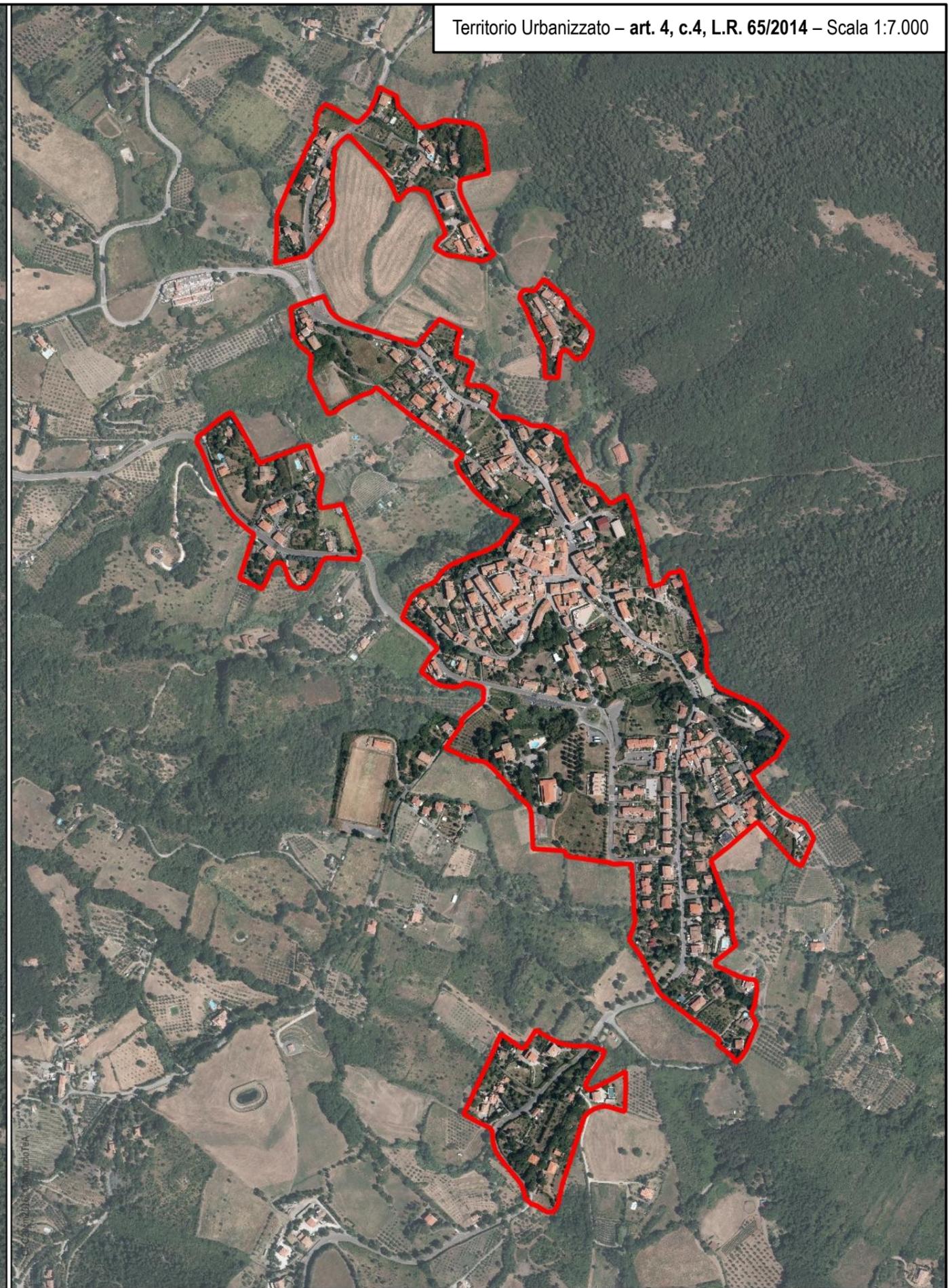
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:7.000



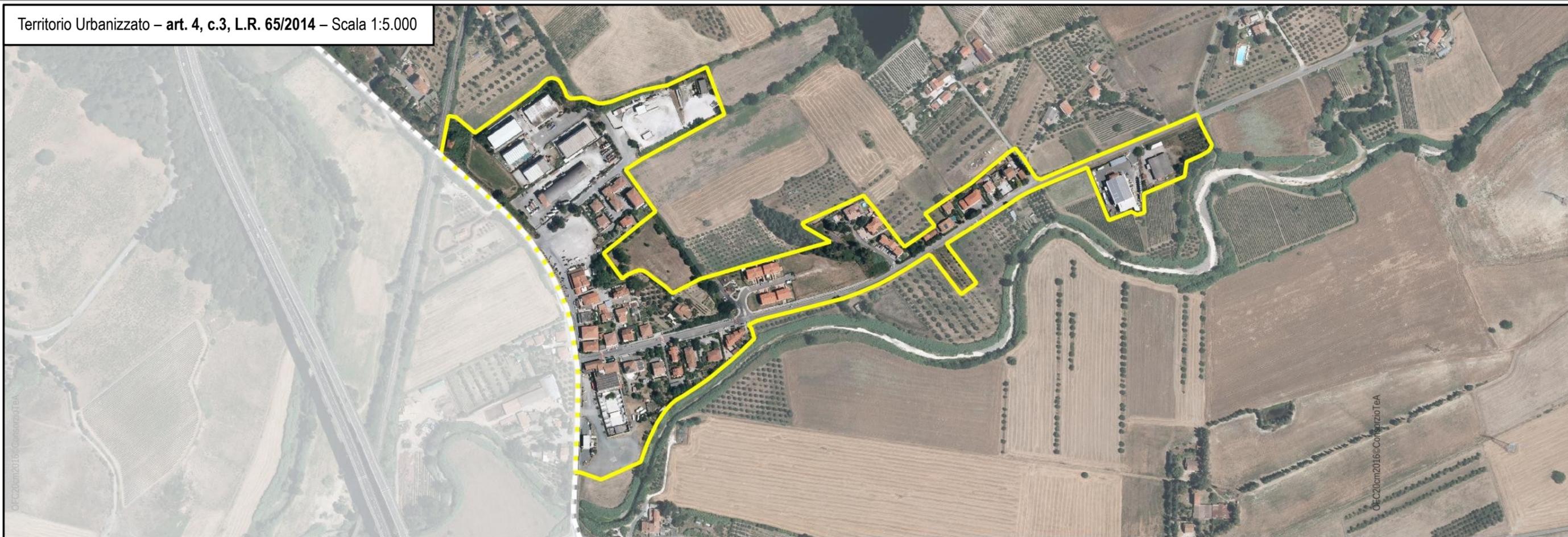
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:7.000



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

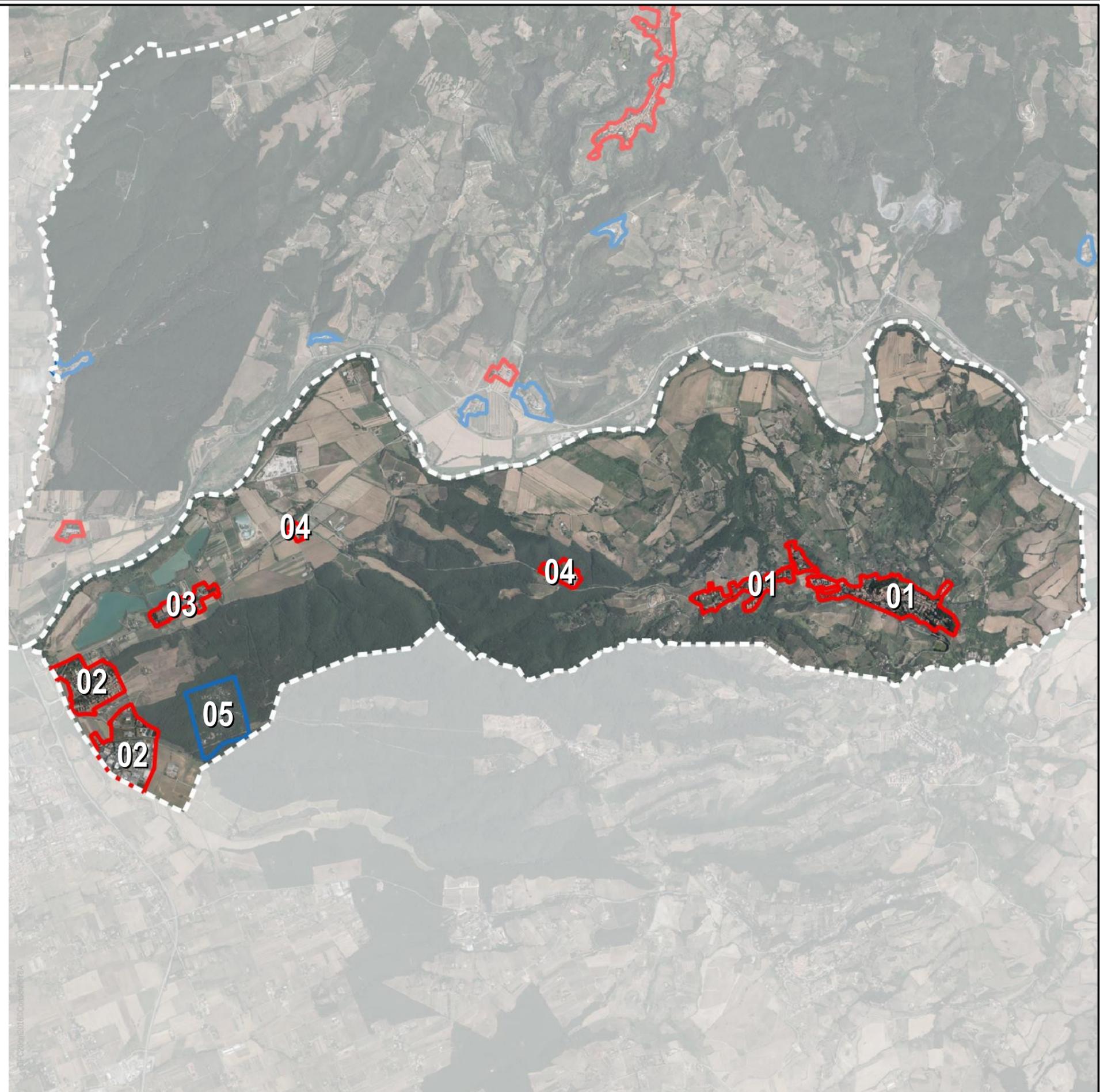
**M.02** – loc. Fiorino, Poggio Gagliardo

**M.03** – loc. Insedimento dei Laghetti

**M.04** – loc. Casone, Salumificio

**Ambiti turistici complessi**

**M.05** – Camping Village Montescudaio

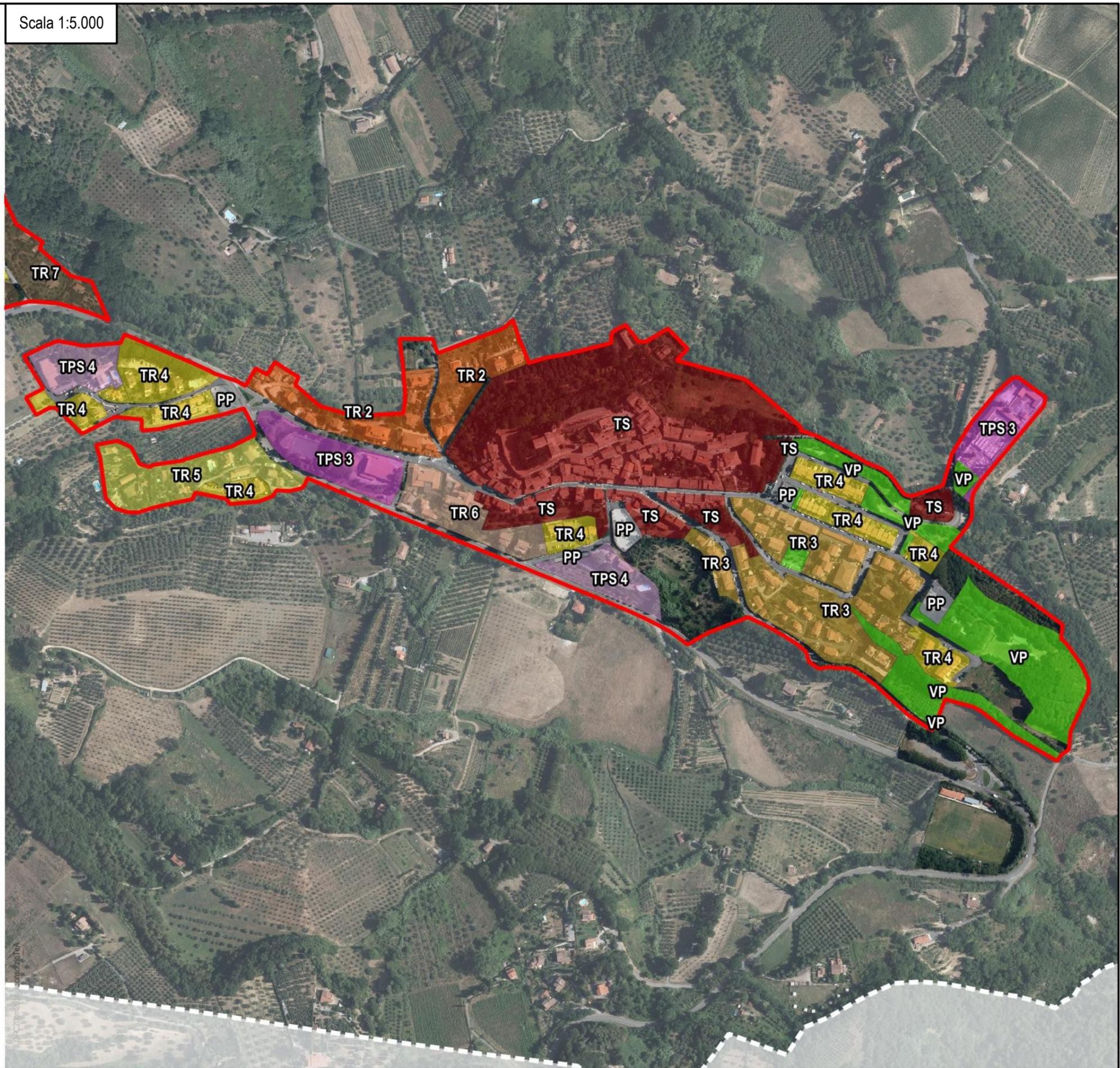


 **Territorio Urbanizzato**  
(ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

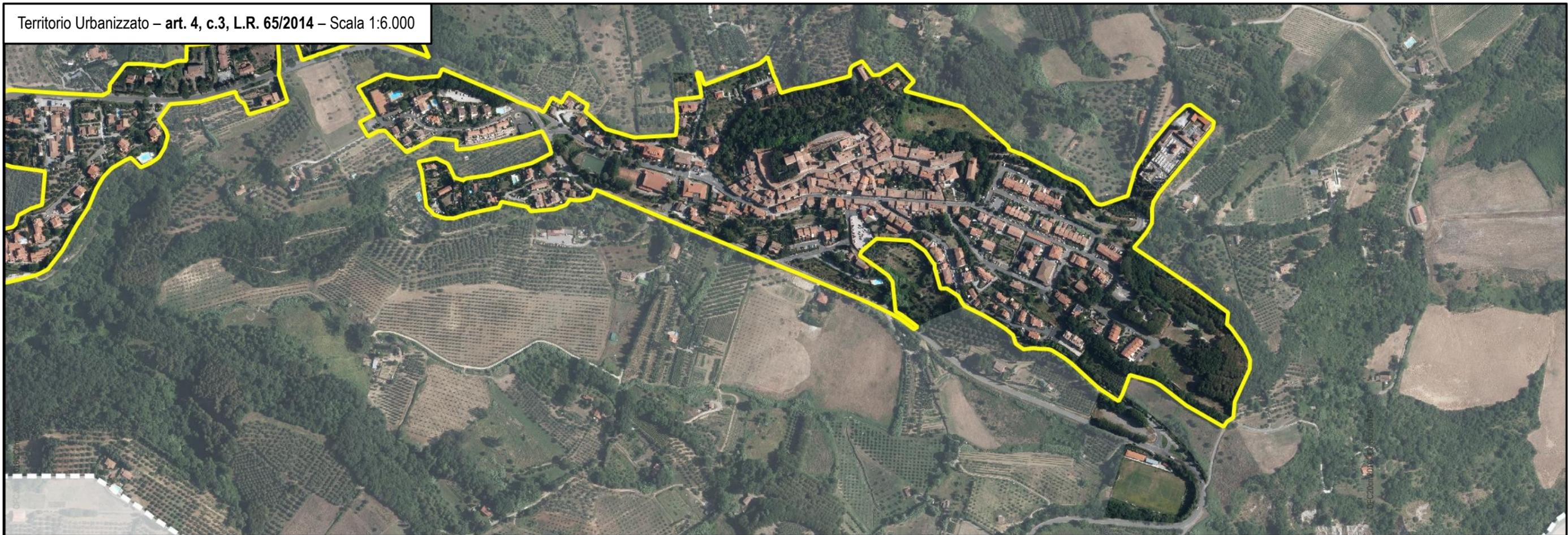
 **Aree turistiche complesse**  
(ai sensi dell'art. 64, comma 1, let. d)  
della L.R. 65/2014)

- 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

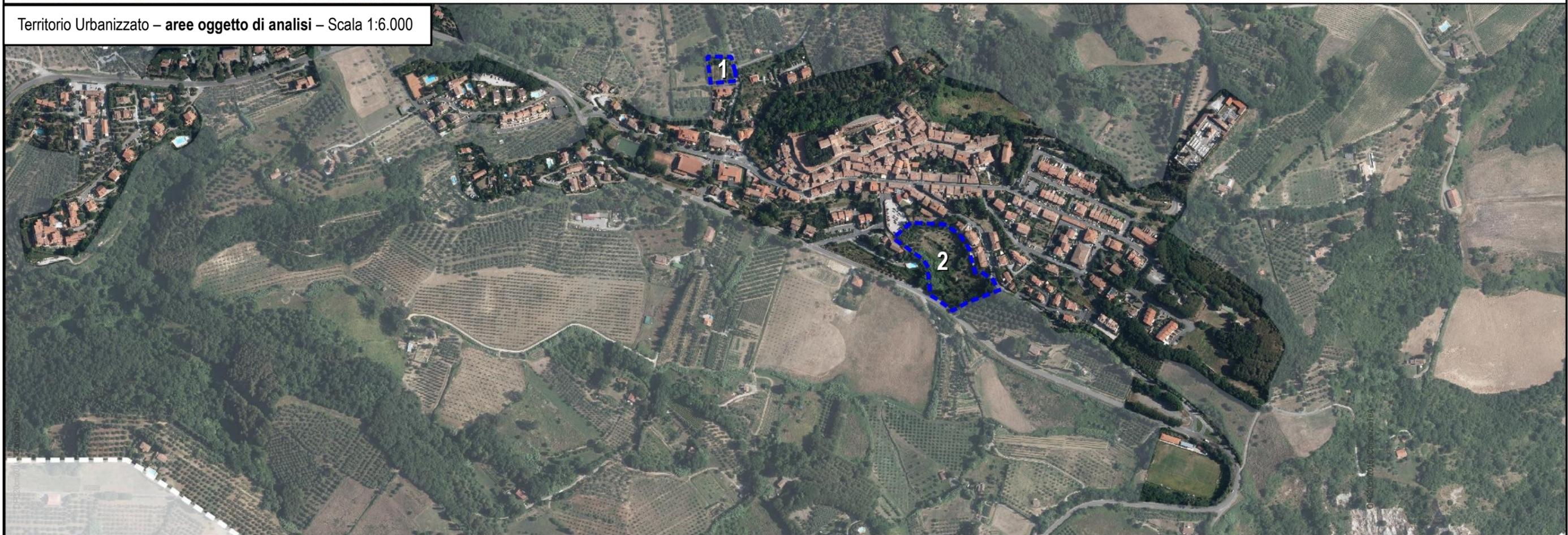
Scala 1:5.000



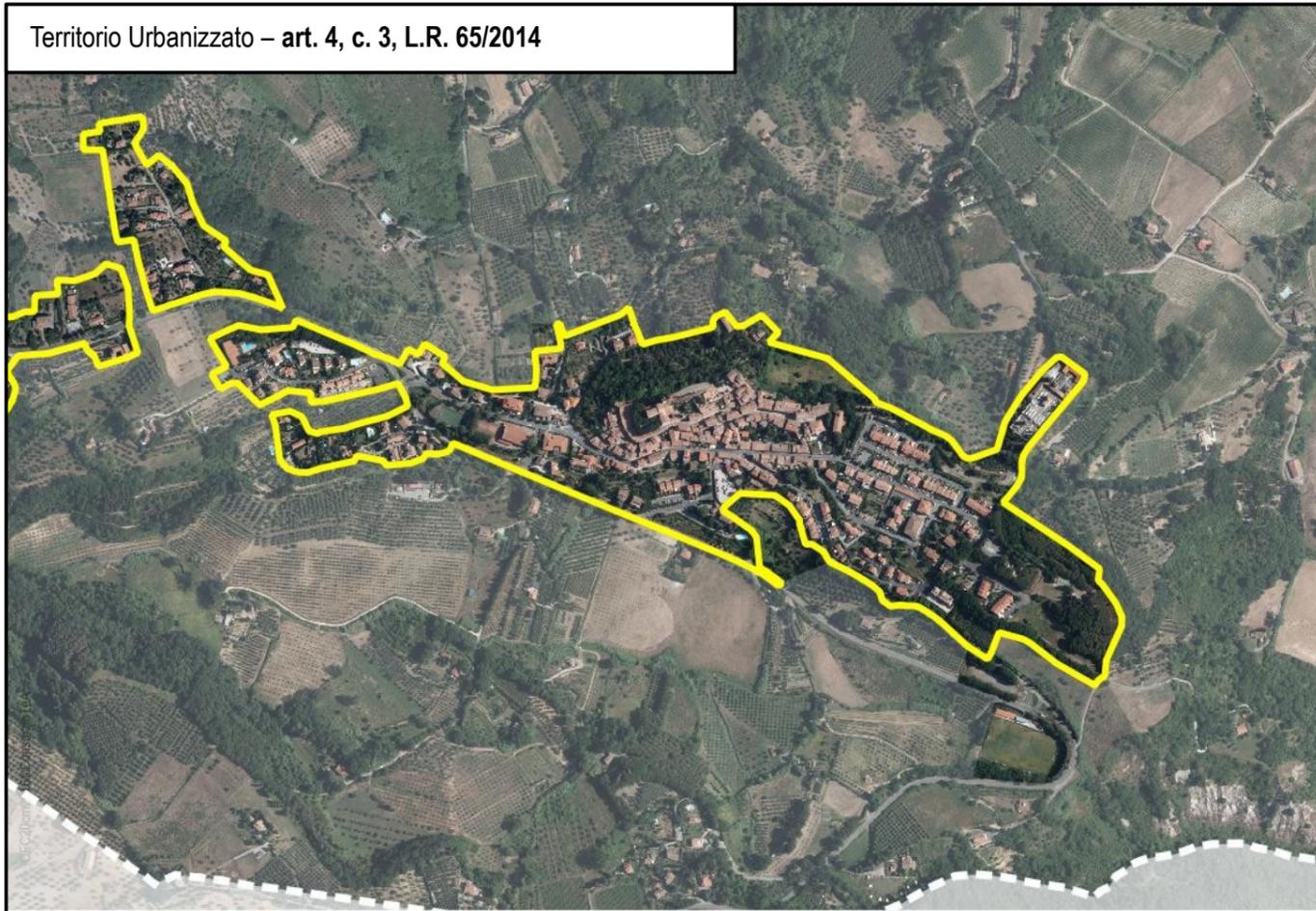
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:6.000



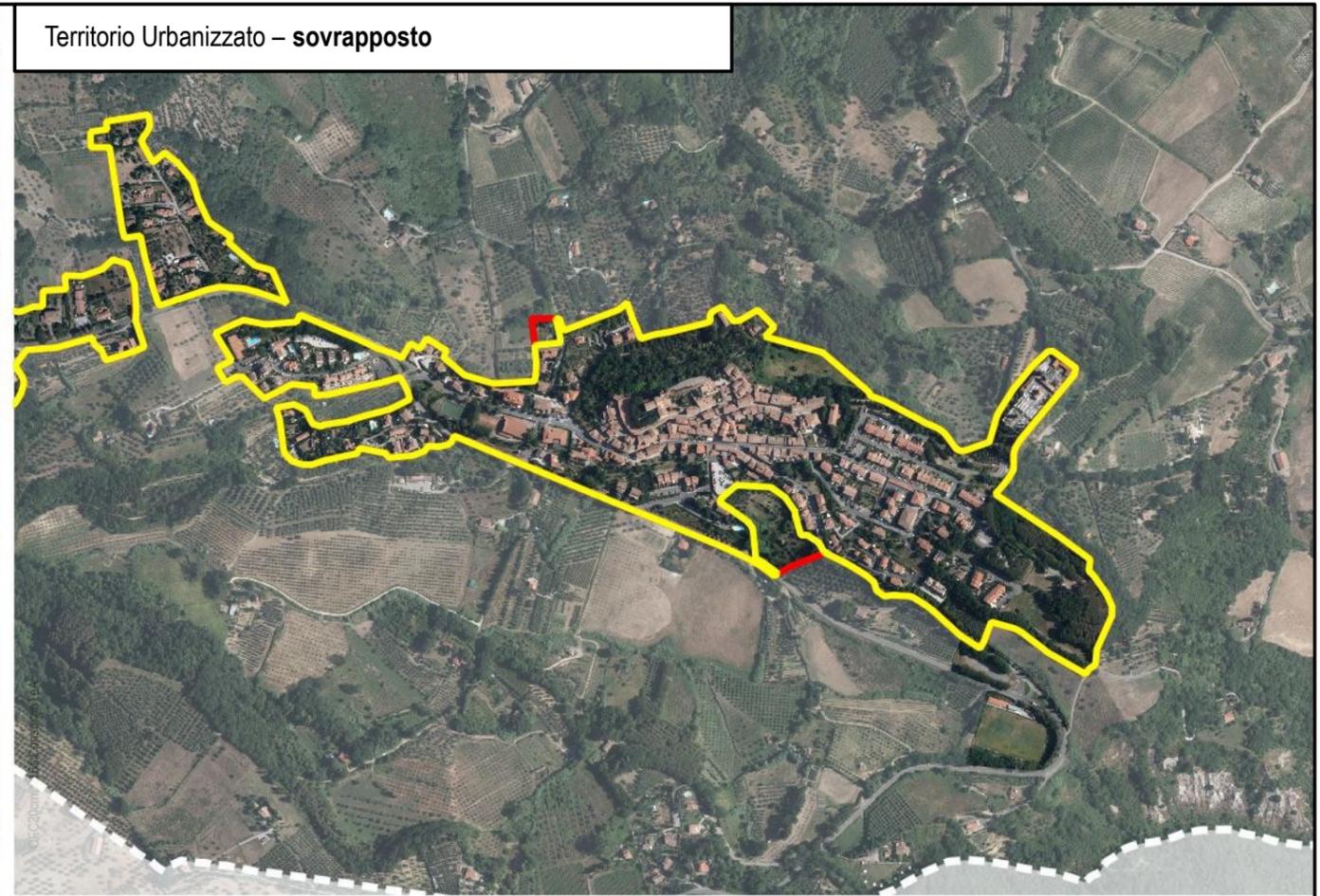
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:6.000



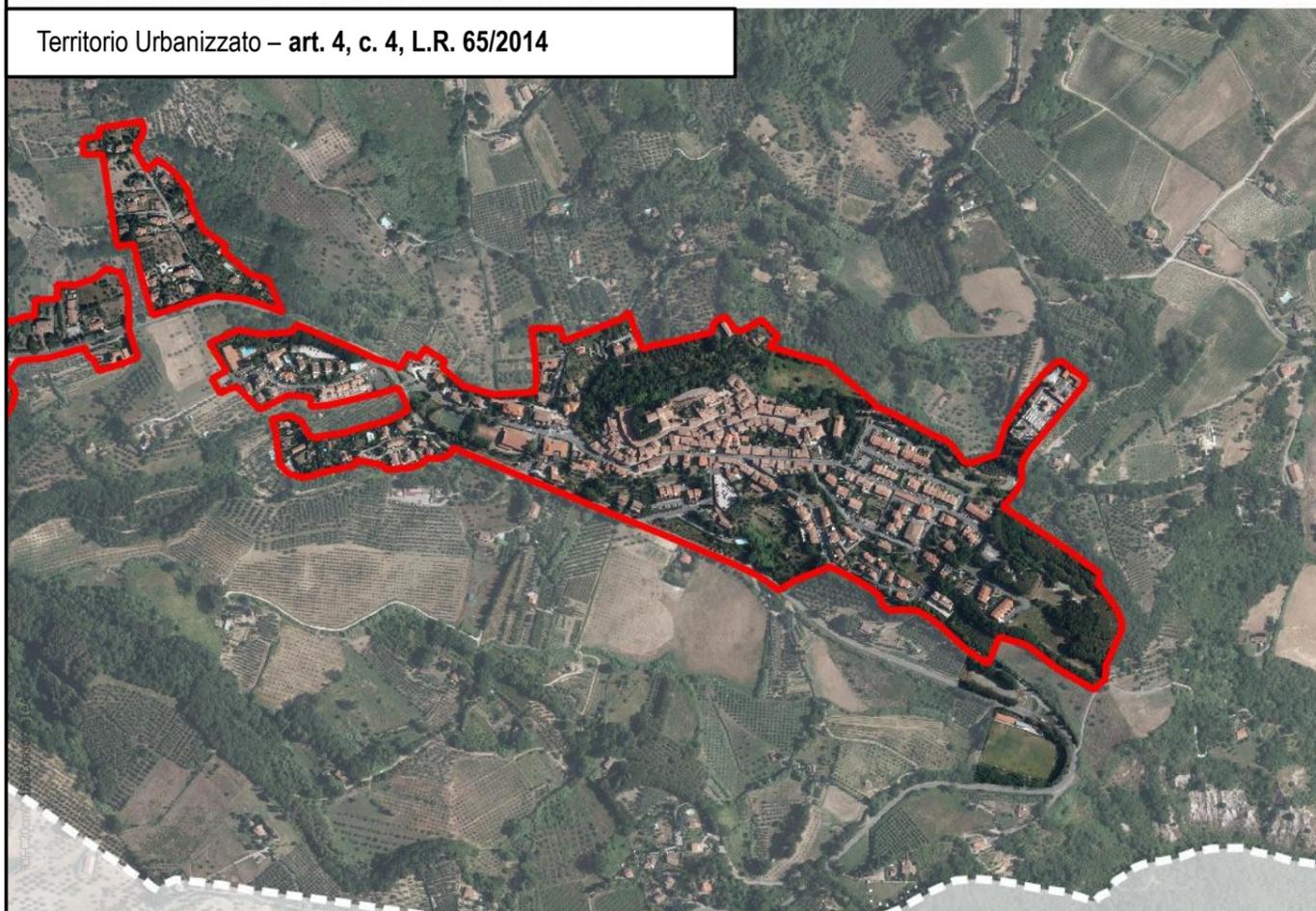
Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 3, L.R. 65/2014



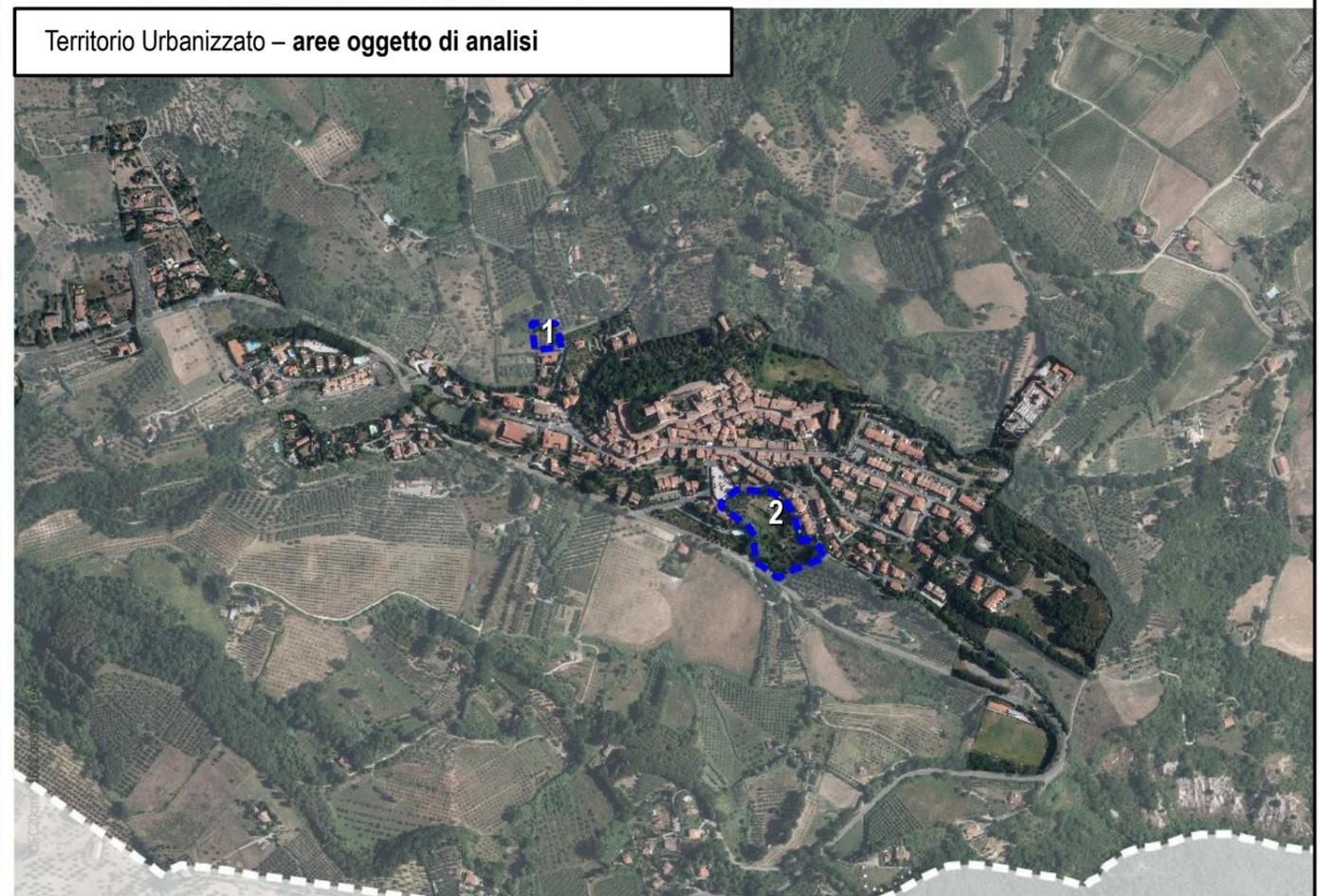
Territorio Urbanizzato – sovrapposto



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

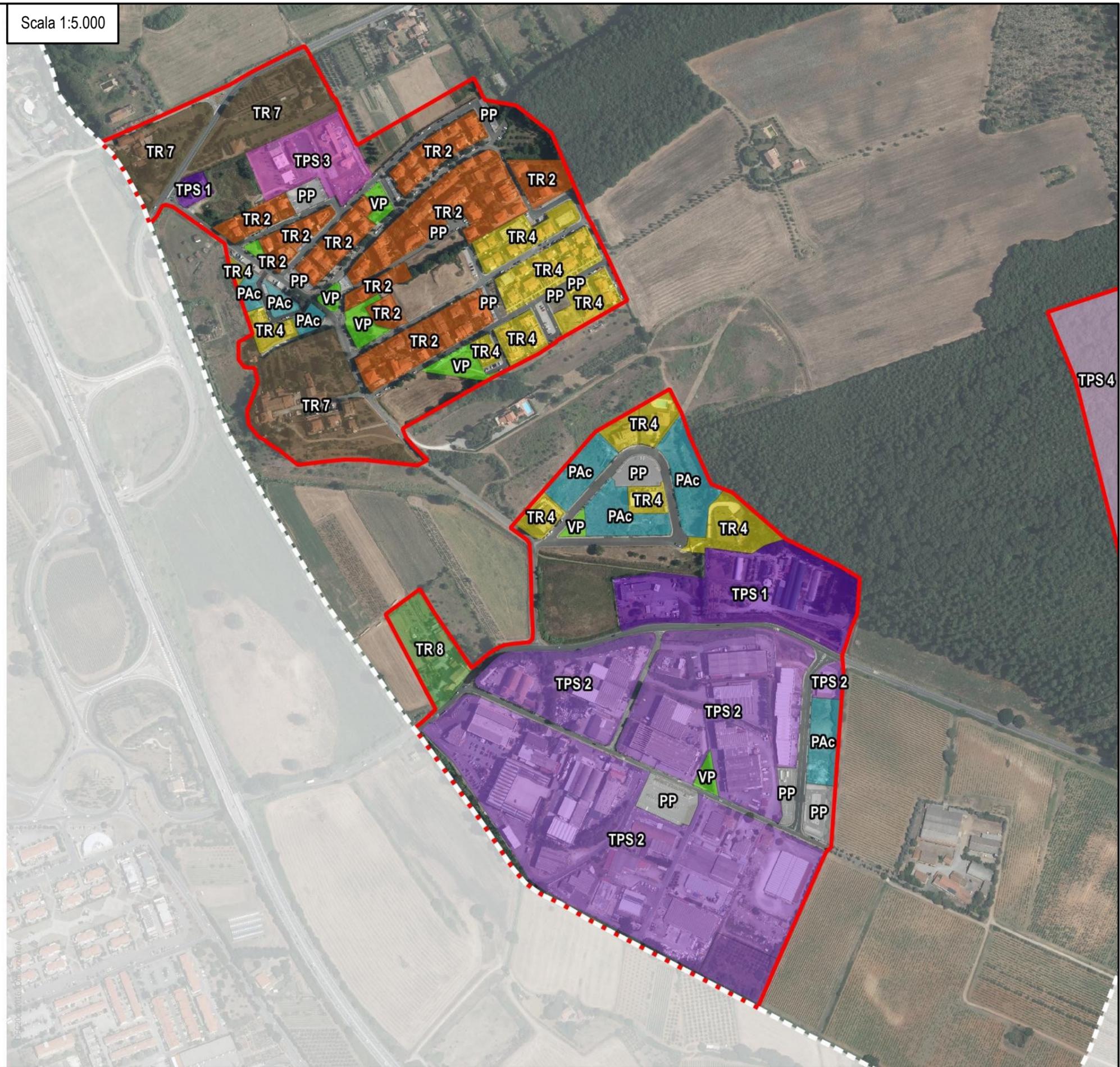


Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi



- 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



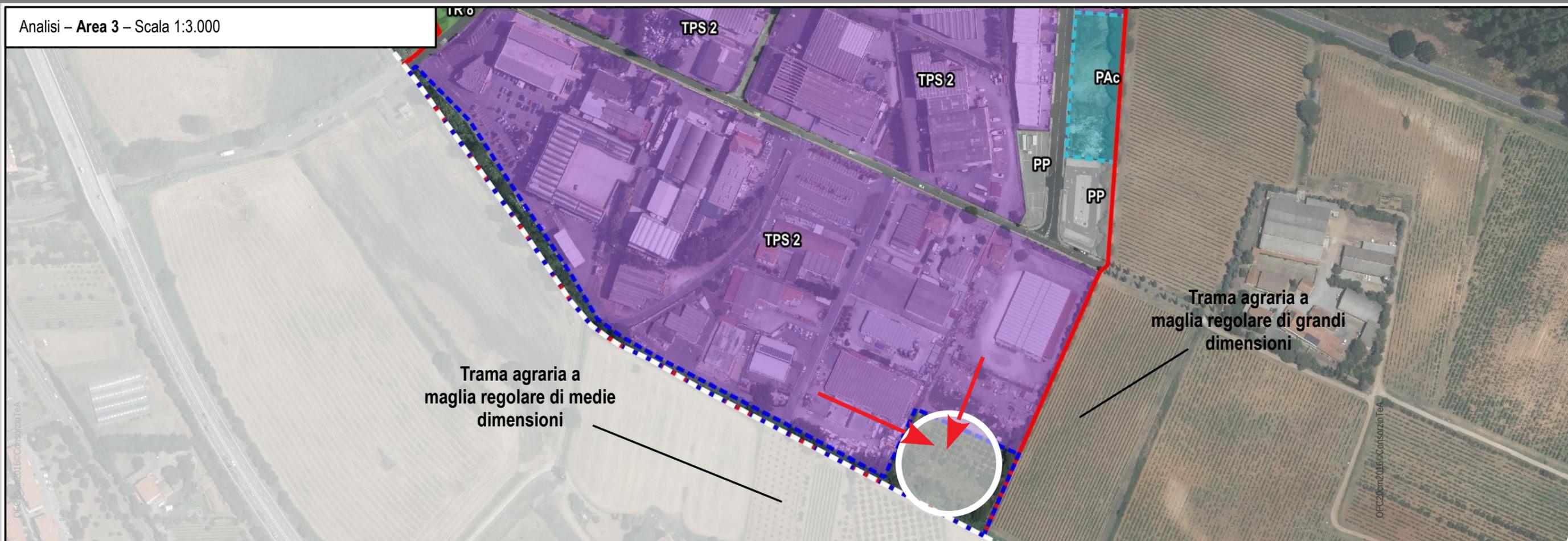
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:5.000



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



Analisi – Area 3 – Scala 1:3.000

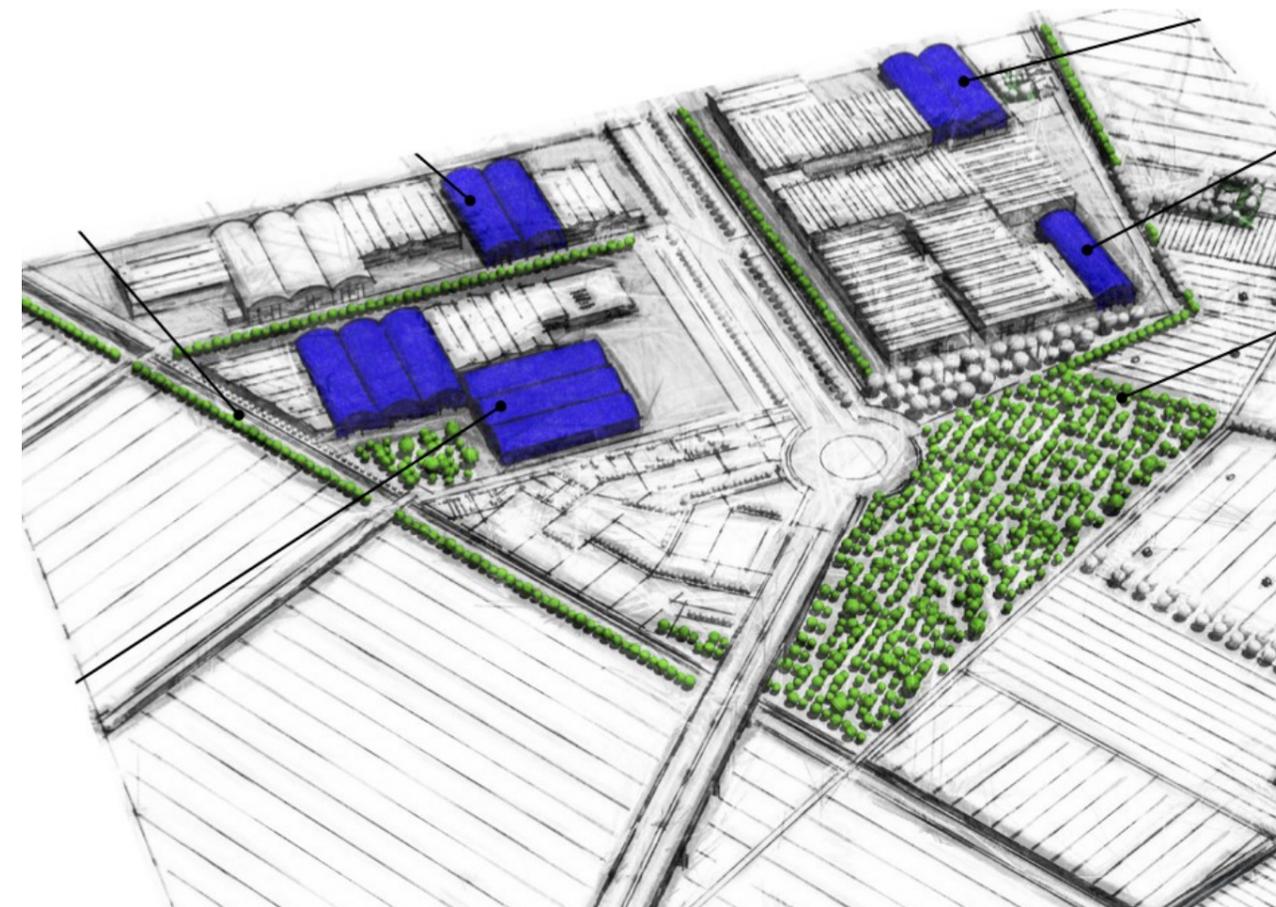


L'area 3, in località Poggio Gagliardo, inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, è finalizzata al completamento del tessuto a piattaforma produttiva. L'area infatti, collocata al confine del territorio comunale, è caratterizzata da coltivazioni ortive 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.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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

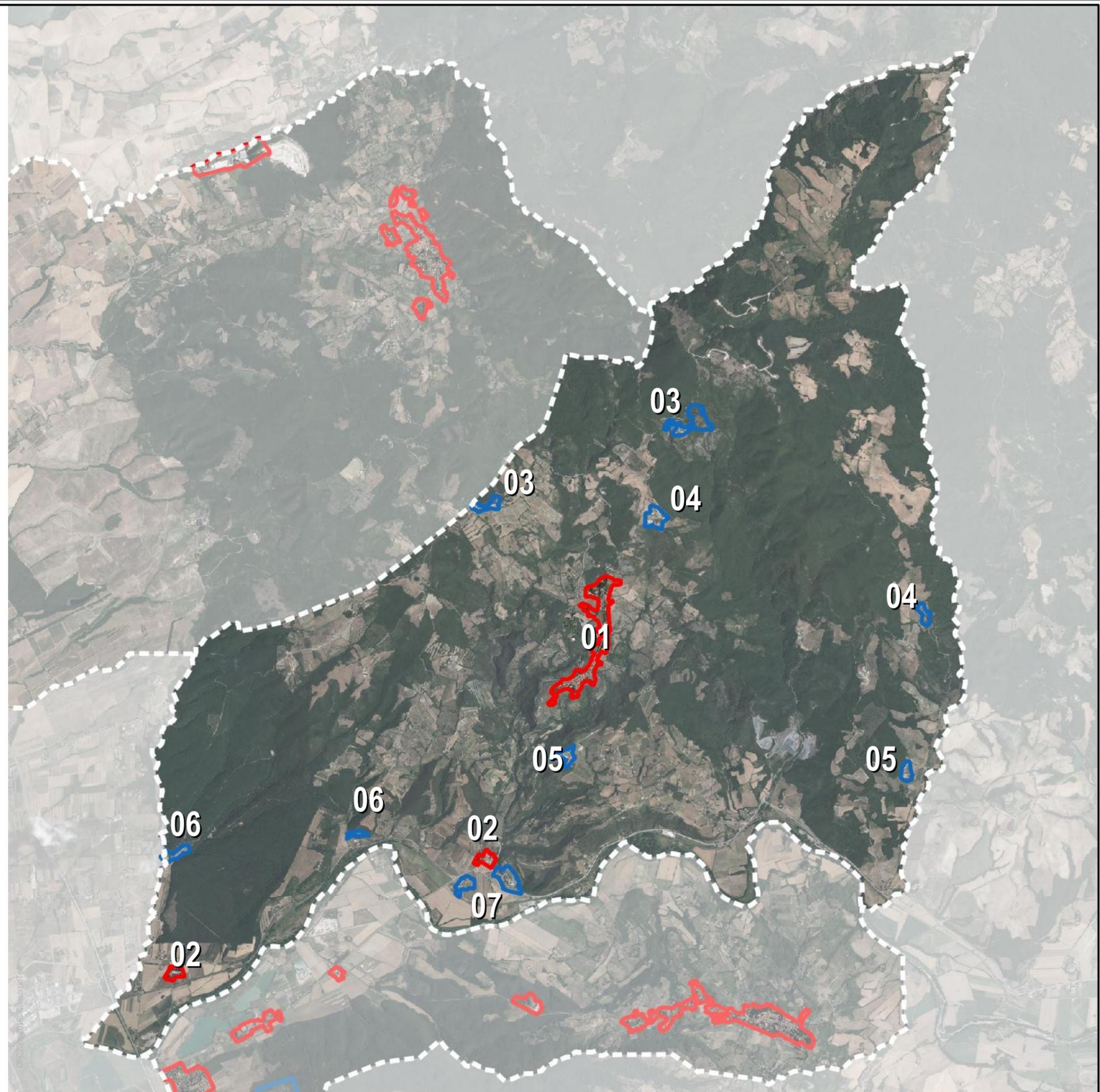
**R.05** – Borgo Felciaione,  
Fonte alla Lepre

**R.06** – Val di Mare, Porcareccia

**R.07** – Pieve Vecchia,  
Nucleo San Martino

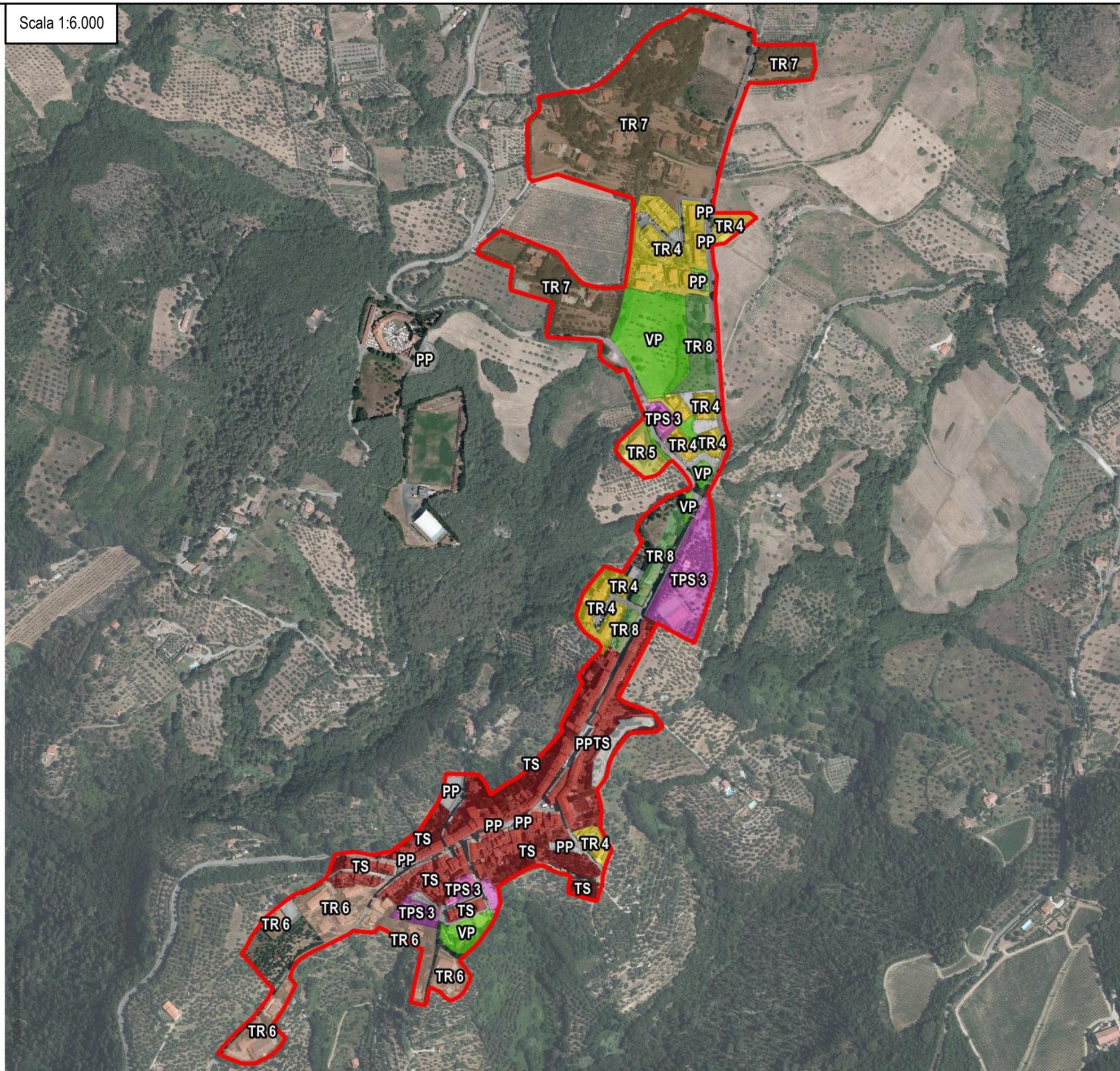
 **Territorio Urbanizzato**  
(ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

 **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

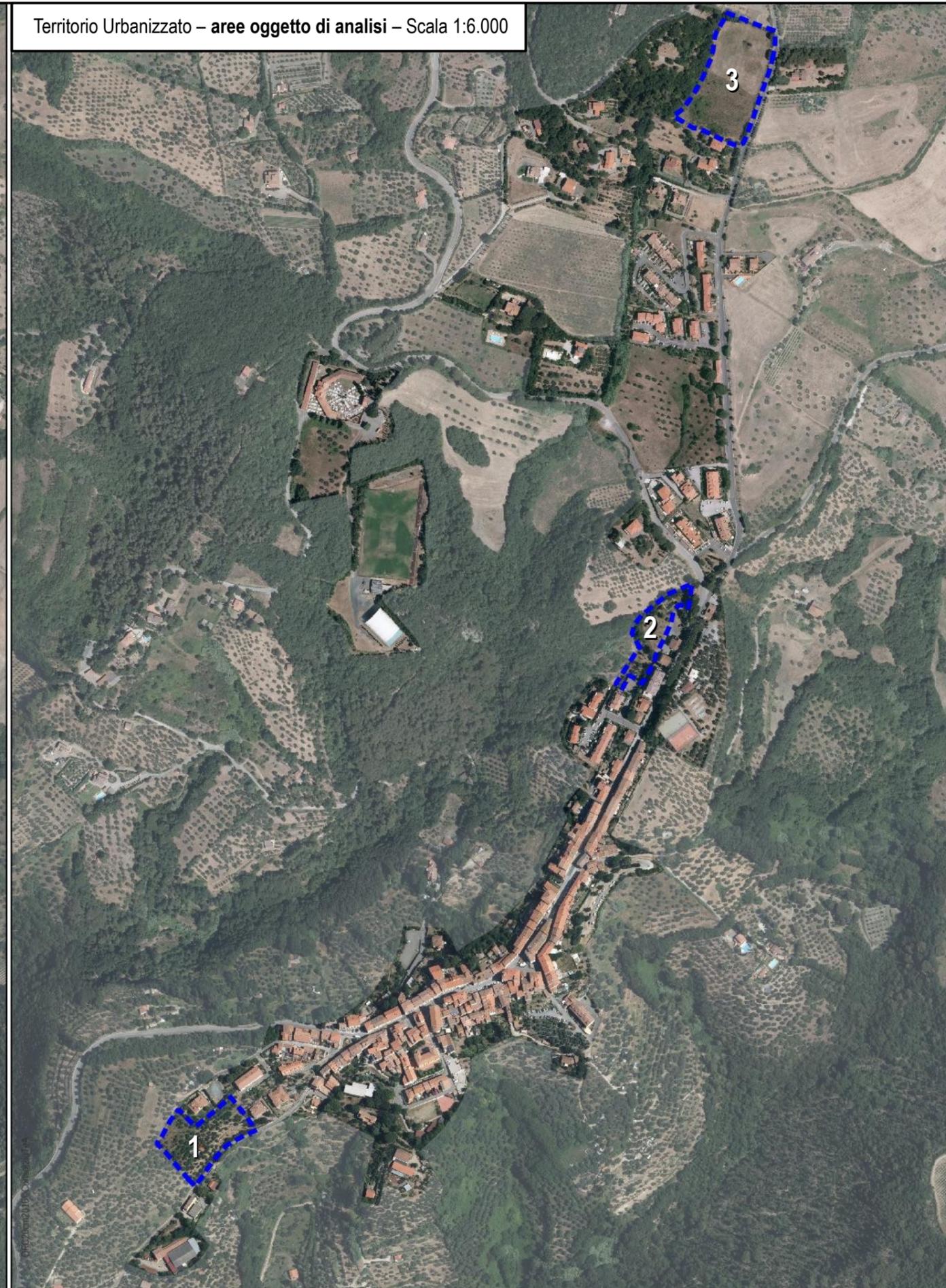
Scala 1:6.000



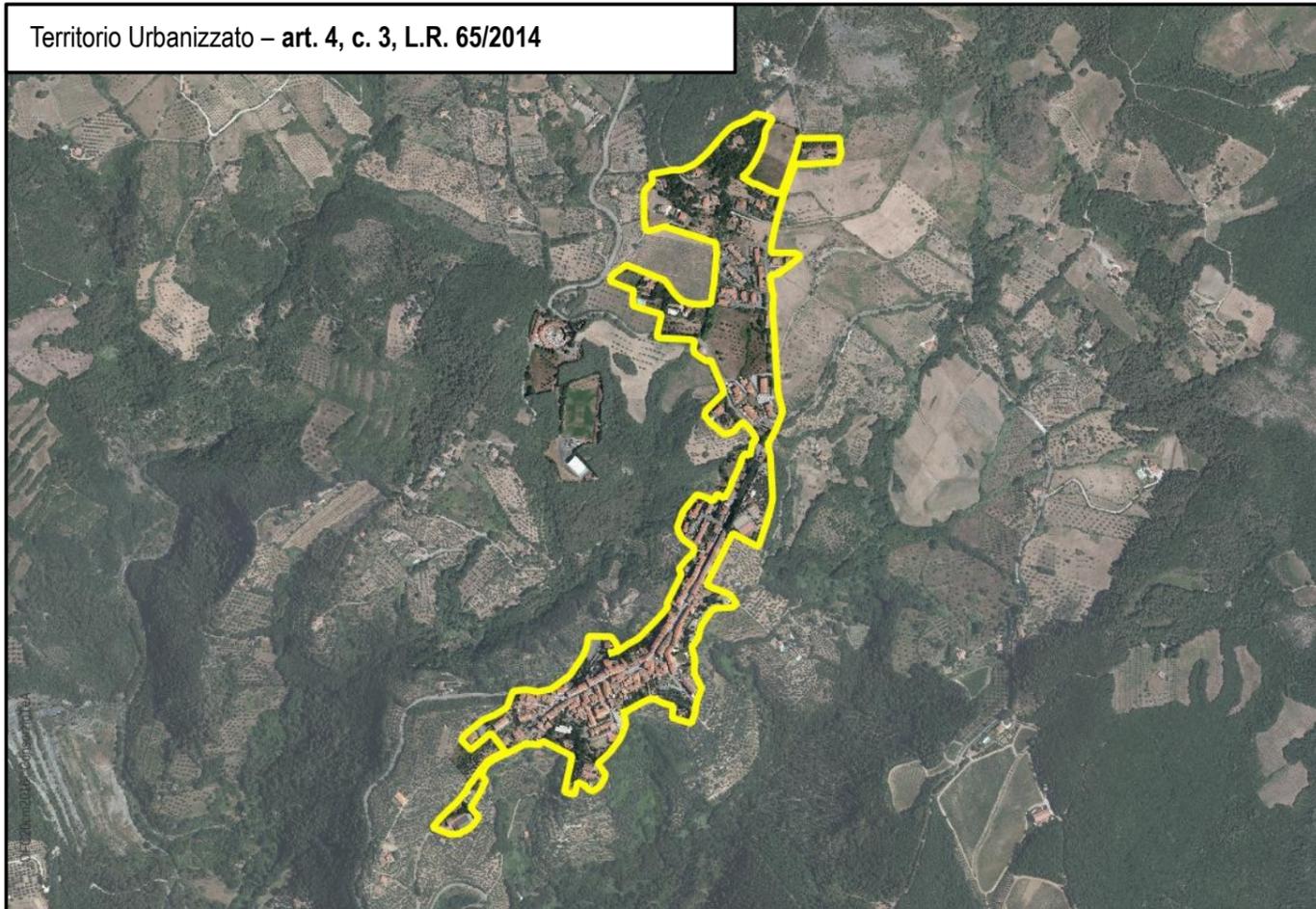
Territorio Urbanizzato - art. 4, c.3, L.R. 65/2014 - Scala 1:6.000



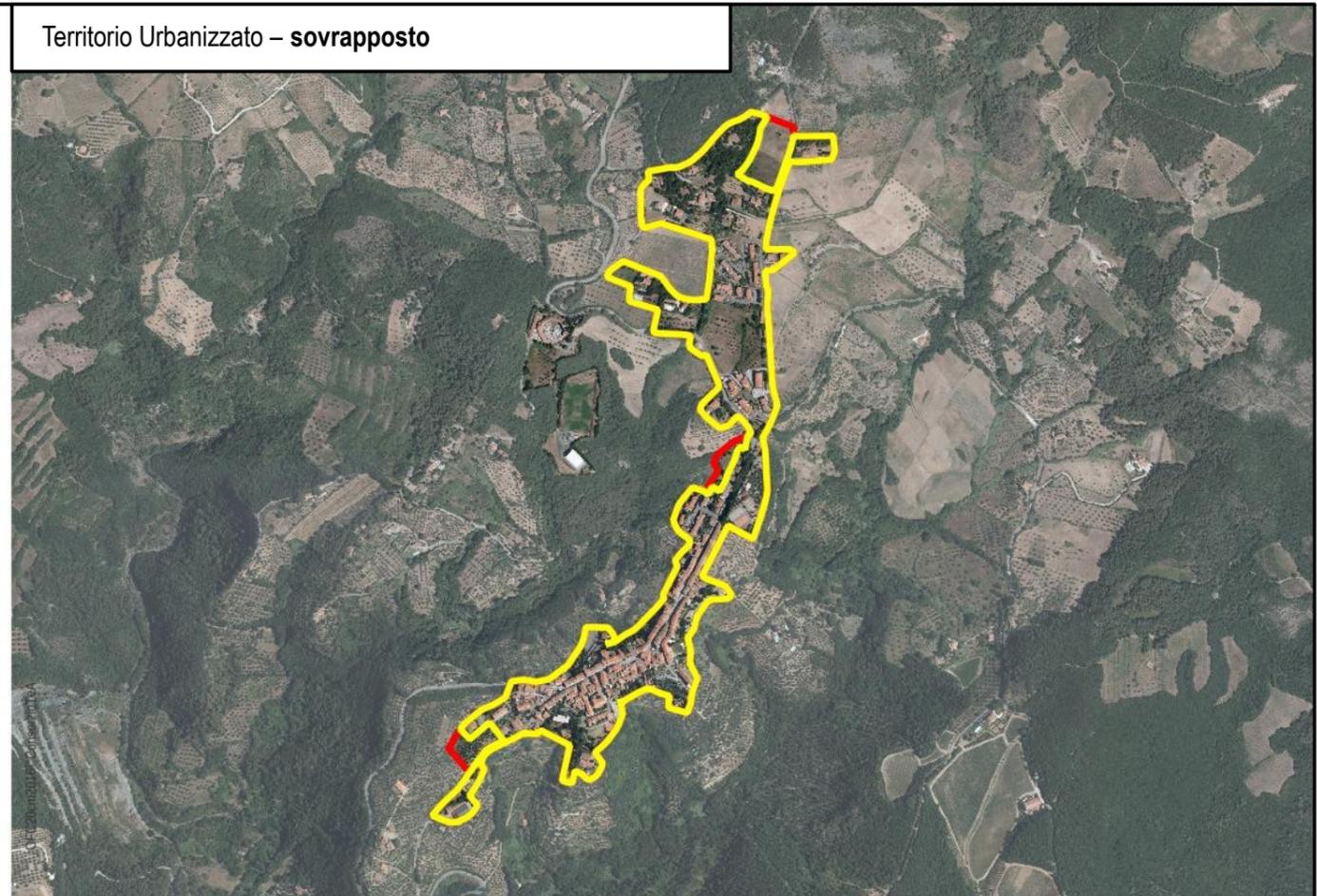
Territorio Urbanizzato - aree oggetto di analisi - Scala 1:6.000



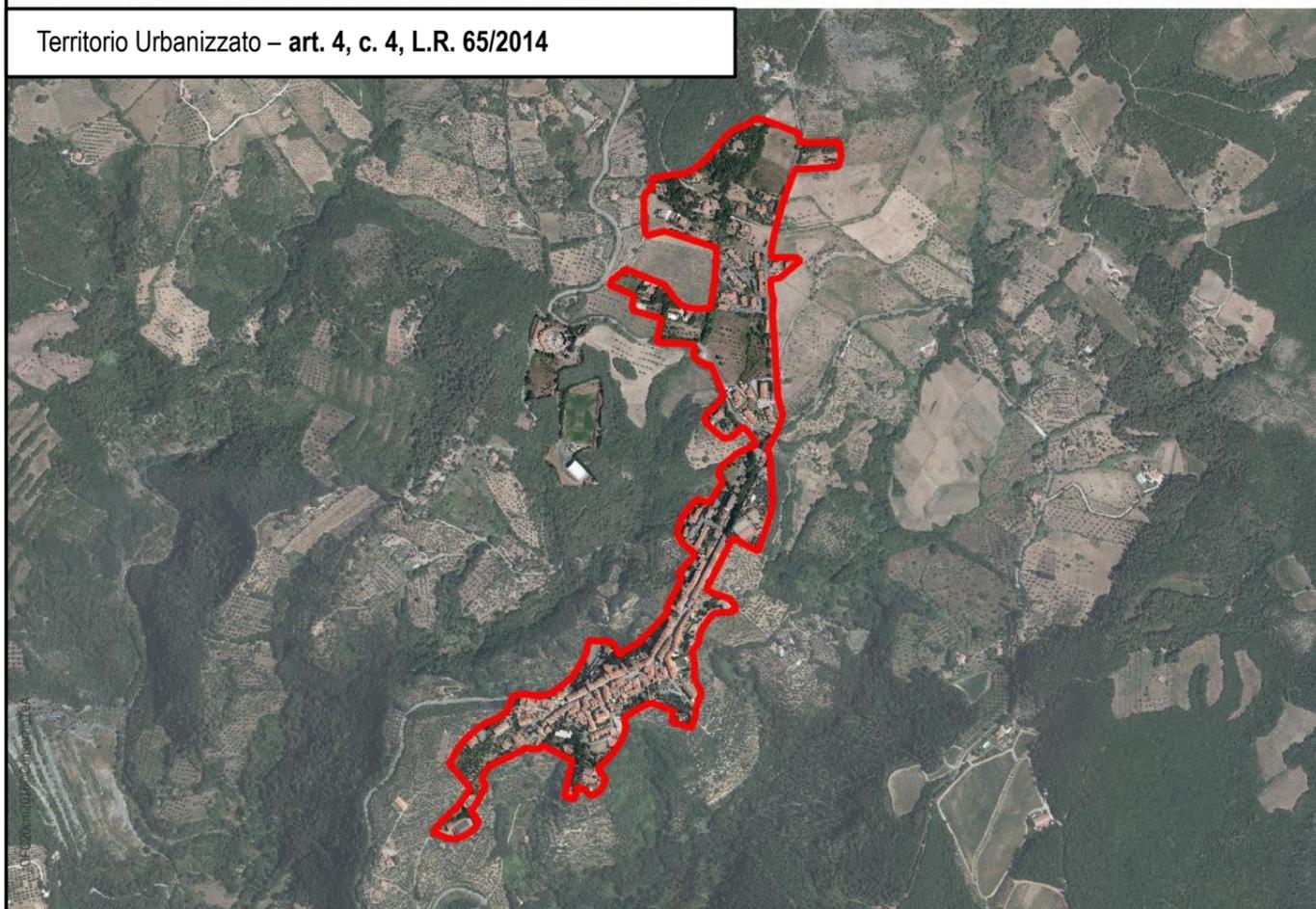
Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 3, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – sovrapposto



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



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi

