



**Comune di Santa Maria A Monte**  
(Provincia di Pisa)

# Piano Strutturale

ai sensi della L.R.65/14

**Sindaco**

Manuela Del Grande

**Assessore Urbanistica**

Trovatelli Elena

**Responsabile del procedimento**

Ing. Alessandro Veracini

**Ufficio Urbanistica**

Arch. Francesca Ringressi

**Pianificazione Urbanistica**

**Architetti Associati Ciampa**

Arch. Mauro Ciampa

Arch. Chiara Ciampa

Architetto Giovanni Giusti

*Restituzione grafica degli elaborati*

Pianificatore. Junior Anita Pieroni

**VAS Vinca**

Dott. Agr. Federico Martinelli

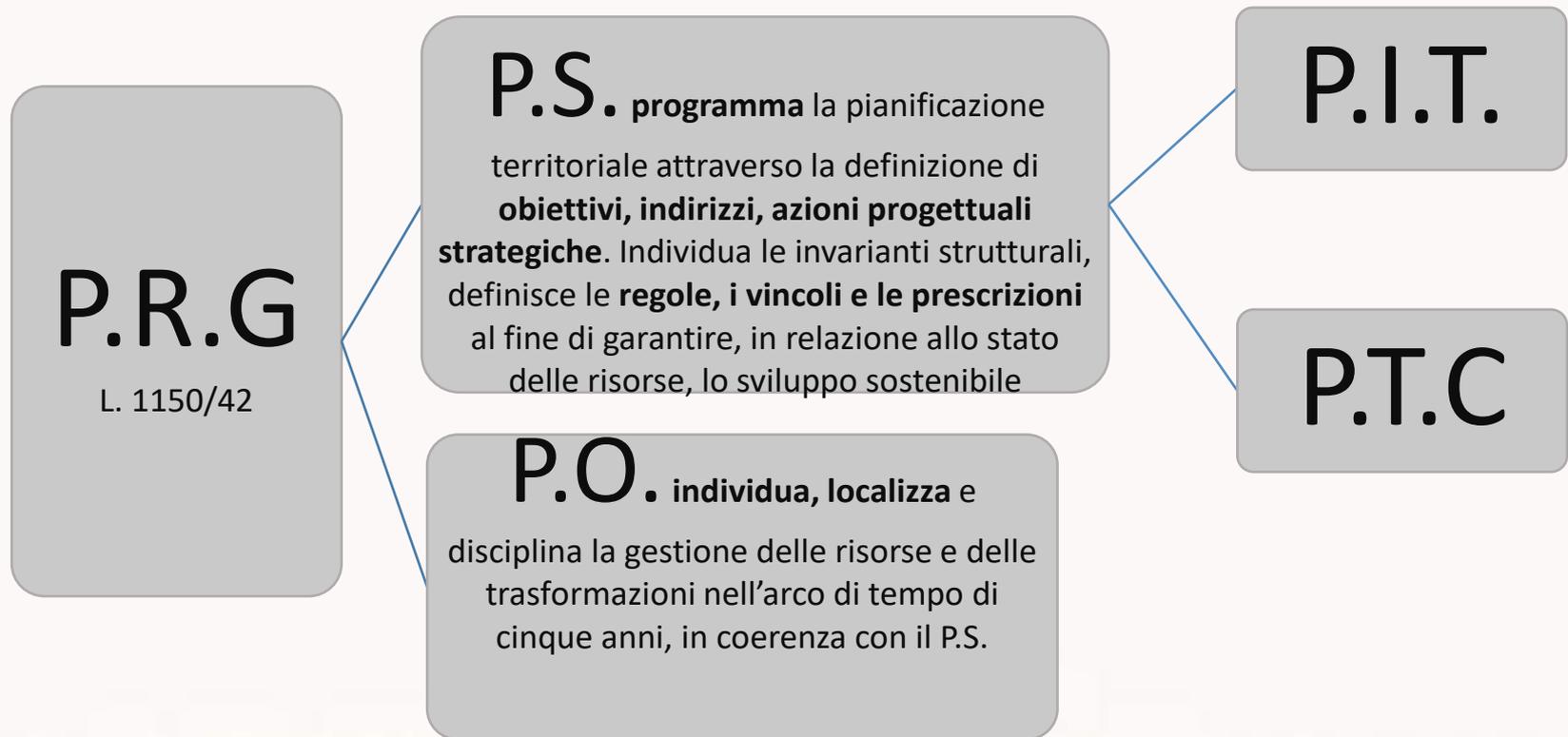
**Studi geologici**

Dott. Alessandra Giannetti

**Studi idraulici**

Dott. Ing. Gesualdo Bavecchi

# Articolazione strumenti di pianificazione (L.R.65/14)



***Lo stato della pianificazione comunale***

## **Piano Strutturale**

***Approvato con D.C.C n. 49/2014***

## **Regolamento Urbanistico**

***Approvato con D.C.C. n. 2/2017***



## *Il nuovo quadro normativo*

- **PIT\_PPR**

PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale DCR 27/15

- **LRT 65/14**

Norme per il governo del territorio

- **LRT 10/10**

Norme in materia di Valutazione ambientale strategica “VAS” e di Valutazione di incidenza



## *La Legge Regionale 65/2014 per “Il Governo del Territorio”*

### Art. 1

«norme per il governo del territorio al fine di **garantire lo sviluppo sostenibile** delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche **evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale** inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore **qualità della vita** delle generazioni presenti e future»

La **Regione, le Province, i Comuni** perseguono azioni rivolte al perseguimento dei principi generali



## *La definizione di TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi L.R.T. 65/14*

### Art. 4 Territorio Urbanizzato

Il territorio urbanizzato è costituito dai **centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale**, artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli **spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria**.

L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato **tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana**, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca **a qualificare il disegno dei margini urbani**.



## Il Piano Strutturale è costituito da:

Il Quadro Conoscitivo

La ricognizione delle prescrizioni del PTC e PIT\_PPR

### UNA PARTE STATUTARIA

*Individua le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale attraverso:*

- Il patrimonio territoriale
- Le Invarianti Strutturali
- I principi di governo del territorio
- I criteri di utilizzazione delle risorse essenziali
- La disciplina della valorizzazione del paesaggio

### UNA PARTE STRATEGICA

*Delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale attraverso: la definizione di:*

- Obiettivi ed indirizzi di programmazione
- Il TU
- Le U.T.O.E.
- Le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi



## ***Obiettivi dell'Avvio del Piano Strutturale***

***Sviluppare una visione di sistema*** tra il territorio di SMAM e il contesto d'area.

***Sviluppare il sistema delle relazioni*** di natura ambientale, ecologica, storica, culturale, sociale, rurale e produttiva al fine individuare strategie per la valorizzazione del patrimonio territoriale, nonché per la promozione sociale ed economica del territorio, con particolare attenzione ai temi della valorizzazione turistica.

***Valorizzare la rete dei percorsi di interesse ambientale*** compreso il tema delle vie d'acqua, nonché lo sviluppo di circuiti e servizi integrati (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);



### ***Valorizzazione del territorio rurale***

Incentivare le attività agricole come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile.

Sviluppare le potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico.

Promuovere il recupero del patrimonio edilizio rurale per favorire la permanenza degli abitanti.

Promuovere la fruizione turistica del territorio rurale compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali del territorio rurale.

### ***Valorizzare le qualità ambientali naturalistiche e paesaggistiche del territorio***

Tutela e valorizzazione delle aree di interesse ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al SIR Cerbaie.

Favorire la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.

### ***Promuovere la qualità insediativa e l'integrazione del tessuto nel contesto paesaggistico***

Salvaguardare le aree libere residue interagenti con gli ambiti ad alta connotazione paesaggistica;

Tutelare i varchi, le visuali, le direttrici libere negli ambiti di trasformazione

Qualificazione del paesaggio degradato, incrementando verde, rete ecologica urbana, etc.

## **Potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali**

Promozione di una rete complessiva della mobilità dolce attraverso la riqualificazione della viabilità esistente, l'implementazione della rete dei percorsi di tipo pedonale e ciclabile sia in ambito urbano che territoriale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche e storico-culturali in un'ottica di fruizione sostenibile (percorsi salute, trekking urbano, ecc).

## **Valorizzare il ruolo dei centri storici comprese le emergenze di carattere archeologico-storico-architettonico**

In coerenza con il percorso già avviato dell'AC, promuovere politiche di valorizzazione e rivitalizzazione dei centri storici (*centro commerciale naturale, SMAM Il borgo che vorrei*, ecc.), favorendo funzioni attrattive ed innovative complementari e compatibili (arte, cultura, turismo, servizi, terziario avanzato).

Coinvolgimento attivo del tessuto associativo e della cittadinanza con progetti mirati (p. es. *insieme per il green, adatta e baratta*, ecc.)

Recupero e riqualificazione dei nuclei storici per la qualità dell'abitare, rafforzamento della rete degli spazi pubblici, micro centralità a servizio delle comunità, qualificare l'immagine urbana ed incentivare il turismo (p. es. *albergo diffuso*).

Tutelare e valorizzare il patrimonio architettonico e urbanistico dei centri storici, anche attraverso la formazione di specifici strumenti e programmi.

Valorizzazione dei siti e delle aree di interesse culturale parco archeologico della Rocca, strutture museali, sistema della città sotterranea, come *polarità culturale di interesse sovracomunale*, coinvolgendo cittadini, associazioni, attività produttive (vedi "*i percorsi della chiocciola*").

### ***Riqualificare il tessuto di recente formazione***

contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione dei margini urbani, la riqualificazione del tessuto urbano mediante attivazione del processo di crescita tipologica per il patrimonio edilizio esistente, il recupero e la riqualificazione funzionale degli ambiti degradati, miglioramento della dotazione di servizi, degli spazi pubblici, l'implementazione di un sistema connettivo del verde.

Individuazione di interventi di rigenerazione urbana quale elemento strategico per la riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti degradati e di incremento della qualità ambientale degli interventi, anche attraverso l'attivazione di strumenti perequativi e/o compensativi.

Favorire gli interventi basati sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica sia riferiti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che agli interventi di trasformazione territoriale.

***Individuare strategie di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo del polo produttivo di Ponticelli***, al fine di rivitalizzare il comparto produttivo, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva, la riqualificazione delle connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante (anche con eventuale funzione di sicurezza idraulica).



**Promuovere modalità sostenibili di mobilità ed accessibilità**, rete di mobilità dolce, da sviluppare in stretta connessione con il sistema dei servizi a scala urbana (la scuola, gli impianti sportivi, le attrezzature culturali, ecc.).

Favorire la programmazione della mobilità sostenibile dando particolarmente rilievo al tema della città-territorio *accessibile*.

Riqualificazione dei nodi infrastrutturali di accesso al territorio comunale ed ai principali centri abitati, anche con interventi di qualificazione/integrazione paesaggistica, in considerazione del loro ruolo di *porte del territorio*.

**Promuovere la sicurezza del territorio** attraverso opportune strategie di prevenzione e mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura, nonché di difesa idrogeologica del territorio collinare.

**Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche** attivando un percorso che coinvolga la comunità su temi e gli aspetti di interesse generale inerenti scelte di tipo urbanistico, ambientale, sociale, economico, etc.



# QUADRO CONOSCITIVO



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco**  
Manuela Del Grande  
**Assessore Urbanistica**  
Elena Trovelli

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Alessandro Veracini  
**Ufficio Urbanistica**  
Arch. Francesca Ringressi

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Iaria Mannucci

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Planificazione Urbanistica e Coordinamento**

**Architetti Associati Ciampa**

Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**

Planificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**

Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (VAS - Vinca)**

Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**

Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**

Ing. Giusualdo Bavecchi

QUADRO CONOSCITIVO

**Beni Culturali e paesaggistici**

TAVOLA

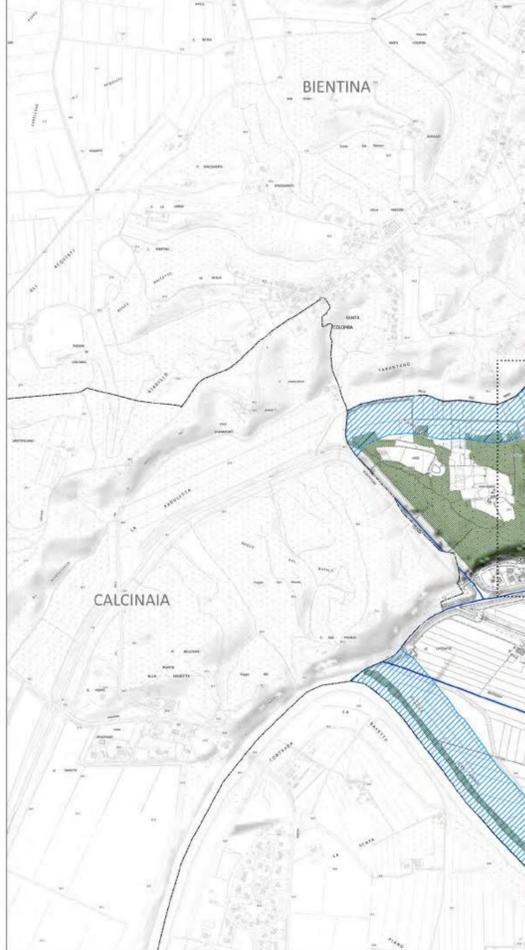
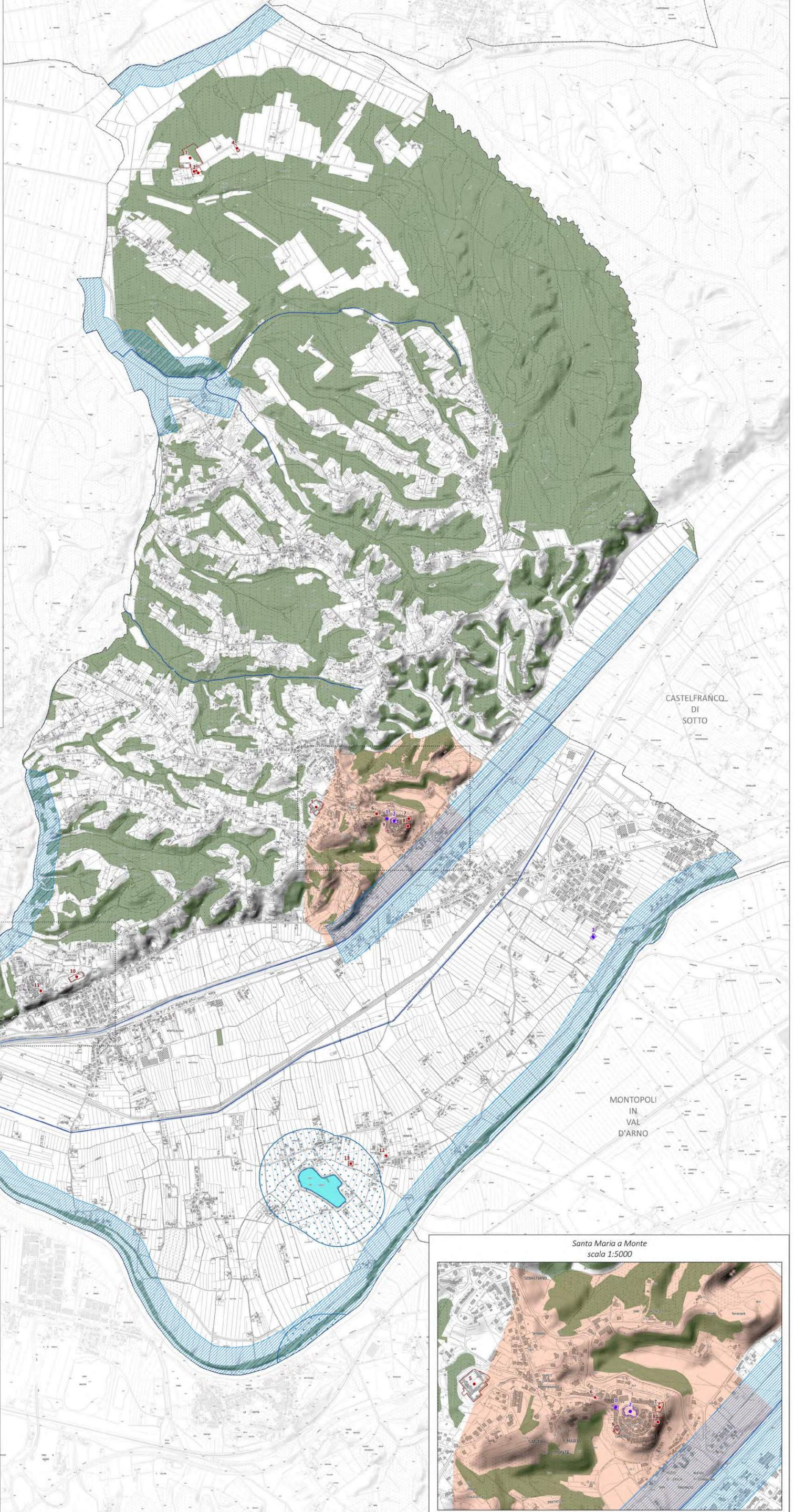
**QC1a**

Scala 1:10000

ADOZIONE

**LEGENDA**

- BENI CULTURALI**  
fonte: PIT\_PPR
- Beni Archeologici**
- 1- Strutture murarie pertinenti a fortificazioni basso medievali e fornci per carnoane
  - 2- Rocca di Santa Maria a Monte
  - 3- Impianto rurale romano e un edificio basilicale cristiano
- Beni architettonici**
- 1- Complesso villa Mayer già fattoria medica
  - 2- Chiesa di S. Cristina alle pianure
  - 3- Canonica della Chiesa di Santa Cristina alle pianure
  - 4- Cimiteri di proprietà comunale
  - 5- Cimiteri di proprietà comunale
  - 6- Chiesa di Santa Maria alle Grazie
  - 7- Torre, resti della cinta muraria e dell'ex casa del fascio con annesso resede
  - 8- Chiesa di San Giovanni Evangelista
  - 9- Asilo Beata Diana Giuntini
  - 10- Cimiteri di proprietà comunale
  - 11- Chiesa di San Giorgio
  - 12- Chiesa e campanile dei santi Giuseppe e Anna
  - 13- Cimiteri di proprietà comunale
- BENI PAESAGGISTICI**  
fonte: PIT\_PPR
- Immobili aree notevoli interesse pubblico ai sensi della parte II art. 136D.Lgs. 42/2004**
- 1- Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, sito nel territorio del Comune di Santa Maria a Monte - D.M.17/05/1958 G.U. 127 del 1958.
- Aree tutelate per legge ai sensi della parte III art.142 co.1 D.Lgs 42/2004.**
- 1- Specchi d'acqua
  - 2- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (lett. b)
  - 3- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua
  - 4- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett. c)
  - 5- Territori coperti da foreste e da boschi (lett. g)
- Confine comunale
- Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:10.000



Montecalvoli  
scala 1:5000



Santa Maria a Monte  
scala 1:5000





Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



Sindaco  
Manuela Del Grande  
Assessore Urbanistica  
Elena Trovatielli

Responsabile del procedimento  
Ing. Alessandro Veracini  
Ufficio Urbanistica  
Arch. Francesca Ringressi

Garante dell'informazione e partecipazione  
Arch. Iaria Mannucci

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Pianificazione Urbanistica e Coordinamento**

Architetti Associati Ciampa  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

Restituzione digitale degli elaborati  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**

Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali IVAS - Vinca**

Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**

Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**

Ing. Gesualdo Bavecchi

QUADRO CONOSCITIVO

Vincoli sovraordinati e zone di rispetto

Scala 1:10000

TAVOLA

QC1b

ADOZIONE

**LEGENDA**

Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)  
fonte: PIT\_PPR

Siti di natura 2000: ZSC "Cerbeale" D.M. 22-12-2016

Aree percorse da incendio  
(L.21 novembre 200, n. 353 - Legge quadro in materia di incendi)

Zona di rispetto depuratore

Zona di rispetto 50 m  
fonte: RU vigente

Zona di rispetto 200 m

**Elettrodotto**

fonte: PS comunale

Linee elettrodotto

Zona di rispetto

**Metanodotto**

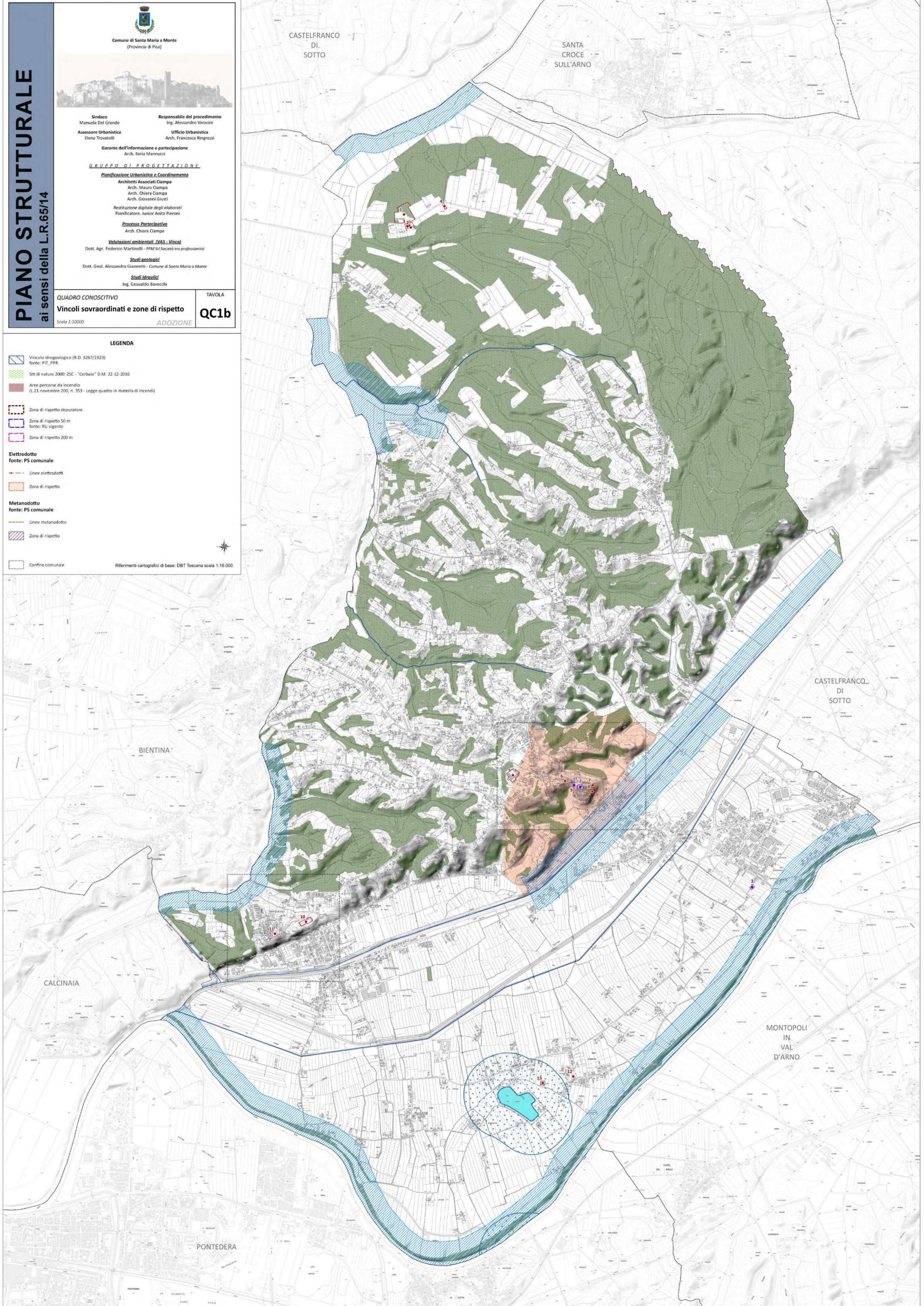
fonte: PS comunale

Linee metanodotto

Zona di rispetto

Confine comunale

Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:10.000



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco**  
Manuela Del Grande

**Assessore Urbanistica**  
Elena Trovatielli

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Alessandro Veracini

**Ufficio Urbanistica**  
Arch. Francesca Ringressi

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Iaria Mannucci

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Planificazione Urbanistica e Coordinamento**

**Architetti Associati Ciampa**  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**  
Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (VAS - Vinca)**  
Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**  
Ing. Gesualdo Bavecchi

**QUADRO CONOSCITIVO**  
Struttura insediativa di matrice storica

TAVOLA  
**QC2**

Scala 1:10000

ADOZIONE

**LEGENDA**

**Emergenze storiche, archeologiche e culturali**

- Aree di Interesse Archeologico fonte: PS
- Architettura religiosa
- Architettura civile
- Cimiteri
- Rocca di Santa Maria a Monte
- Architettura militare
- Villa:
  - 1 - Villa delle Pianore
  - 2 - Villa Chirichella
  - 3 - Villa Parenti
  - 5 - Villa Pozzo
  - 4 - Villa Boccaccio
  - 6 - Villa Mori
  - 7 - Villa Salicotta
  - 8 - Villa Fantoni

**Evoluzione del patrimonio edilizio esistente**

- Edifici presenti al Catasto Leopoldino
- Edifici presenti dal 1954
- Edifici presenti dal 1954 al 1988
- Edifici presenti dal 1988 al 1996
- Edifici presenti dal 1996 al 2003
- Edifici presenti al 2003 al 2016
- Edifici presenti dal 2016 ad oggi

Centro storico

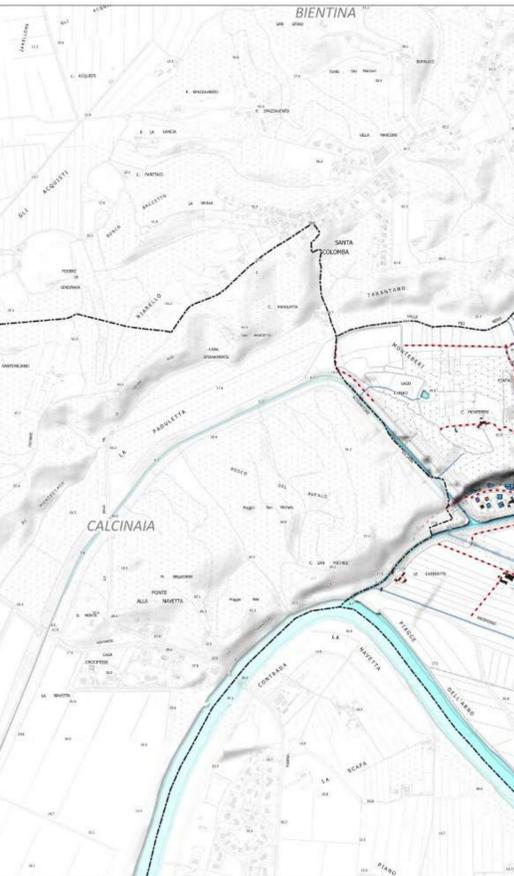
Percorsi matrice storica fonte: RU

Specchi acqua

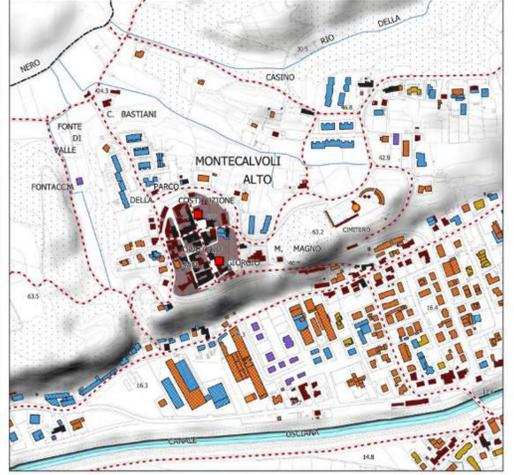
Reticolo idrografico

confine comunale

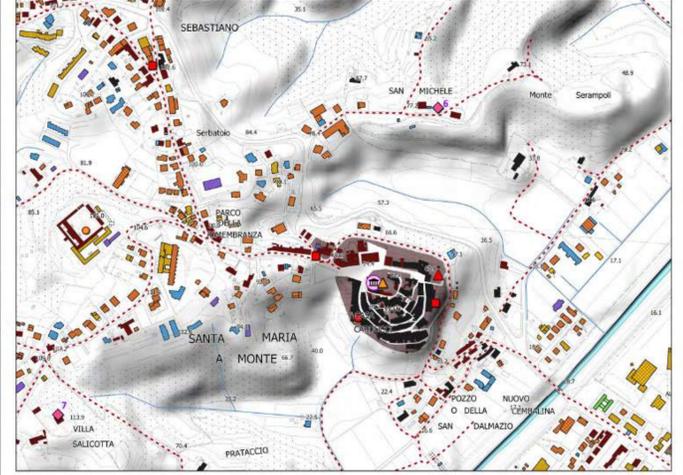
Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:10.000



**Zoom Montecalvoli**  
scala 1:5000



**Zoom Santa Maria a Monte**  
scala 1:5000



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14

**Comune di Santa Maria a Monte**  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco**  
Manuela Del Grande

**Assessore Urbanistica**  
Elena Trovati

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Maria Mannucci

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Alessandro Vercini

**Ufficio Urbanistica**  
Arch. Francesca Rignesi

**Gruppo di Progettazione**

**Pianificazione Urbanistica e Coordinamento**  
Architetti Associati Ciampa  
Arch. Ariano Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**  
Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (VAS - Vinca)**  
Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**  
Ing. Gesualdo Bovecchi

**QUADRO CONOSCITIVO**  
Stato di Attuazione del Regolamento Urbanistico

TAVOLA **QC3**

ADOZIONE

Scala 1:5.000

**Legenda**

**Attuazione aree di trasformazione**

- Piani attuativi realizzati
- Piani attuativi convenzionati
- Piani attuativi decaduti e non attuati

**Sistema funzionale degli insediamenti**

- Perimetro UTOE
- Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 124 della L.R. 65/2014
- P.U.C.

**Subsistema degli insediamenti urbani e prevalente funzione residenziale**

- Perimetro del Nucleo urbano storico
- Nucleo urbano storico
- Edificio di interesse testimoniale
- villa
- Riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente
- Zona consolidata di completamento residenziale
- BD Zona consolidata di completamento residenziale a bassa densità
- IPD Zona consolidata di completamento residenziale con indice di fabbricabilità diversificato
- Zona di nuova espansione residenziale
- Piano di edilizia economica e popolare
- Area destinata alla rigenerazione urbana
- Area destinata ad attrezzature ricettive alberghiere
- Zona mista convenzionata
- Attività ortofloro vivaistica
- Area sosta attrezzata camper

**Subsistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva**

- Tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- PIP
- Ambito di trasformazione a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio
- Area per lo stoccaggio dei rifiuti
- Distributori carburanti

**Riqualificazione insediativa e territoriale**

- Verde privato
- Aree verdi di connessione ecologica e funzionale
- Aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale

**Sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi**

- Area di interesse collettivo esistente
- I Area destinata all'istruzione esistente
- Area di interesse collettivo di previsione
- IC Servizi ed impianti tecnologici di pubblico interesse
- PC Parcheggio convenzionato
- P Parcheggio pubblico esistente
- P Parcheggio pubblico di programma
- VP<sub>1</sub> Verde pubblico esistente
- VP<sub>2</sub> Verde pubblico di programma
- VP<sub>3</sub> Verde sportivo
- VP<sub>4</sub> Verde sportivo di programma
- Aree attrezzate a carattere naturalistico ambientale
- Attività sportiva a carattere privato

**Sistemi territoriali**

**Sistema collinare delle Cerchiaie**

- Subsistema collinare settentrionale
- Subsistema delle colline abitate
- Subsistema collinare di crinale

**Sistema della pianura dell'Arno**

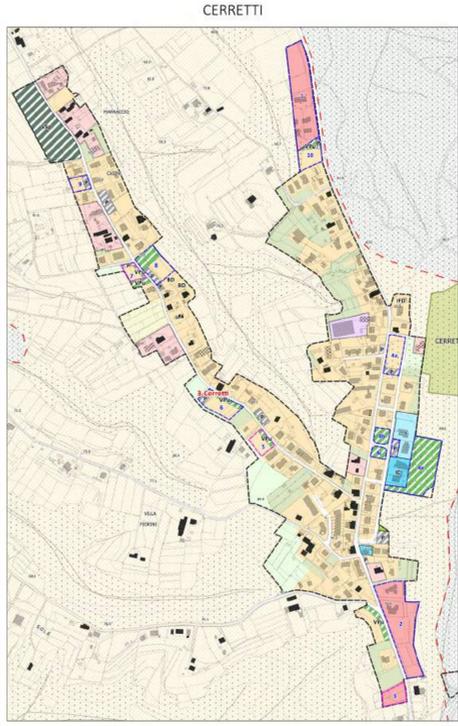
- Subsistema della pianura
- Subsistema della gola
- Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura

Confine comunale

Riferimenti cartografici di base: DB1 Toscana scala 1:10.000



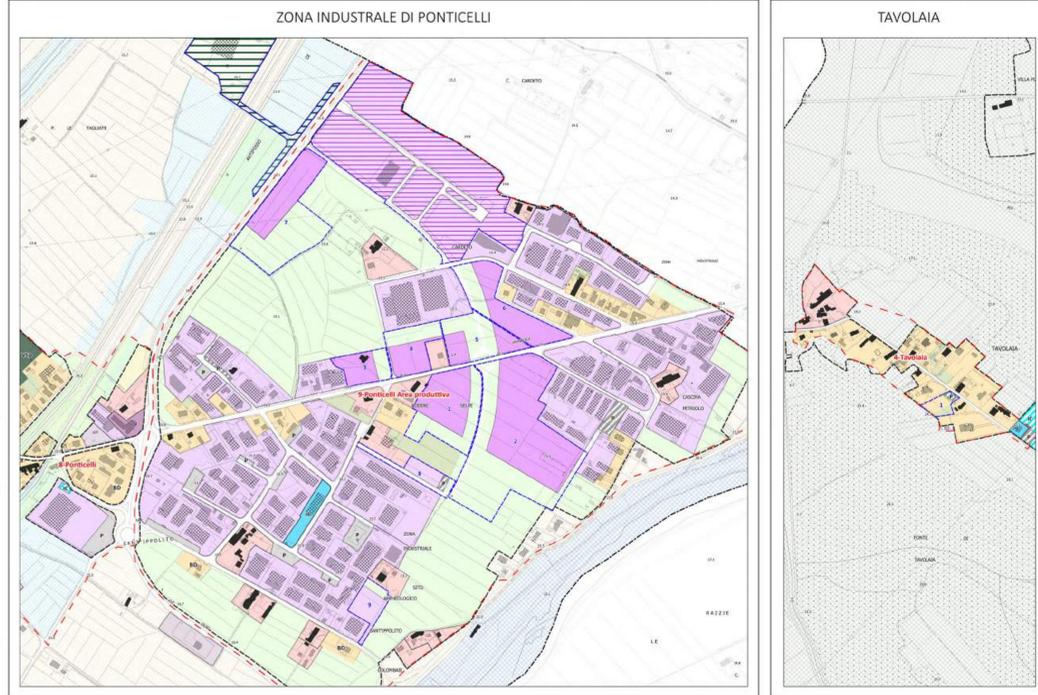
SAN MARIA A MONTE - PONTICELLI



CERRETTI

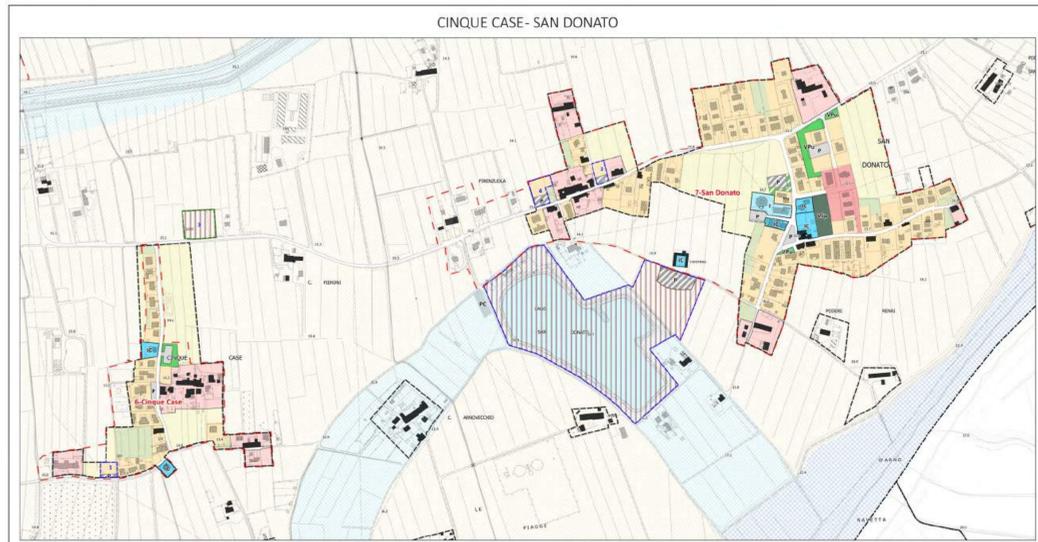


MONTECALVOLI



ZONA INDUSTRIALE DI PONTICELLI

TAVOLAIA



CINQUE CASE - SAN DONATO

# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco**  
Manuela Del Grande  
**Assessore Urbanistica**  
Elena Trovatielli

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Alessandro Veracini  
**Ufficio Urbanistica**  
Arch. Francesca Ringressi

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Iaria Mannucci

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

#### Planificazione Urbanistica e Coordinamento

Architetti Associati Ciampa  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**  
Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (IVAS - Vinca)**  
Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**  
Ing. Gesualdo Bavecchi

QUADRO CONOSCITIVO

I Servizi, le reti infrastrutture e la mobilità

Scala 1:10000

TAVOLA

QC4

ADOZIONE

### LEGENDA

#### Servizi di interesse collettivo

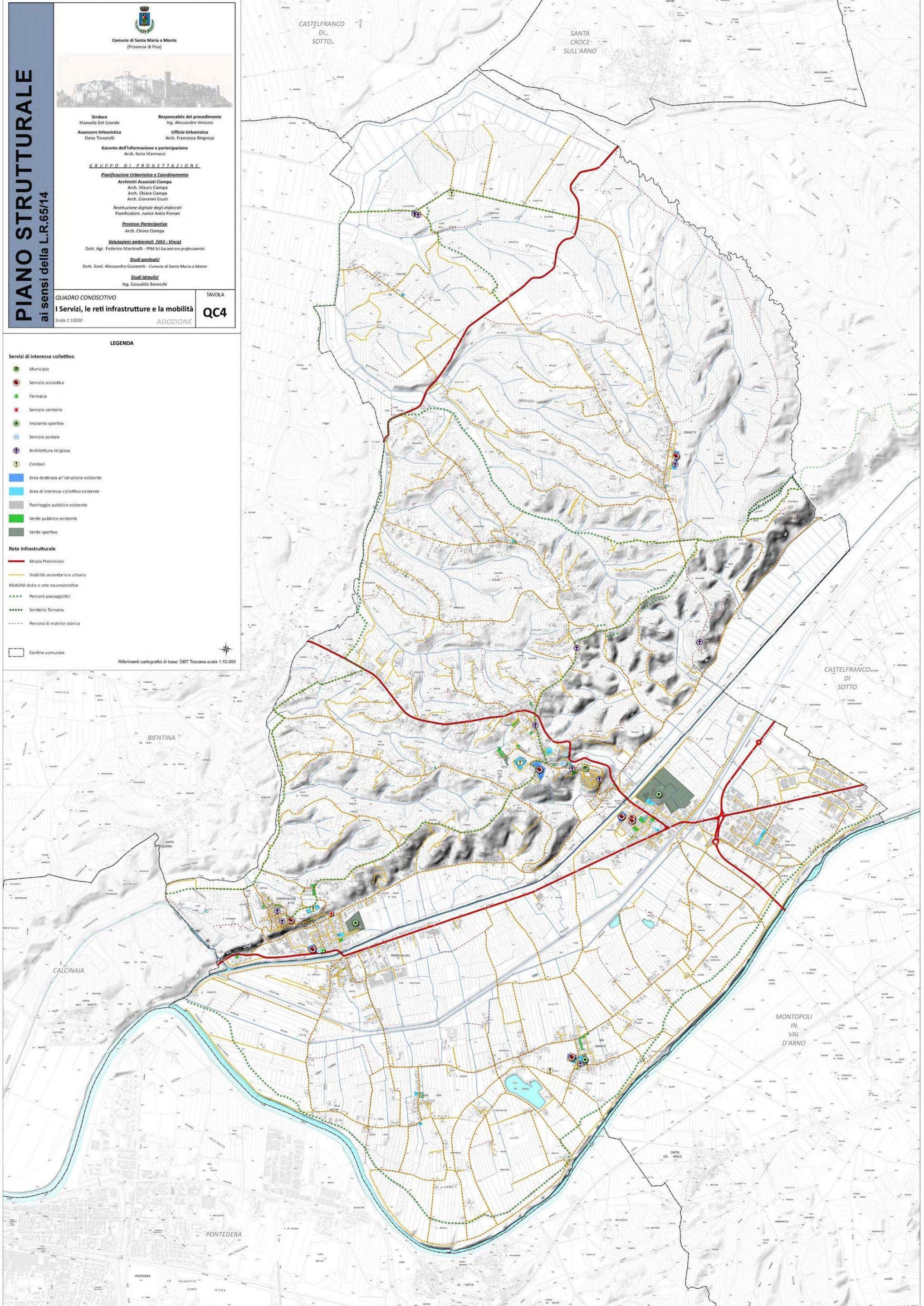
- Municipio
- Servizio scolastico
- Farmacia
- Servizio sanitario
- Impianto sportivo
- Servizio postale
- Architettura religiosa
- Cimiteri
- Area destinata all'istruzione esistente
- Area di interesse collettivo esistente
- Parcheggio pubblico esistente
- Verde pubblico esistente
- Verde sportivo

#### Rete infrastrutturale

- Strada Provinciale
- Viabilità secondaria e urbana
- Mobilità dolce e rete escursionistica
- Percorsi paesaggistici
- Sentiero Tonsano
- Percorsi di matrice storica

Confine comunale

Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:10.000



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco**  
Manuela Del Grande  
**Assessore Urbanistica**  
Elena Trovattelli

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Alessandro Veracini  
**Ufficio Urbanistica**  
Arch. Francesca Rignessi

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Iaria Mannucci

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

#### Pianificazione Urbanistica e Coordinamento

Architetti Associati Ciampa  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**  
Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (IVAS - Vinca)**  
Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**  
Ing. Gesualdo Bavecchi

QUADRO CONOSCITIVO

Reti e impianti

Scala 1:10000

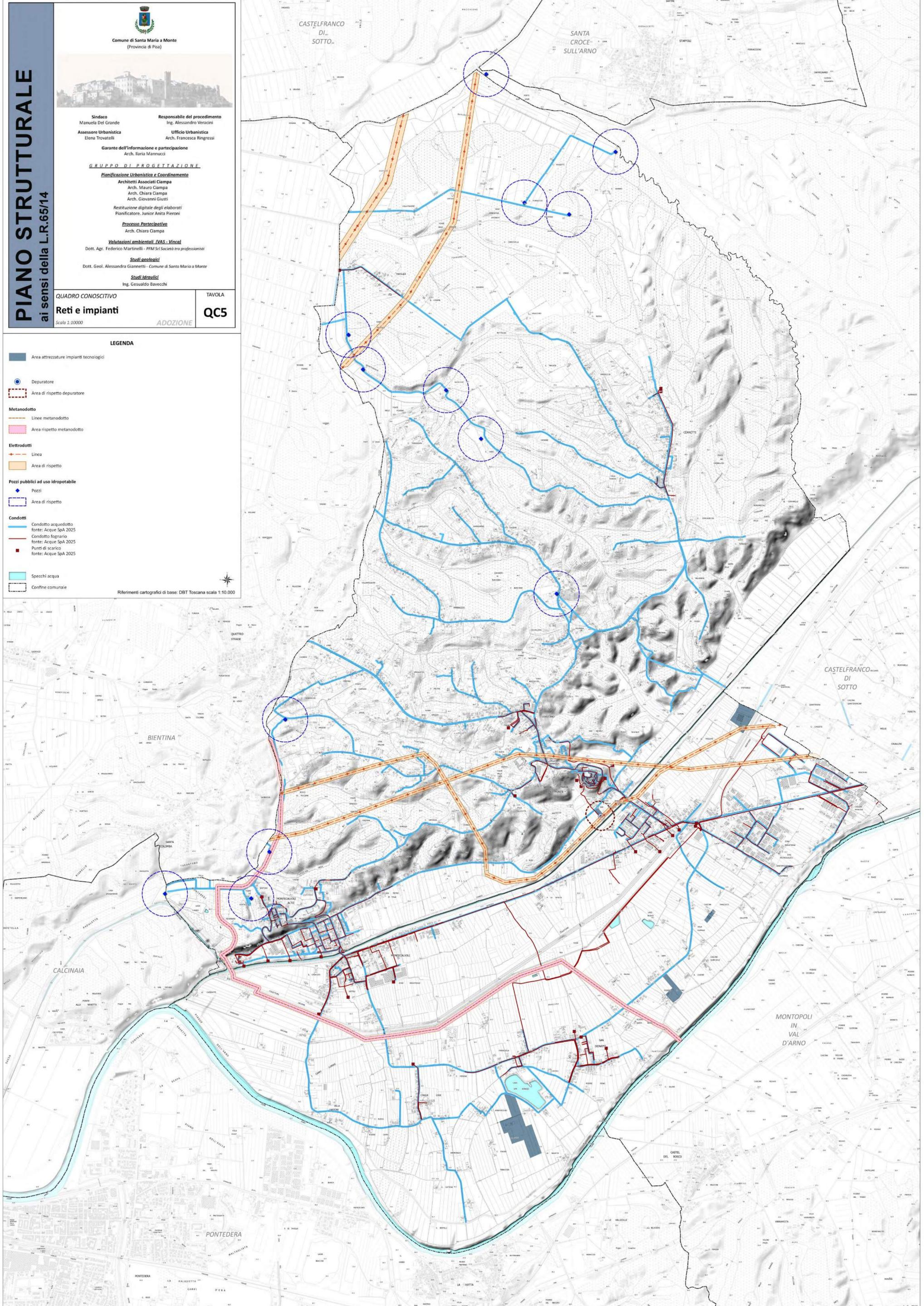
TAVOLA

QC5

ADOZIONE

### LEGENDA

- Area attrezzature impianti tecnologici
  - Depuratore
  - Area di rispetto depuratore
  - Metanodotto**
    - Linee metanodotto
    - Area rispetto metanodotto
  - Elettrodotti**
    - Linea
    - Area di rispetto
  - Pozzi pubblici ad uso idropotabile**
    - Pozzi
    - Area di rispetto
  - Condotti**
    - Condotto acquedotto  
fonte: Acque SpA 2025
    - Condotto fognario  
fonte: Acque SpA 2025
    - Punti di scarico  
fonte: Acque SpA 2025
  - Specchi acqua
  - Confine comunale
- Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:10.000



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco**  
Manuela Del Grande  
**Assessore Urbanistica**  
Elena Trovatielli

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Alessandro Veracini  
**Ufficio Urbanistica**  
Arch. Francesca Ringressi

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Iaria Mannucci

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Pianificazione Urbanistica e Coordinamento**

Architetti Associati Ciampa  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**  
Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali IVAS - Vinca**  
Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**  
Ing. Gesualdo Bavecchi

QUADRO CONOSCITIVO  
**Valori e criticità**  
Scala 1:10000

TAVOLA  
**QC7**

ADOZIONE

**VALORI**

**Emergenze ambientali e paesaggistiche**

Bosco  
Siti Natura 2000:  
ZSC "Cerbale" D.M. 22/12/2016

**Emergenze archeologiche, storiche e culturali**

- Aree di interesse archeologico
- Architettura religiosa
- Architettura civile
- Cimiteri
- ▲ Architettura militare
- ▲ Rocca di Santa Maria a Monte
- ◆ Villa
- Edifici presenti al Catasto Leopoldino
- Edifici presenti dal 1954
- Centro storico
- Area pertinenza del centro storico

**Sistema della mobilità**

— Strada Provinciale  
— Viabilità secondaria e urbana

**Sentieri e percorsi**

--- Percorsi di matrice storica  
●●●●● Percorsi paesaggistici

**Depuratore**

● Aree urbanizzate  
■ Area a prevalente destinazione produttiva-commerciale

**Reticolo idragrafico**

— Specchi d'acqua  
□ Confine comunale

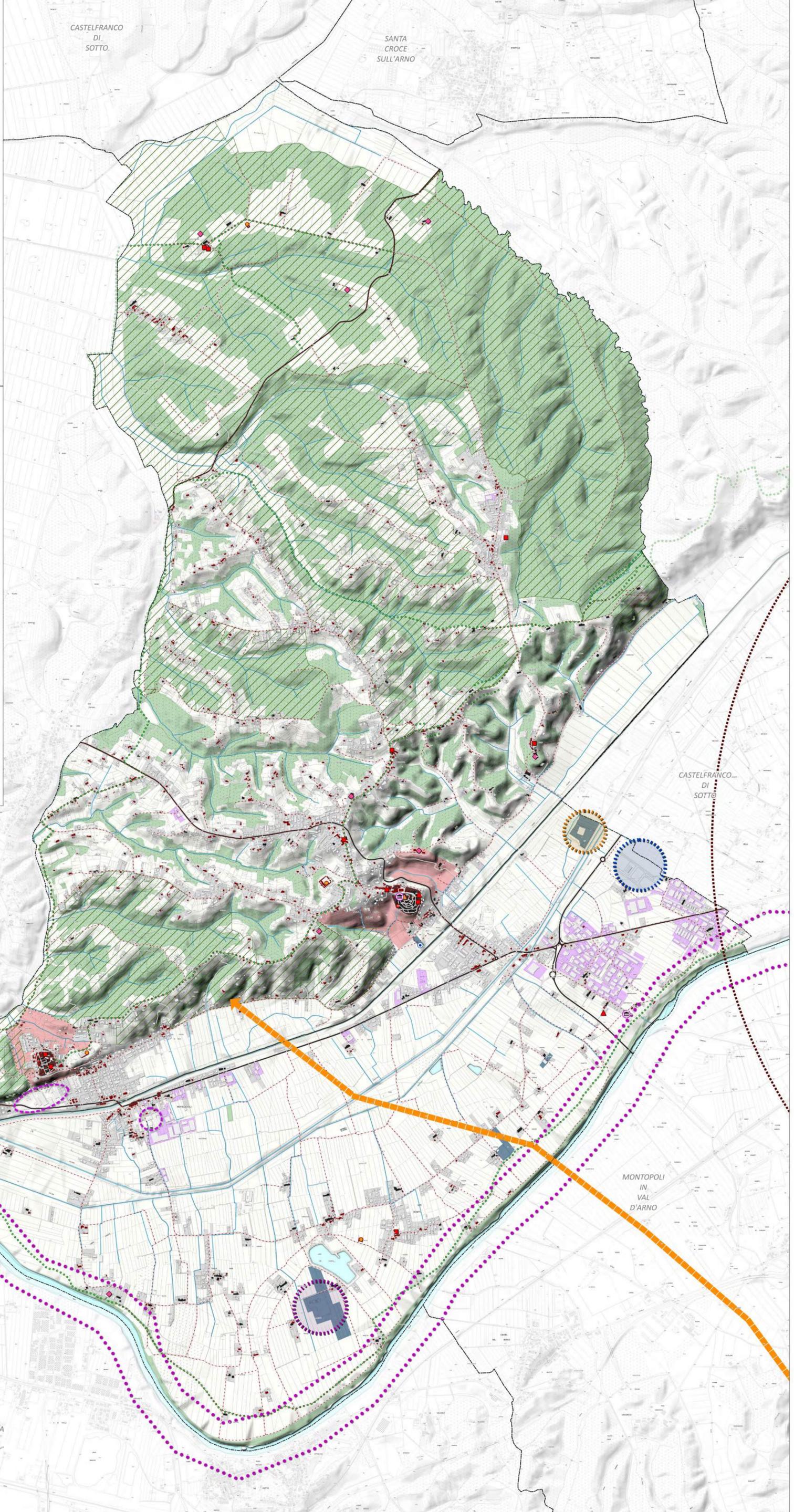
**LEGENDA**

**CRITICITA'**

Elementi funzionali  
fonte: PIT\_PPR

- Area critica per processi di artificializzazione
- Corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- Diretrice di connettività da riqualificare
- Aree degradate e/o dismesse
- Area PIP
- Impianto di Biogas
- Impianto trattamenti rifiuti speciali (ECOVIP)
- Linee metanodotto
- Area di rispetto metanodotto
- Linea elettrodotto
- Area di rispetto elettrodotto

Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:10.000



# QUADRO DI PROGETTO



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



Sindaco  
Manuela Del Grande  
Assessore Urbanistica  
Elena Trovelli

Responsabile del procedimento  
Ing. Alessandro Veracini  
Ufficio Urbanistica  
Arch. Francesca Rignessi

Garante dell'informazione e partecipazione  
Arch. Maria Mannucci

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Planificazione Urbanistica e Coordinamento**

Architetti Associati Ciampa  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**

Planificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**

Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (IVAS - Vinca)**

Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**

Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**

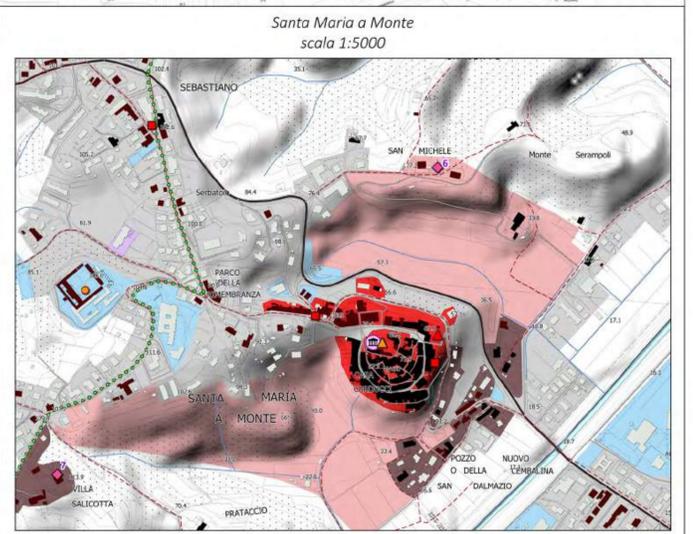
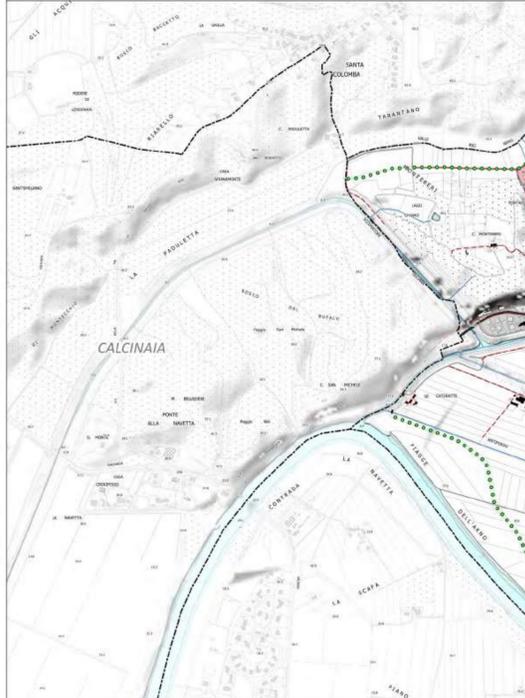
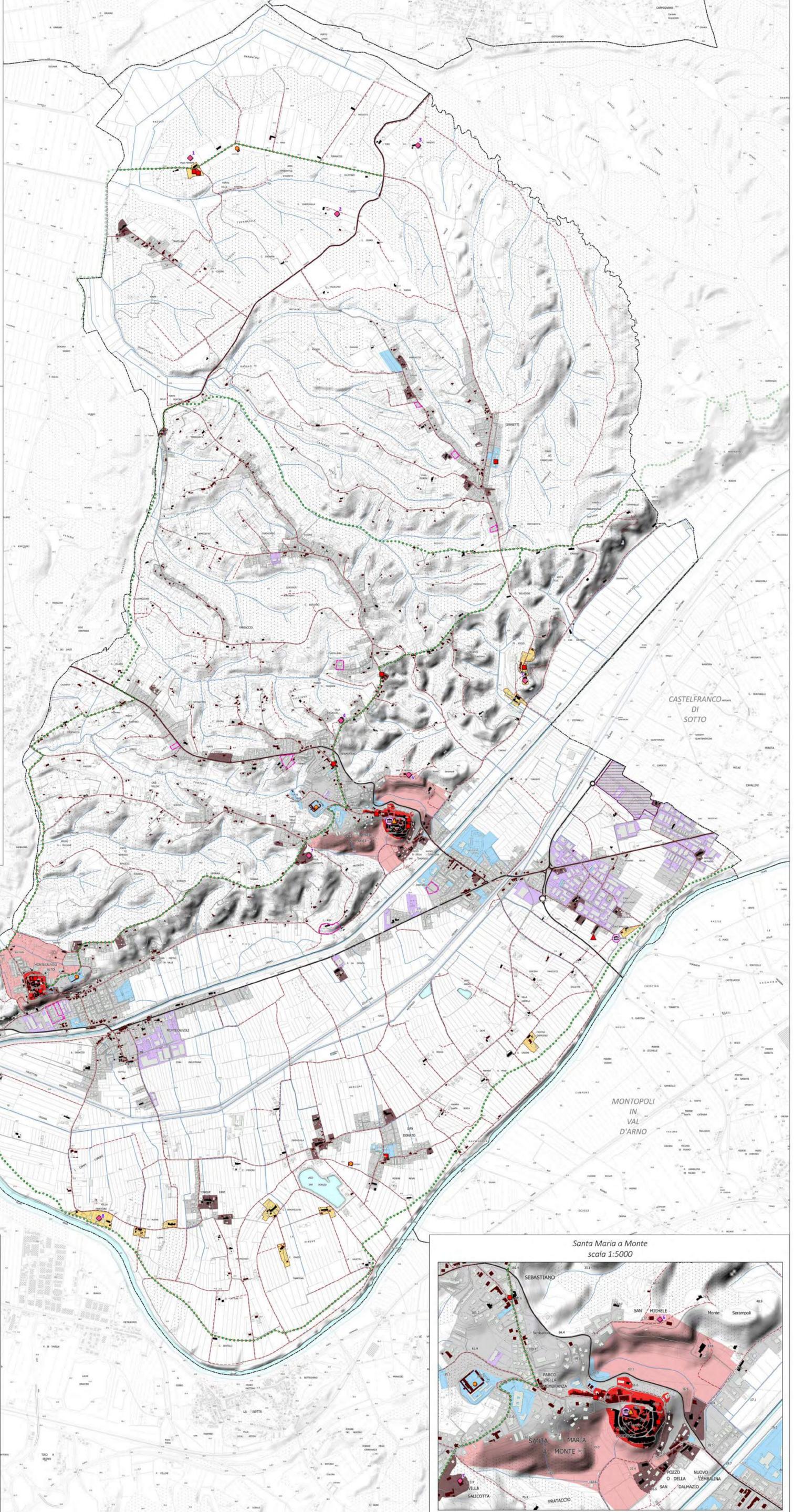
Ing. Giusuabdo Bavecchi

QUADRO DI PROGETTO  
**PATRIMONIO TERRITORIALE:  
Struttura insediativa**  
Scala 1:10000

TAVOLA  
**PR3a**  
ADOZIONE

**LEGENDA**

- Sistema insediativo storico**
- Nucleo urbano storico
  - Edifici di matrice rurale/storico
  - Area pertinenza del centro storico
  - Nuclii rurali
- Patrimonio edilizio di matrice storica**
- Edifici presenti al Catasto Leopoldino
  - Edifici presenti al 1954
- Emergenze archeologiche, storiche e culturali**
- Area di interesse archeologica
  - Architettura religiosa
  - Architettura civile
  - Cimiteri
  - Architettura militare
  - Rocca di Santa Maria a Monte
  - Villa
- Urbanizzazioni contemporanee**
- Edificato urbano di formazione recente
  - Piani attuativi convenzionati
  - PIP
  - Servizi e/o attrezzature
  - Aree a prevalente funzione produttiva
- Sistema della viabilità**
- Strada Provinciale
  - Viabilità secondaria e urbana
- Sentieri e percorsi**
- Percorsi paesaggistici
  - Percorsi di matrice storica
- Altri elementi**
- Reticolo idrografico
  - Specchi d'acqua
  - Boschi
  - Confine comunale
- Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:10.000



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



**Comune di Santa Maria a Monte**  
(Provincia di Pisa)

**Sindaco**  
Manuela Del Grande

**Assessore Urbanistica**  
Elena Trosselli

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Iaria Mannucci

**Gruppo di Progettazione**  
Planificazione Urbanistica e Coordinamento  
Architetti Associati Ciampa  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti  
Restituzione digitale degli elaborati  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**  
Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (VAS - Vinca)**  
Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi ecologici**  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi Idraulici**  
Ing. Gesualdo Bavecchi

**QUADRO DI PROGETTO**  
**PATRIMONIO TERRITORIALE:**  
**Morfotipi insediativi**  
Scala 1:5.000

**TAVOLA**  
**PR3b**  
ADOZIONE

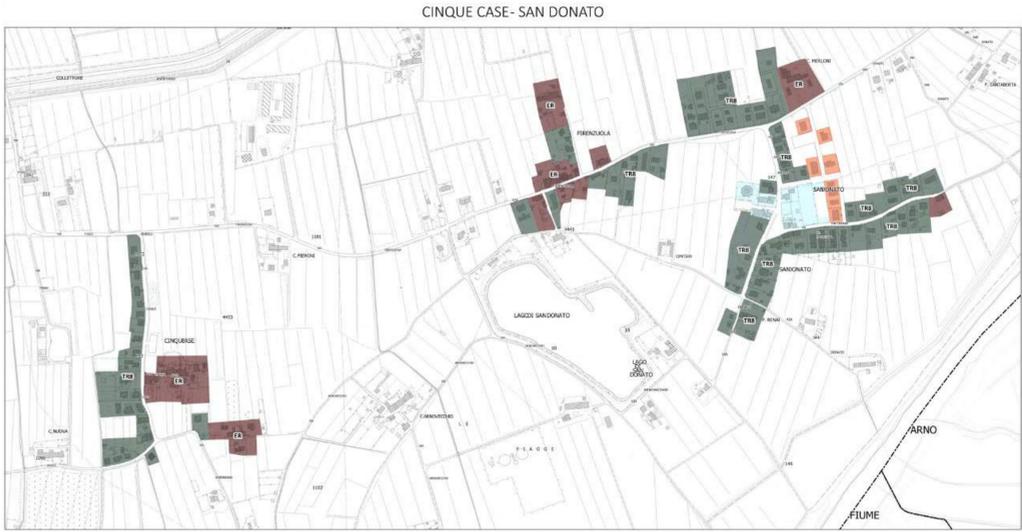
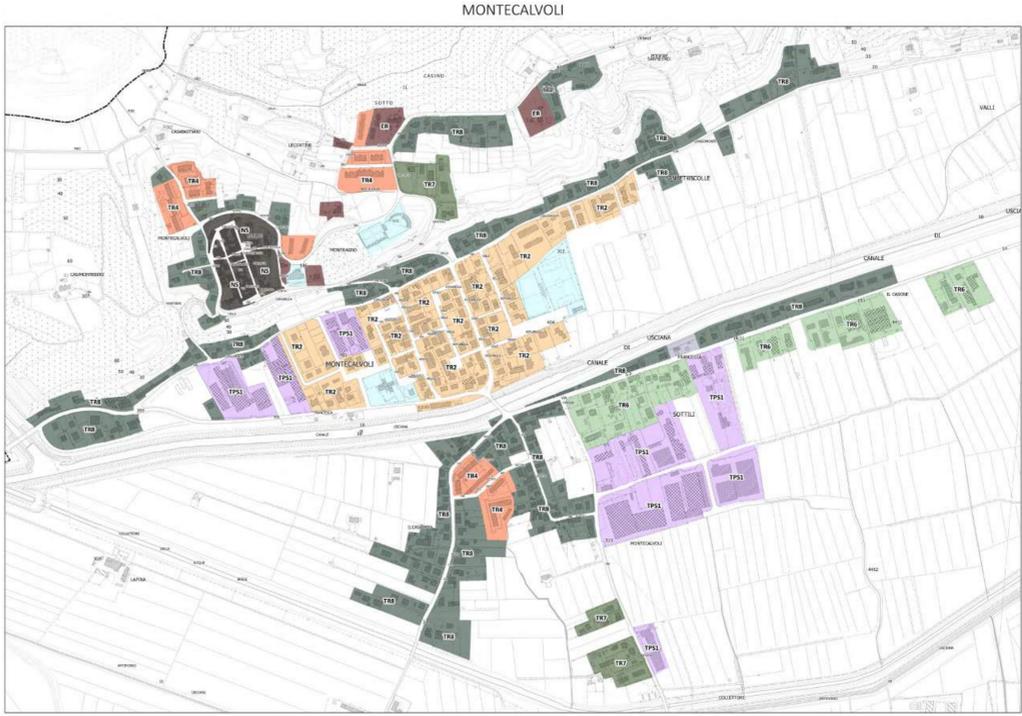
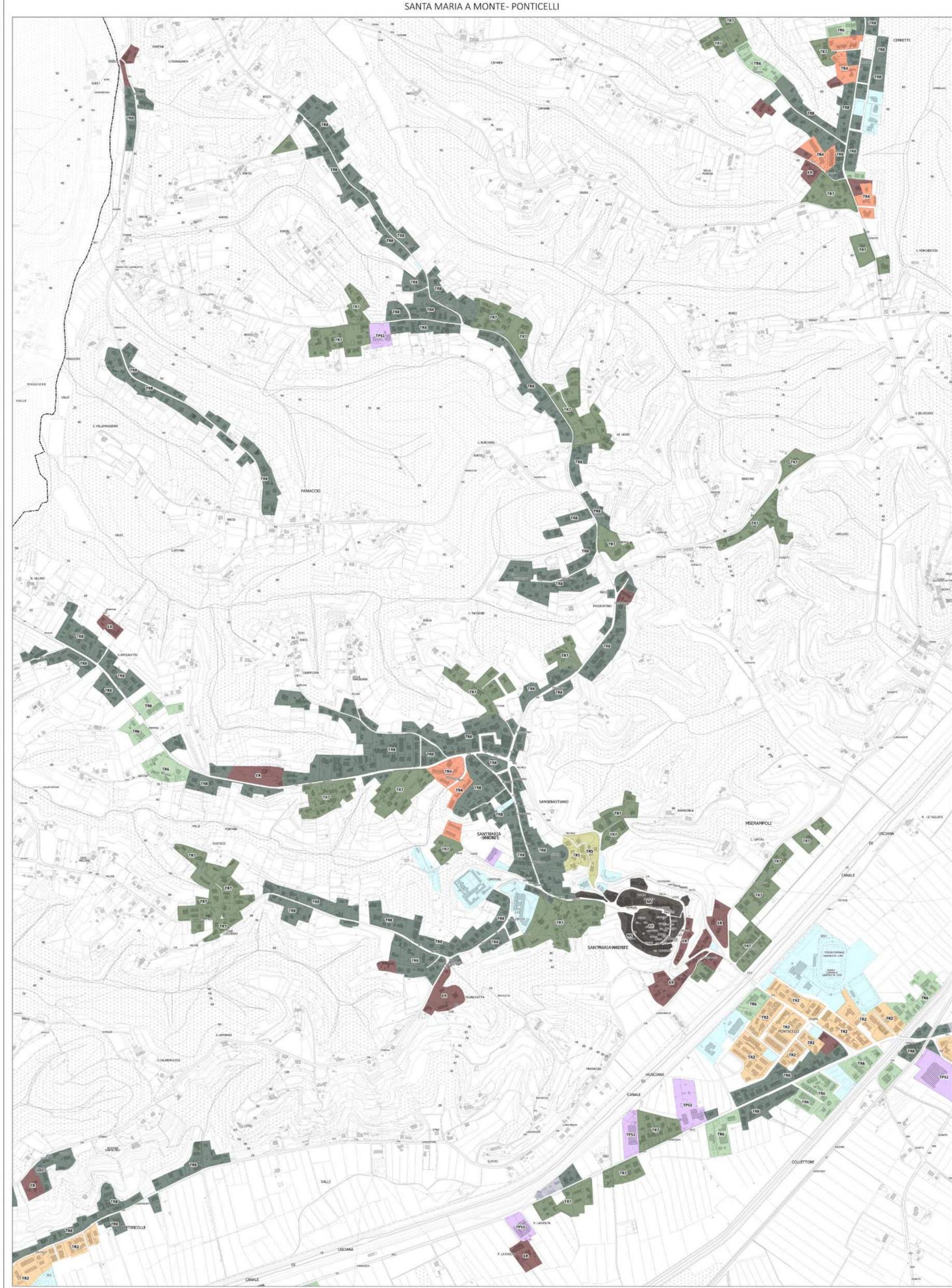
**Legenda**

**Morfotipi insediativi**

- NS - Nucleo Urbano storico
- ER - Edifici di matrice rurale/storico
- TR2 - Tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati
- TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR6 - Tessuto misto
- TR7 - Tessuto di margine
- TR8 - Tessuto lineare
- TR9 - Tessuto reticolare o diffuso
- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- IT - Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale
- Servizi e/o attrezzature

Confine comunale

Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:2.000 - 1:10.000



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



**Comune di Santa Maria a Monte**  
(Provincia di Pisa)

**Sindaco**  
Manuela Del Grande

**Assessore Urbanistica**  
Elisa Trosarelli

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Baria Mannucci

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Planificazione Urbanistica e Coordinamento**

**Architetti Associati Ciampa**  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**  
Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (VAS - Vinca)**  
Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi ecologici**  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi Idraulici**  
Ing. Gesualdo Bavecchi

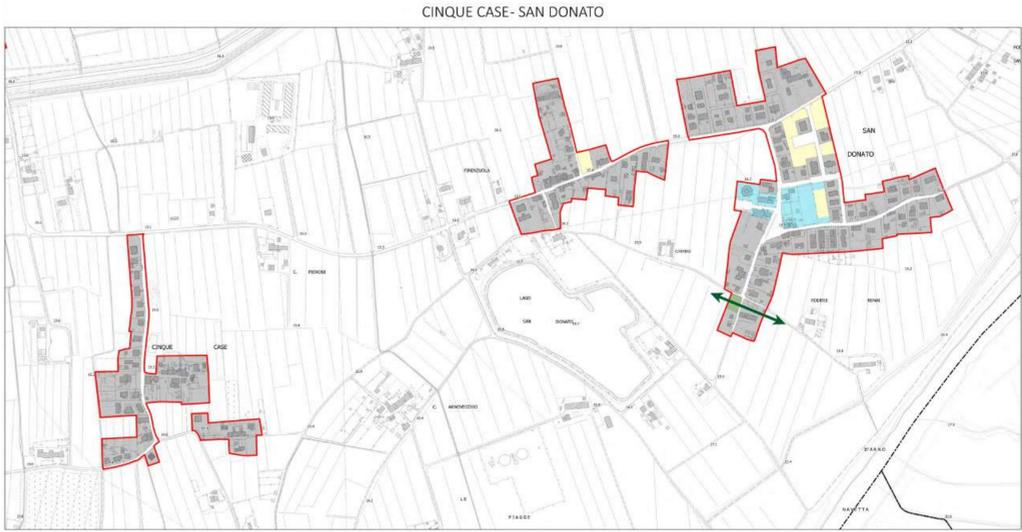
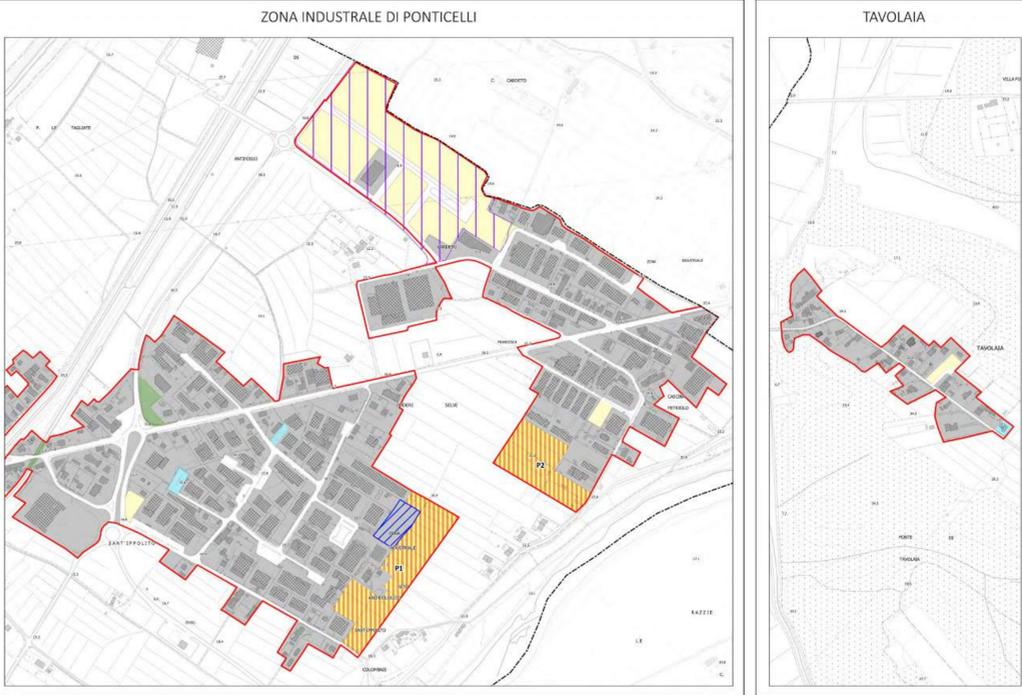
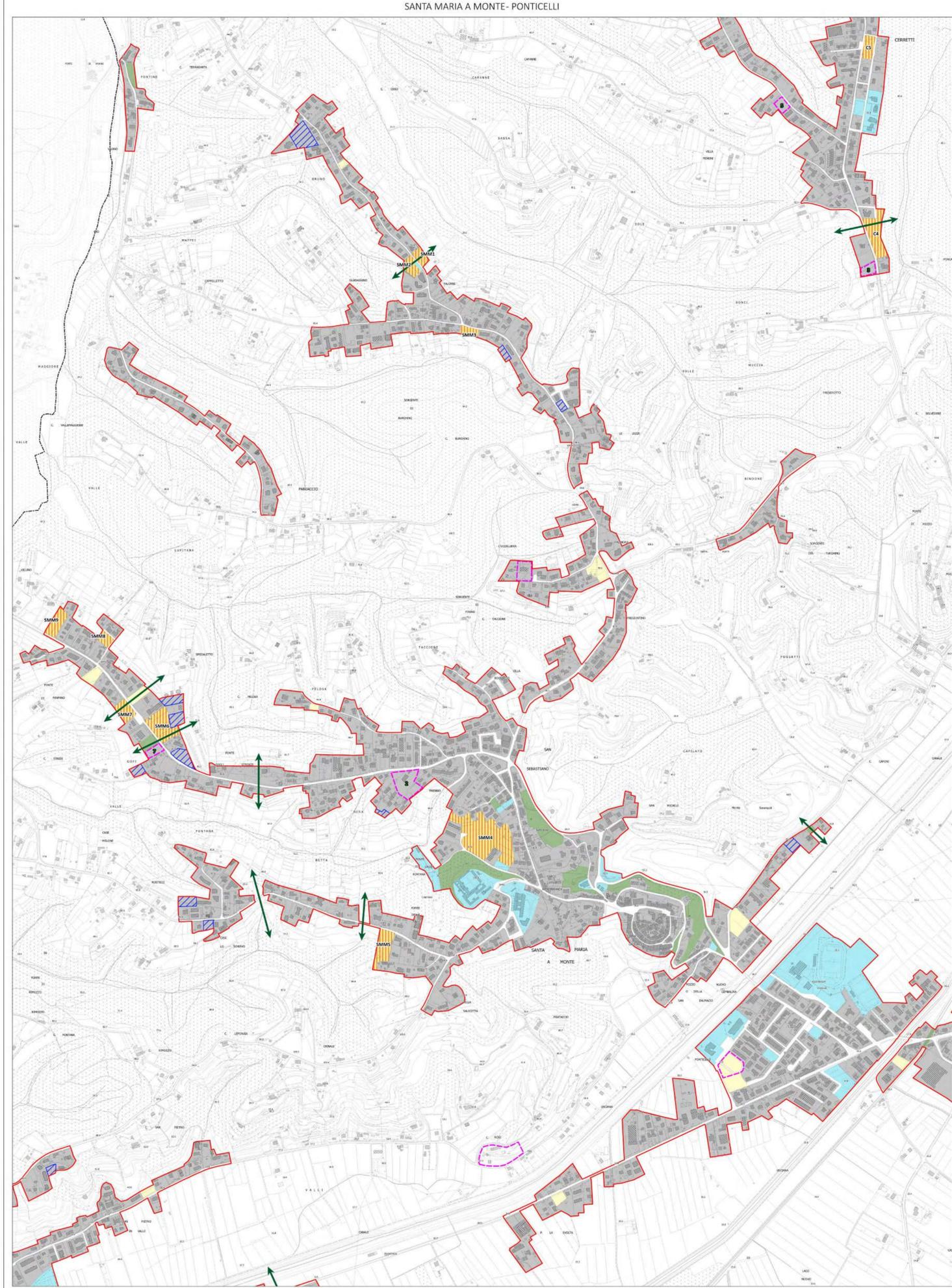
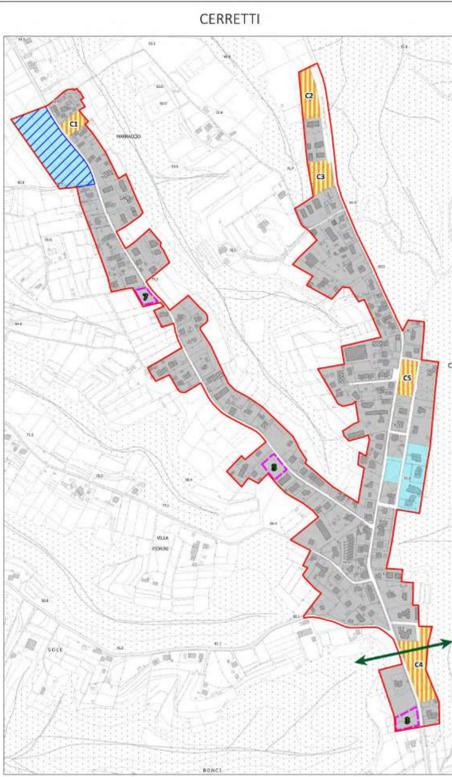
**QUADRO DI PROGETTO**  
**PATRIMONIO TERRITORIALE:**  
**Territorio Urbanizzato**  
Scala 1:5 000

**TAVOLA**  
**PR3c**  
ADOZIONE

**Legenda**

- Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014
- Territorio Urbanizzato dell'art. 4 della L.R. 65/2014**
  - 1a - Tessuto edificato con continuità dei lotti
  - 1b - Attrezzature e servizi, parchi e impianti tecnologici
  - 1c - Spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione
  - 1c\_1 - Spazi ineditati interclusi di valore ambientale e paesaggistico
  - 1d - Ambiti funzionali a strategie di riqualificazione, rigenerazione urbana e qualificazione dei margini
- Aree interessate da Piani attuativi convenzionati/PUC
- Aree interessate da Piani Attuativi realizzati
- PIP
- Permessi a costruire rilasciati e in corso di rilascio
- Connessione paesaggistica
- Viabilità
- Confine comunale

Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:2.000 - 1:10.000



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco**  
Manuela Del Grande

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Alessandro Veracini

**Assessore Urbanistica**  
Elena Trovatielli

**Ufficio Urbanistica**  
Arch. Francesca Ringressi

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Iaria Mannucci

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Pianificazione Urbanistica e Coordinamento**

Architetti Associati Ciampa  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**  
Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (VAS - Vinca)**  
Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**  
Ing. Gesualdo Bavecchi

QUADRO DI PROGETTO

U.T.O.E.

Scala 1:10000

TAVOLA

PR5

ADOZIONE

**LEGENDA**

Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014

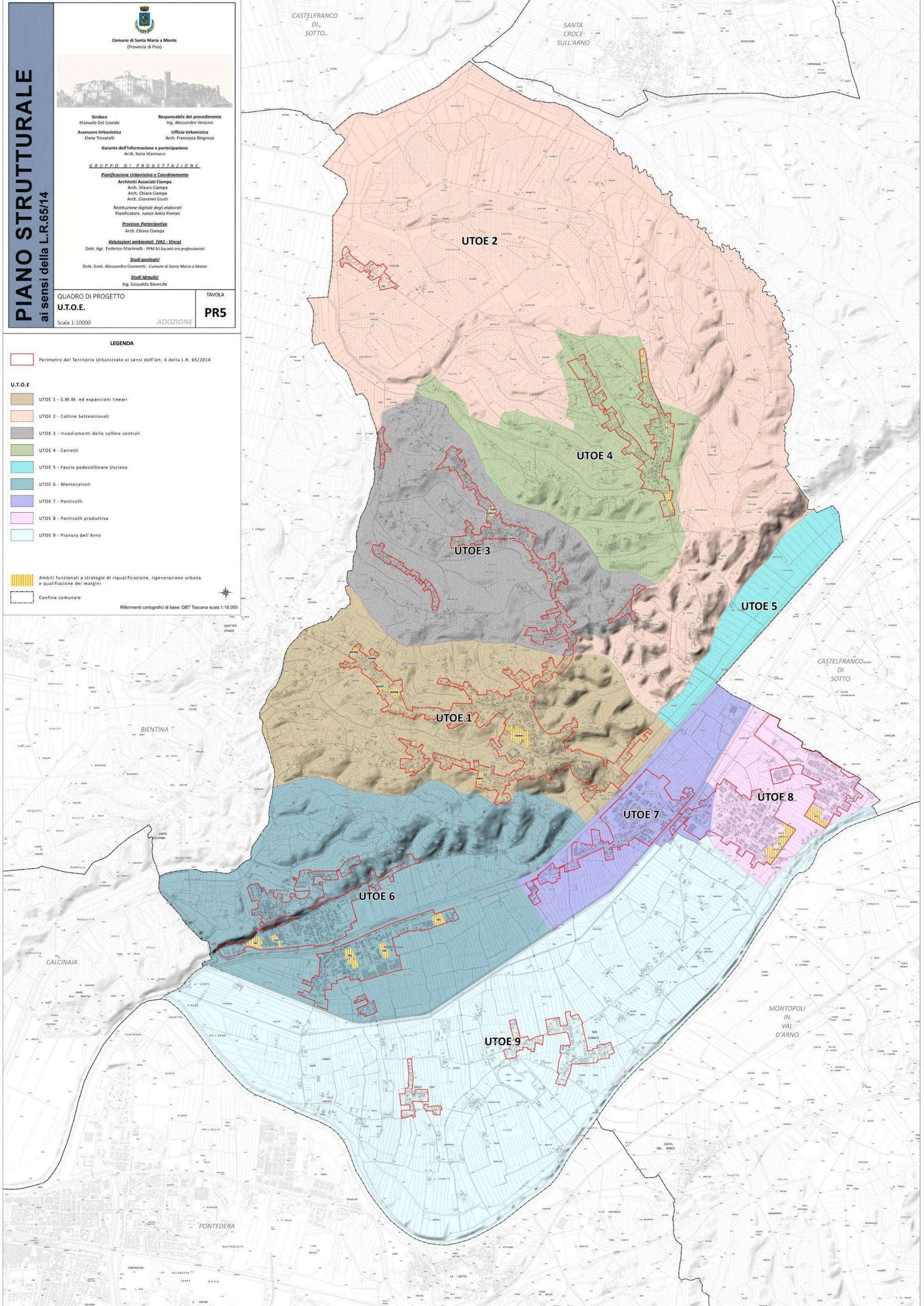
**U.T.O.E.**

- UTOE 1 - S.M.M. ed espansioni lineari
- UTOE 2 - Colline Settentrionali
- UTOE 3 - Insiediamenti delle colline centrali
- UTOE 4 - Cerretti
- UTOE 5 - Fascia pedocollinare Usciana
- UTOE 6 - Montecalvoli
- UTOE 7 - Ponticelli
- UTOE 8 - Ponticelli produttiva
- UTOE 9 - Pianura dell'Arno

Ambiti funzionali a strategie di riqualificazione, rigenerazione urbana e qualificazione dei margini

Confine comunale

Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:10.000



# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco**  
Manuela Del Grande  
**Assessore Urbanistica**  
Elena Trovatielli

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Alessandro Veracini  
**Ufficio Urbanistica**  
Arch. Francesca Ringressi

**Garante dell'informazione e partecipazione**  
Arch. Iaria Mannucci

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

**Planificazione Urbanistica e Coordinamento**

Architetti Associati Ciampa  
Arch. Mauro Ciampa  
Arch. Chiara Ciampa  
Arch. Giovanni Giusti

**Restituzione digitale degli elaborati**  
Pianificatore: Junior Anita Pieroni

**Processo Partecipativo**  
Arch. Chiara Ciampa

**Valutazioni ambientali (IVAS - Vinca)**  
Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra professionisti

**Studi geologici**

Dott. Geol. Alessandra Giannetti - Comune di Santa Maria a Monte

**Studi idraulici**

Ing. Gesualdo Tavecchi

QUADRO DI PROGETTO

Sintesi delle strategie

Scala 1:10000

TAVOLA

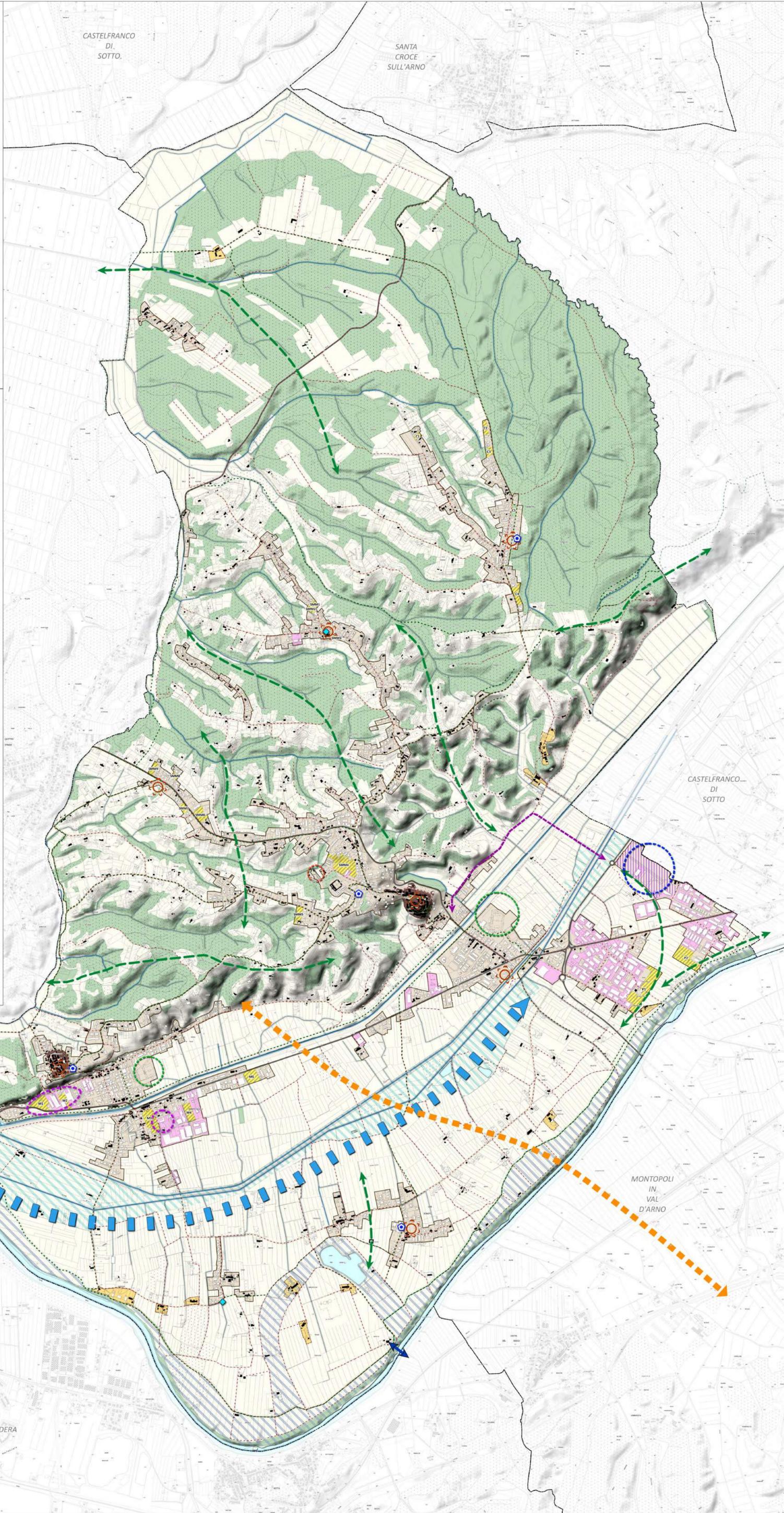
PR6

ADOZIONE

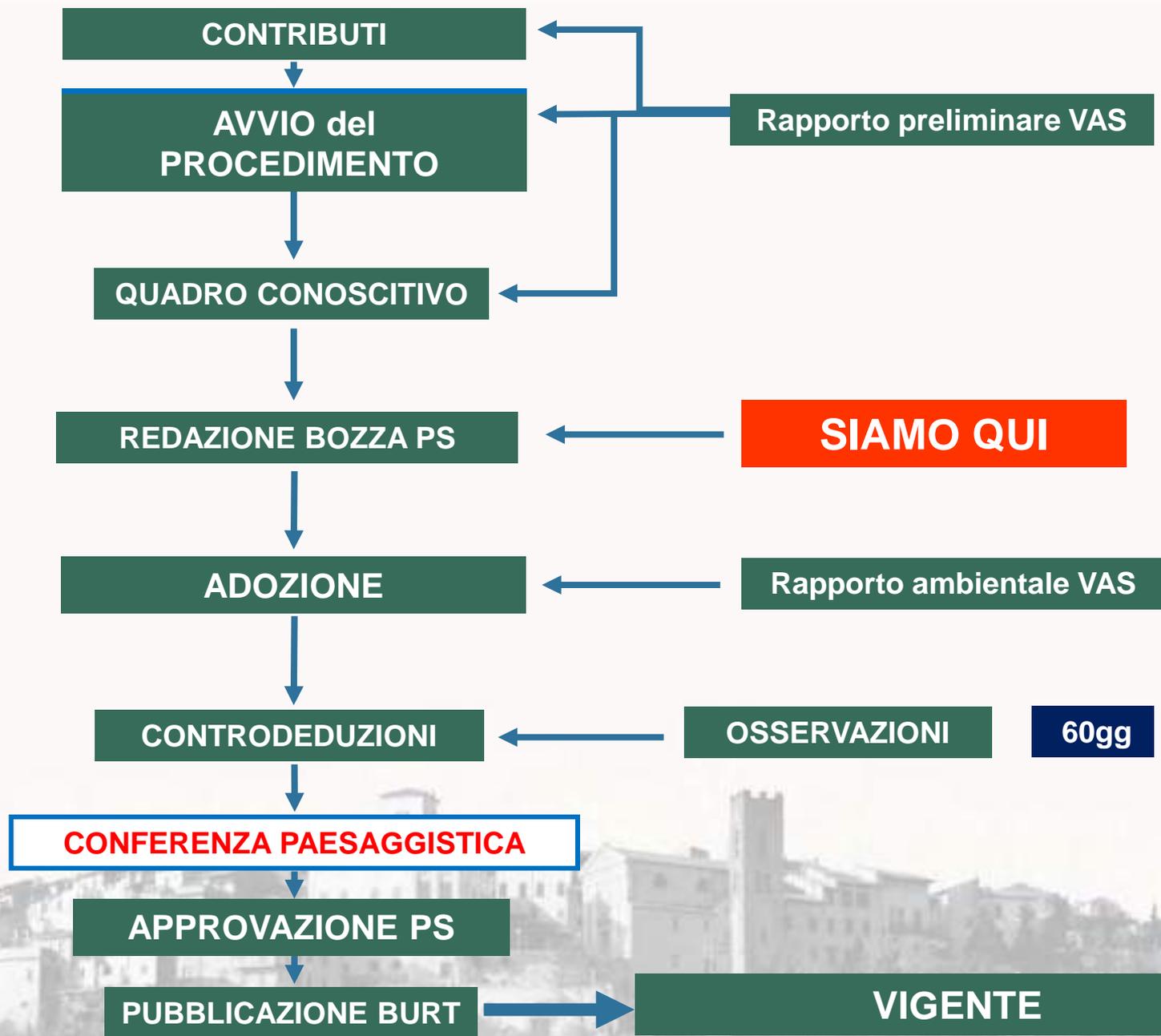
**LEGENDA**

- Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014
- Area di pertinenza del centro storico
- Valorizzazione e rivitalizzazione del centro storico
- Tutela e valorizzazione dei nuclei rurali
- Recupero del patrimonio edilizio storico
- Qualificazione dell'edificato urbano di formazione recente
- Consolidamento, potenziamento e riqualificazione delle aree produttive
- Ambiti funzionali a strategie di riqualificazione, rigenerazione urbana e qualificazione dei margini
- Rigenerazione aree produttive dismesse
- Completamento area PIP e apertura nuove funzioni
- Valorizzazione turistica 'La Fonte'
- Riqualificazione polarità sportiva
- Luoghi di centralità da valorizzare/potenziare
- Rivitalizzazione del PEE per servizi
- Potenziamento strutture scolastiche
- Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica dell'Usciana
- Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica dell'Arno
- Parco lineare del Canale Collettore
- Bypass di collegamento con viabilità Lungomonte
- Connessione ecologica
- Approdo
- Direttive di connettività da riqualificare
- PIP
- Strada Provinciale
- Bosco
- Reticolo idrografico
- Specchi d'acqua
- Confine comunale

Riferimenti cartografici di base: DBT Toscana scala 1:10.000



# ITER PROCEDURALE PIANO STRUTTURALE



# *Assemblee*

04 Marzo ore 18- Ponticelli

05 Marzo ore 18-Montecalvoli

11 Marzo ore 18-S.Maria a Monte

12 Marzo 2025 ore 18-S.Donato

18 Marzo 2025 ore 18-Cerretti

