



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Medaglia d'Argento al Merito Civile

Provincia di Pistoia

SETTORE GESTIONE RISORSE, PERSONE, AZIENDE E TERRITORIO

U.O.C. Territorio e Sviluppo-Suap

VARIANTE MEDIANTE APPROVAZIONE DEL PROGETTO

ai sensi della L.R. 65/2014 art.34

Prot.

Monsummano Terme, 14/10/ 2025

Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico vigente e anticipatrice del Piano Operativo mediante approvazione del progetto, ai sensi dell'art.34 L.R. 65/2014, per la realizzazione di un comparto socio sanitario per n°2 RSA da 80 posti letto ciascuna, nel Comune di Monsummano Terme, zona Via Giuliana Benzoni-Via Marsala.

Relazione Istruttoria del Responsabile del Procedimento ai - sensi dell'art.18 L.R 65/2014

Richiedente: Sereni Orizzonti 1 S.p.a., con sede a Udine in Via Vittorio Veneto, 45. P.IVA 02833470301;
Presidente del Consiglio di Amministrazione : **MELUZZI GABRIELE** nato a Trieste il 06/03/1972, C.F. MLZGRL72C06L424R;

Gruppo di progettazione incaricato dalla committenza di redigere la Variante:

- arch. **SIMONETTA DONI** con studio tecnico in Prato, viale Montegrappa n. 145, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Prato al n. 230; C.F. DNO SNT 65A51 G999P e P. IVA 01802940971 (PROCURATRICE);
- arch. **FEDERICO NEROZZI** con studio tecnico in Pistoia, corso Giovanni Amendola n. 49, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia al n. 414; P. IVA 01367550470;
- arch. **STEFANO AGOSTINI** con studio tecnico in Serravalle P.se (PT), via E. Curiel n.7, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pistoia al n. 227; C.F. GST SFN 57P30 I660S P. IVA 01214140476

Progettista opere di urbanizzazione:

- Ing. **Gabrio Volpi** , con studio in Pistoia, Via Bure Vecchia Nord, 115, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Prato al n .388; c.f. VLPGBR70M27G999C;

VAS (Valutazione ambientale strategica)

Arch. **Francesca Banchetti**, con studio in Pisa, Via dei Facchini, 1;

VCA (Valutazione del Clima acustico)

Dr.Fabrizio Pedditzi, Via Aldo Moro 38/A Uzzano (PT) 51010, iscritto nell' Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica al n° 8000

Fattibilità geologica

Geologo **Dott. Sandro Pulcini**, Via Lorenzo Ghiberti 2B 51100 - Pistoia (PT) , iscritto all'ordine dei geologi della Toscana n 1019

Antincendio

- Geom. **Gaetano Antoniazzi-Studio Protecno s.r.l** , Via albere n°29/A-Verona, iscritto all'Ordine dei Geometri di Verona al n .748; P.IVA 01281580231

Responsabile del procedimento/proponente: ai sensi dell'art. 4 e 15 della L.r 10/2010 e dell'art.18 L.r. 65/2014 è il Dott. Antonio Pileggi, Dirigente del Settore Gestione Risorse, Persone, Aziende e Territorio, nominato con Decreto Sindacale n. 16 del 23 Settembre 2024;

Garante dell'informazione: ai sensi dell'art. 37,38 della L.R 65/2014 con Decreto del Sindaco n°4 del 26/03/2025 è stato individuato l' Arch. Nicola Pieri quale garante dell'informazione e della partecipazione.

Autorità competente: ai sensi dell'art.12 L.R 10/2010, con Determina Dirigenziale n°14 del 16.02.2023 è stata individuata nella Commissione del Paesaggio composta da: Arch. Gianfranco Franchi, Arch. Cesare Dami, Geol. Alessandro Scappa;

Autorità procedente: ai sensi dell'art.4 e dell'art.15 L.r.10/2010 con Determina Dirigenziale n°14 del 16.02.2023 è stata individuata nel Consiglio Comunale;

PREMESSA

Il Comune di Monsummano Terme è dotato dei seguenti strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica:

- **Piano Strutturale** (Variante generale), approvato con Del. C.C. n.10 del 05/03/2015;
- **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.44 del 18/05/2016, finalizzata all'adeguamento delle NTA al DPGR 64R/2013, e successivamente Variante Semplificata al R.U., approvata con Del. C.C. n.18 del 10/04/2019, finalizzata al potenziamento delle attività economiche e alla qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune;

- con Del. G.C. n. 156 del 27/11/2019 è stato approvato l'*Avvio del Procedimento* per la **formazione del Piano Strutturale (PS) e del nuovo Piano Operativo Comunale (POC)** ai sensi della L.R. 65/2014;
- in data 30/11/2024, il Consiglio Comunale ha adottato con DCC n.58 il **nuovo Piano Strutturale e il primo Piano Operativo**, ai sensi dell'art 19 della L.R.T. N°65/2014, e relativa Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art.23 della L.R.T. N°10/2010. L'avviso di Adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. N°52 del 27/12/2023;
- In data 09/04/2024 con Delibera Consiliare n. 7 è stato parzialmente **riadottato il Piano Operativo** per correzione errori cartografici, nonché per la presa d'atto di varianti produttive e commerciali, approvate nelle more dell'adozione del PO, con conseguenti modifiche dell'art. 76 delle NTA e degli allegati B ed E;
- In data 17/04/2025 con Delibera n. 18 il Consiglio Comunale **ha approvato le controdeduzioni** alle osservazioni e i contributi pervenuti con contestuale provvedimento di ri-adozione di alcune previsioni puntuali.

OBBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

L'obiettivo di realizzare nell' area di Via Benzoni-Via Marsala, un polo per servizi locali e territoriali era già stato manifestato con l'avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo approvato con Del.G.C. n.156 del 27/11/2019 e recepito nel verbale conclusivo della conferenza di copianificazione richiesta in data 22/08/2022 con nota prot. Reg.n°0323829.

Il verbale è stato trasmesso dalla regione Toscana, in data 21/10/2022 con nota prot. 23262, e per l'area individuata come A8 l'Amministrazione comunale intendeva dare all'ambito una vocazione socio-sanitaria realizzando una nuova RSA da collegare all'ospedale di comunità, che, nel frattempo, era stato finanziato per essere collocato nell'immobile dell'attuale RSA stella, per la quale era previsto lo spostamento in altra località limitrofa.

Con deliberazione n. 12 del **30 giugno 2021** la Società della Salute della Valdinievole ha espresso parere favorevole per l'attivazione nel territorio comunale di Monsummano Terme di tre nuove strutture residenziali di 80 posti letto ciascuna per persone anziane che, allora, si sommavano alla RSA Stella, portando la dotazione di RSA del Comune di Monsummano Terme al numero di quattro.

Nel frattempo la RSA Stella si è trasferita nel Comune limitrofo di Pieve a Nievole per lasciare il posto al nuovo Ospedale di Comunità.

In data 29/06/2023 con note protocolli nn. 15500, 15501, 15502 integrata con nota Prot. 20739 del 12/09/2023 la Società Serena Orizzonti 1 S.p.a, con sede a Udine via Vittorio Veneto 45, ha presentato al Comune di Monsummano Terme la domanda di Variante Urbanistica al R.U. Vigente, ai sensi dell'art. 34 L.R. 65/2014 per la realizzazione di due RSA localizzate in via G. Benzoni.

La richiesta di Variante in oggetto risponde pienamente agli obiettivi dell'amministrazione e nasce dall'iniziativa di costruzione di un polo socio-sanitario comprendente due RSA da 80 posti letto ciascuna in via G. Benzoni, in

prossimità dell'erigendo Ospedale di comunità, rafforzando l'offerta dei servizi di tipo socio-assistenziale alla cittadinanza.

A seguito della richiesta di Variante, Con Delibera di Consiglio Comunale N.42 del 31/07/2023 il Comune di Monsummano Terme ha approvato l'Atto di Indirizzo per riconoscimento di pubblica utilità per due residenze sociali assistite (RSA) nel territorio comunale in Via Benzoni proposte dalla società “Sereni Orizzonti” S.p.a., con sede in Udine.

La Variante è stata presentata ai sensi dell'art. 34 della L.R. n.65/2014 che disciplina le varianti mediante approvazione del progetto per opera pubblica o di pubblica utilità.

Il D.lgs 36/2023 Codice dei contratti pubblici con le ultime modifiche (G.U.n°77 del 31/03/2023) all'art.41 definisce i livelli e contenuti della progettazione e all'art.1 riporta che *la progettazione in materia di lavori pubblici, si articola in due livelli di successivi approfondimenti tecnici: il progetto di fattibilità tecnico-economica e il progetto esecutivo.*

Pertanto gli elaborati della variante presentati a seguito delle diverse integrazioni e meglio esplicitati nel paragrafo “Iter della variante”, sotto riportato ,rispondono a quanto indicato nell' ALL. I.7 del D.lgs 36/2023 per il progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE).

Tale richiesta si configura come Variante al Regolamento Urbanistico vigente e anticipatrice del Piano Operativo che nel frattempo è stato adottato con Adottato Del. C.C. N°58 del 30/11/2023.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area interessata dalla variante è situata a sud del territorio comunale di Monsummano Terme a margine del perimetro urbano tra le scuole comunali primarie Menchini-Fucini, e la via Giuliano Benzoni , per una superficie fondiaria pari a 24.402,00mq.

L'area è servita dalle reti dei servizi e l'accesso è consentito dalla viabilità esistente. I terreni interessati dalla costruzione delle due RSA e dall'ampliamento della Via Benzoni sono in parte pubblici e in parte di proprietà di privati che, in virtù della sottoscrizione di preliminari di compravendita che andranno perfezionati entro la data di rilascio dei titoli abilitativi, hanno delegato la Proponente a chiedere la presente Variante ed i titoli abilitativi alla realizzazione del progetto.

L'area non è assoggettata a vincoli paesaggistico o culturale di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, né a vincolo idrogeologico o altri vincoli sovraordinati.

Il lotto di intervento non interferisce con corsi d'acqua di cui al reticolo idrografico della LR 79/2012 aggiornata con DCR 25/2024; è presente però un' “infrastruttura idrica” che drena le acque in direzione SW del lotto; tale infrastruttura deriva da un declassamento a fossa campestre, da parte dell'ufficio Difesa del Suolo della Regione Toscana, del corpo in origine identificato con il codice BV2932, con nota reg.le Prot. 0612070 del 29/07/2025.

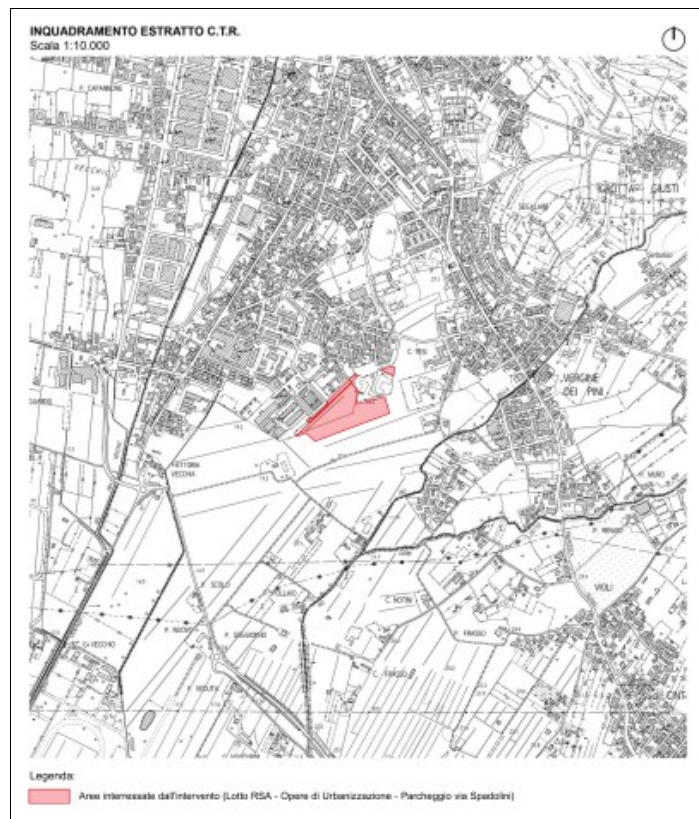
Il declassamento è stato richiesto con nota prot. reg. 228061 del 16/05/2023 da parte del Geol Sandro Pulcini, tecnico incaricato dalla committenza, che contestualmente chiedeva anche una ipotesi di deviazione e di stralcio dal reticolo idrografico regionale L.R 79/2012 del corpo idrico identificato dal tratto codice BV2932 affidato in gestione al Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno.

La Regione Toscana con nota reg.le Prot. 0612070 del 29/07/2025 inviata a: Studio di Geologia Tecnica e Ambientale Dott. Geol. Sandro Pulcini, Regione Toscana, Dirigente Settore Manutenzione idraulica e opere idrogeologiche Ing. Leandro Radicchi e per conoscenza al Consorzio di Bonifica 4 Baso Valdarno-Direttore Area Manutenzioni Ing. Lorenzo Galardini, ha accolto il declassamento del tratto BV2931 a semplice “infrastruttura idrica” precisando che eventuali ipotesi di modifica del percorso dello scolo dovranno essere concordate esclusivamente tra le proprietà frontiste interessate, secondo le norme del codice civile e con la normativa urbanistico-edilizia.

Dettaglio declassifica tratto BV2932

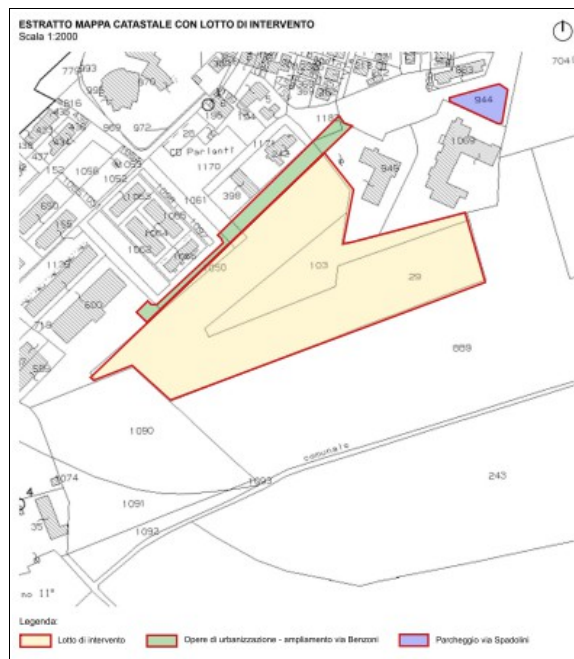


Inquadramento estratto C.T.R.:



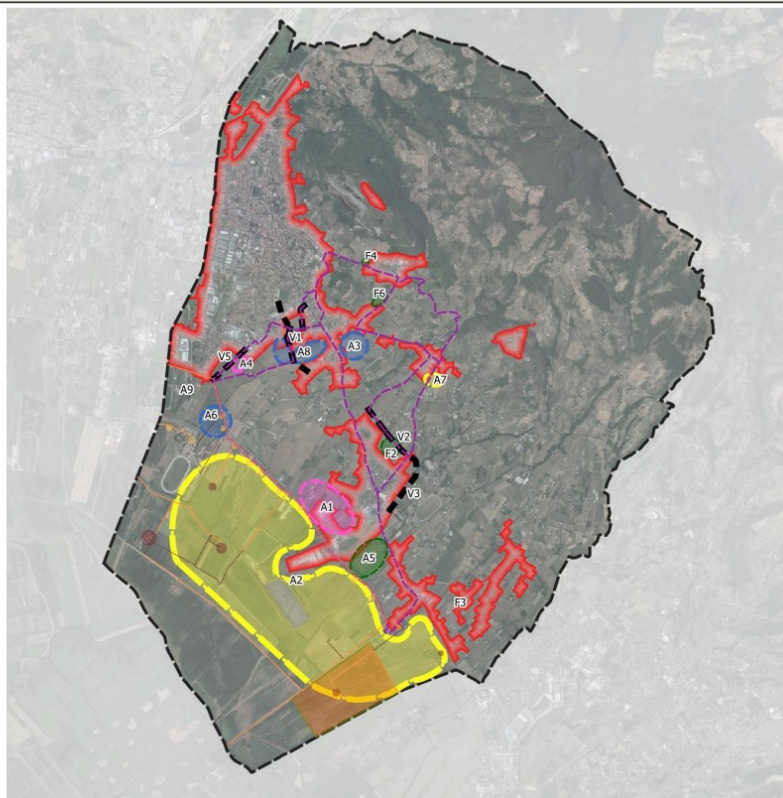
Inquadramento catastale dell'area oggetto della variante:

Foglio 16 - pp. n.29 – n. 103 – n.600 – n.944 – n.945 – n.1050 – n.1061 – n.1170 – n.1182.



P.Strutturale adottato con Del. C.C. N°58 del 30/11/2023_ area A8 – Loc. Monsummano Terme: Nuova area per servizi locali e territoriali;

- A1** - Loc.Cintoiese: completamento area produttiva;
A2 - nuova area sportiva attrezzata a servizio del Padule;
A3 - Loc.Monsummano Terme: nuova area per spettacoli viaggiatori;
A4 - Loc.Monsummano Terme: ampliamento area produttiva;
A5 - Loc.Cintoiese: realizzazione di un nuovo palazzetto sportivo;
A6 - Loc.Monsummano Terme: Nuova residenza sanitaria assistenziale;
A7 - Loc.Pozzarello: nuova area di sosta camper;
A8 - Loc.Monsummano Terme: Nuova area per servizi locali e territoriali;
A9 - Monsummano Terme: Nuova attrezzatura e servizi
F2 - Loc.Cintoiese: nuovo plesso scolastico;
F3 - Loc.Chiesina Ponziani: nuovo parcheggio;
F4 - Loc.Grotta Giusti: nuovo parcheggio;
F6 - Loc.Monsummano Terme: nuovo plesso scolastico per asilo
V1 - Loc.Monsummano Terme: nuova viabilità;
V2 - Loc.Cintoiese: nuova viabilità;
V3 - Loc.Cintoiese: nuovo tracciato viario;
V5 - Loc.Monsummano Terme: nuovo tracciato viario;
 Realizzazione di percorso ciclabile, in tutto il territorio del Comune di Monsummano.



2

A8 – Loc. Monsummano Terme: Nuova area per servizi locali e territoriali

[Piano Strutturale]



Conferenza di Copianificazione: Verbale del 30/09/2022

Destinazione d'uso: Servizi territoriali e socio-sanitari

Superficie Territoriale (ST): circa mq 60.000

Superficie Edificabile (SE): Nuova edificazione = 12.000 mq

Descrizione previsione:

Con l'obiettivo di incrementare l'offerta dei servizi locali e territoriali del territorio comunale di Monsummano Terme, il PS intende prevedere una nuova area nella quale inserire funzioni di tipo socio-assistenziale (RSA), centro diurno, protezione civile, social housing, centro civico e funzioni pubbliche generali in località Monsummano T.me (capoluogo).

La strategia si inserisce in un contesto già vocato a molteplici servizi con i quali coordinarsi al fine di realizzare un effettivo polo di servizi del capoluogo Comunale. Infatti nei pressi dell'area individuata per la nuova strategia di PS, sono presenti la RSA esistente "Residenza Stella", l'Azienda USL Toscana Centro – Distretto di Monsummano, il polo scolastico di Via G. Spadolini e infine non poco lontano, gli impianti sportivi comunali.

Inoltre in queste aree il PS con la conferenza di copianificazione già svolta con verbale del 13.12.2021, ha previsto il proseguimento della viabilità pubblica (strategia V1) per il miglioramento del traffico veicolare dell'area.

L'area inoltre costituisce il naturale completamento e ridisegno del margine urbano attraverso la realizzazione di una importante attrezzatura per servizi di interesse territoriale a formare così un importante polo di servizi per il capoluogo comunale.

Il PS pertanto prevede una nuova area per servizi locali e territoriali per un massimo di 12.000 mq di SE, da definire e suddividere in fase di Piano Operativo in base alle diverse funzioni ammesse.

Indicazioni:

- Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali del presente album;
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati;
- Dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi adeguate anche a mitigazione del tessuto residenziale limitrofo;
- Dovranno essere inserite fasce verdi di specie autoctone per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto e suo per il mascheramento;
- Le nuove volumetrie dovranno avere tipologie coerenti con il contesto e l'attività da svolgere, mantenendo altezze moderate al fine di preservare le visuali paesaggistiche;
- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area turistica e l'ambito rurale.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali:

- L'intervento dovrà essere disciplinato da apposita Scheda Norma che definisca i parametri urbanistici dell'intervento e prescriva la realizzazione di un'area composta da edifici, aree parcheggio realizzati con l'impiego di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili;
- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapposizioni con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

10



La proposta di variante urbanistica, richiesta ai sensi dell'art 34 LR 65/2014, prevede la contestuale variazione degli strumenti pianificatori comunali (RU vigente e P.O.C. Del. C.C. N°58 del 30/11/2023), mediante l'approvazione del PFTE-progetto di fattibilità tecnico economica, ai sensi del 36/2023 Codice dei contratti pubblici con le ultime modifiche (G.U.n°77 del 31/03/2023) che il proponente intende realizzare in attuazione dei parametri indicati nella proposta scheda:

1. la formazione di un lotto d'intervento per la costruzione di due RSA per 80 posti letto ciascuna(80+80) per una superficie massima (S.E.) di 8.000mq su di un lotto la cui superficie fondiaria è pari a 23.773,00mq;
2. la realizzazione di opere extracomparto da quantificare in sede di convenzione quali:
 - ampliamento della strada carrabile Via G. Benzoni, per stabilire la continuità con Piazza Ugo La Malfa, e l'estensione di porzione prospiciente il lotto edificatorio;
 - la realizzazione di una nuova pista ciclabile in sede propria, lungo tutto il tratto stradale della suddetta Via G. Benzoni, sia nel tratto attualmente esistente che in quello di progetto;
 - realizzazione di un parcheggio a servizio del plesso scolastico;
3. la cessione gratuita al Comune di Monsummano di un'area libera di circa 4.000 mq come indicata nelle cartografie di progetto con F1.2 zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo di progetto (art. 35.1 NTA);;

Le prescrizioni ed indicazioni progettuali inserite nella scheda norma, tengono conto sia delle prescrizioni contenute nel provvedimento dell'Autorità Competente in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, sia delle indicazioni date dalla Regione Toscana in sede di conferenza di copianificazione, nonché delle prescrizioni ricevute dal Genio Civile.

Considerato che la variante viene richiesta ai sensi dell'art.34 della L.R 65/2014 e quindi gli elaborati presentati rispondono al D.lgs 36/2013 ALL.I.7 progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) per la realizzazione di opera di pubblica utilità si è deciso di accogliere parzialmente l'osservazione presentata dalla società Sereni Orizzonti con nota prot. 16990 e 16991 del 15/07/2025 modificando lo strumento di attuazione.

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA

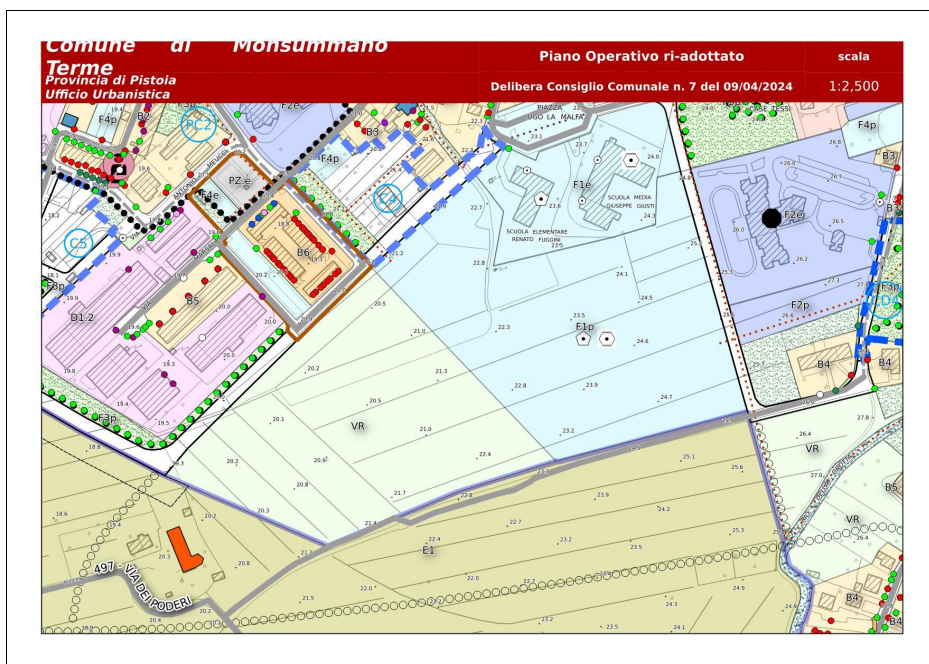
Inquadramento R.U. vigente:

L'area interessata è situata a sud del territorio comunale di Monsummano Terme e compresa nell'UTOE 1 – Monsummano.

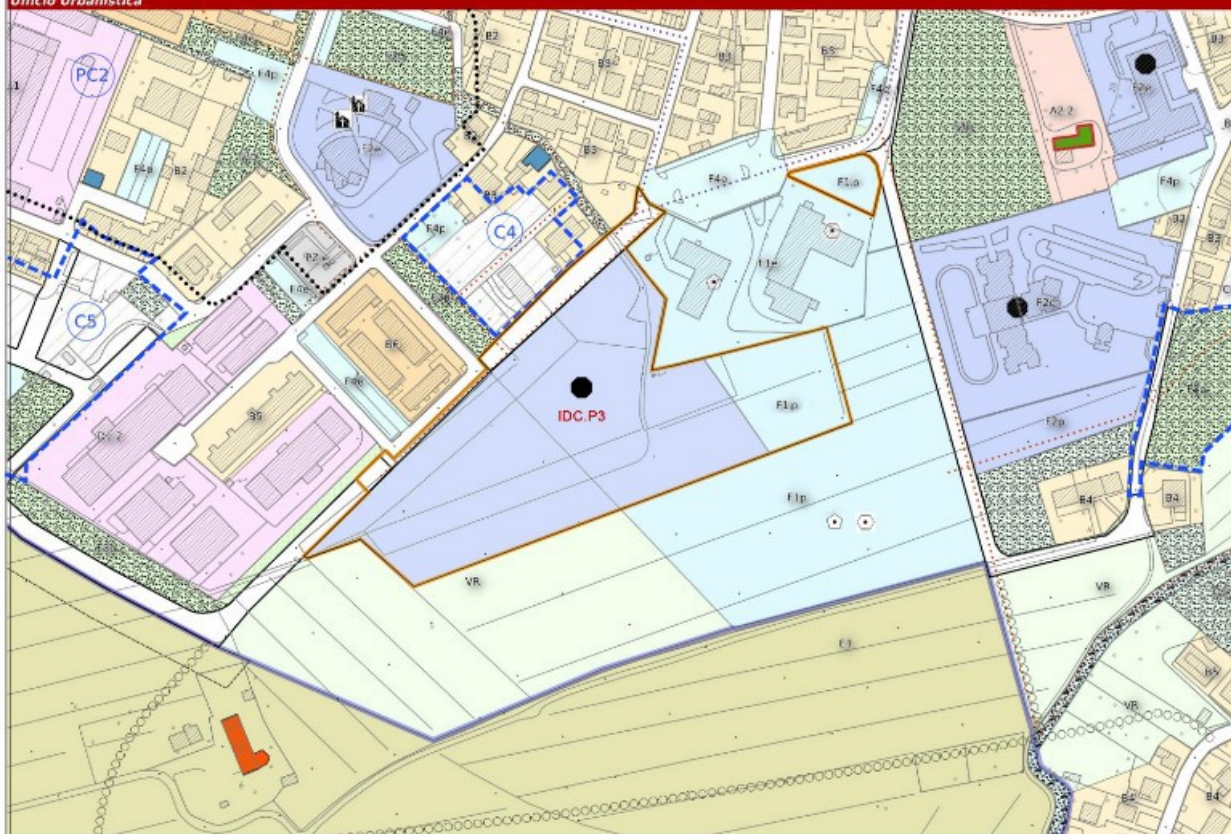
Zona urbanistica: – VR – Aree aperte interne agli insediamenti urbani – Art. 70 NTA;

– F1p – Aree per istruzione di progetto (elementare – media) – Art. 105 NTA;

Le parti corrispondenti all'ampliamento della Via Benzoni sono indicate come "Viabilità di progetto". di queste, la porzione che collega Piazza La Malfa con la strada esistente ricade all'interno del perimetro dell'area C4 tra Via Marsala, Via Benzoni e Via Meucci..



PROPOSTA VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO VIGENTE

**variante RU coordinato 2022 approvato**

Aree per attrezzature generale

-  Centro ricreativo - Culturale
-  Edifici per il culto
-  Scuole medie
-  Edifici per il culto
-  Attrezzature sanitarie
-  Scuole elementari
-  Area per spettacoli viaggiatori, e protezione civile
-  Fasce di rispetto stradale
-  Corridoio infrastrutturale

infrastrutture per la mobilità pedonale

- **** Percorsi ciclopedonali su strada a bassa frequenza
- **** Percorsi naturalistici
- **** Percorsi ciclopedonali in sede propria
- **** Percorsi ciclopedonali in sede propria

Classi di valore degli edifici esistenti

- Classe 3 (E.V.A.A.) - Edifici con elementi di valore storico architettonico ambientale
 Classe 1 (P.V.A.A.) - Edificio di rilevante di valore storico architettonico ambientale
 Classe 4 (S.V.A.A.) - Edifici di scarso di valore storico architettonico ambientale
 Classe 2 (V.A.A.) - Edifici di valore storico architettonico ambientale
 Visibilità di progetto RU
 Sistema Insediativo

zonino RU 2022 Variante approvata - Via Rosselli

- A2.2 - Tessuti lineari del Capoluogo
- A2.3 - Edifici isolati di interesse storico del Capoluogo
- ADec - Aree di decollo
- Area di intervento edilizio C
- B1 - B2 - B3 - B4 - Zone residenziali di completamento.
- B5 - Tessuti derivanti da riqualificazione di zone miste in contesto residenziale
- B6 - Zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati.
- BR - Tessuti edilizi assoggettati ad interventi di riqualificazione insediativa
- Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa.
- D1.1 - Tessuti produttivi esistenti

-  D1.2 - Tessuti produttivi in contesti prevalentemente residenziali
 E1 - Aree agricole di fondovalle e di pianura
 EP - Aree agricole periurbane
 F1.1 - Zone per istruzione prescolastica e d'obbligo di progetto.
 F1.3 - Zone per istruzione prescolastica e d'obbligo esistente.
 F2e - Zone per servizi di interesse comune e generale esistenti
 F2p - Zone per servizi di interesse comune e generale di progetto
 F3e - Zone a verde pubblico esistente.
 F3p - Zone a verde pubblico di progetto.
 F4e - Parcheggi pubblici esistenti
 F4p - Parcheggi pubblici progetto
 P2e - Piazze esistenti.
 Verde di arredo stradale di progetto.
 Verde di arredo stradale esistente.
 Verde privato.
 Valibilità di progetto.
 Valibilità esistente.

IDC.P3 - Monsummano via Benzoni, nuova RSA

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F1p Scuole mq	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
27.773	8.000	11	40% SF	5.184	0	0

Destinazione d'uso:

Attrezzatura socio assistenziale - RSA

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

Il progetto dovrà garantire una opportuna articolazione degli spazi aperti sia pubblici che privati, in modo da aumentare la permeabilità funzionale e visiva tra città e campagna, ed un'agile accessibilità e fruizione del verde pubblico.

I corpi di fabbrica non dovranno configurarsi come barriere continue lungo il margine urbano, impiegando soluzioni formali coerenti con il contesto periurbano di riferimento.

Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando tecniche di ingegneria ambientale e materiali eco-compatibili soprattutto per quanto riguarda le aree libere, le pertinenze, le percorrenze, i parcheggi pubblici e privati.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

Dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi adeguate anche a mitigazione del tessuto residenziale limitrofo.

Dovranno essere inserite fasce verdi di specie autoctone per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto e per il suo mascheramento.

Le nuove volumetrie dovranno avere tipologie coerenti con il contesto e l'attività da svolgere, mantenendo altezze moderate al fine di preservare le visuali paesaggistiche.

Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale.

A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area turistica e l'ambito rurale.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è consentita la realizzazione di ampliamento del tratto stradale di Via Giuliana Benzoni extracomparto come individuata dallo schema progettuale con i seguenti specifiche minime:

- distanza dalla strada: 7,50 ml;
- n° piani max: 2 oltre il 25% di volumi tecnici in copertura
- superficie totale ampliamento strada: da quantificare in sede di convenzione;
- formazione di una pista ciclabile su sede propria, all'interno del perimetro dell'ampliamento per circa 230 ml di sviluppo;
- realizzazione di adeguati spazi di manovra e circolazione attraverso la previsione di sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'effettivo incremento del traffico di persone e servizi indotto dalla nuova struttura sanitaria;
- realizzazione di un'adeguata area di manovra per l'inversione di marcia nella nuova viabilità pubblica nel lato a sfondo chiuso;

IDC.P3 - Monsummano via Benzoni, nuova RSA

- adeguamento delle reti in accordo con il gestore del SI e i fornitori dei servizi;
- dovrà essere attuato il piano di indagini riportato nelle conclusioni della Rel. Geologica (REL_U02);
- dovrà essere posizionato il piano di calpestio dei fabbricati a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna di progetto mediamente di circa 15cm, come riportato in Rel. Idraulica (REL_04) in relazione al rischio di formazione di fenomeni di flash flood.

Opere pubbliche e convenzione:

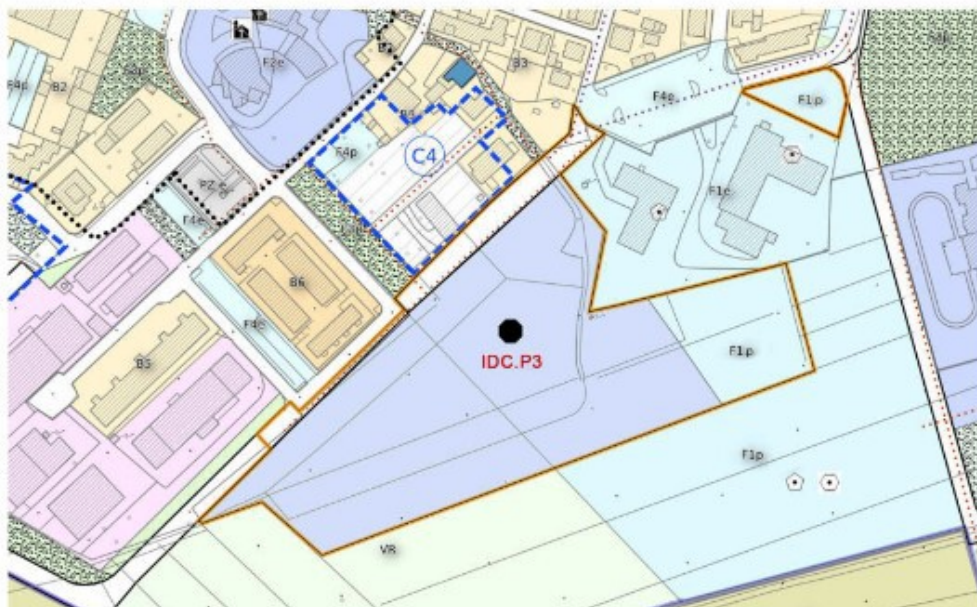
L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- dovrà essere ceduta l'area di 4.000mq denominata F1p alla Pubblica Amministrazione per futura attrezzatura scolastica;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto extracomparto come indicato al paragrafo precedente;
- realizzazione del tratto di percorso ciclo-pedonale extracomparto come indicato al paragrafo precedente
- realizzazione di area a parcheggio pubblico a servizio del plesso scolastico in area extracomparto denominata F1.p, di dimensioni da stabilire in sede di Piano Attuativo e di convenzione con la Pubblica Amministrazione.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto

Modalità d'intervento:

- Intervento diretto - P.d.C. convenzionato.



IDC.P3 - Monsummano via Benzioni, nuova RSA

Prescrizioni:

- spostamento della parte iniziale del corpo idrico, BV2932, scolina campestre;
- dovranno essere privilegiate specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti e possedere, per quanto possibile, un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQOA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria);
- le recinzioni a confine con il polo scolastico dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti;
- dovrà essere realizzata una discontinuità morfologica per mezzo di una opportuna fascia vegetale nel tratto a contatto tra le aree di Classe V e Classe III del PCCA (porzione del tratto su Via Benzioni);
- in ordine al monitoraggio degli impatti in fase di cantiere, con particolare riferimento agli impatti correlati all'accesso e alla movimentazione di mezzi e materiali e agli scavi, tenendo conto del contesto di inserimento e della presenza di ricettori sensibili nelle vicinanze, la costruzione del tratto viario di Via Benzioni sarà prevista in periodo delle vacanze scolastiche
- realizzazione di adeguati spazi di manovra e circolazione attraverso la previsione di sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'effettivo incremento del traffico di persone e servizi indotto dalla nuova struttura sanitaria;
- gli spazi pubblici di standard dei parcheggi e del verde di previsione dovranno essere ritrovati all'interno del dimensionamento del PS o parzialmente individuati all'interno dell'area in oggetto in accordo con gli uffici tecnici comunali;
- realizzazione di un'adeguata area di manovra per l'inversione di marcia nella nuova viabilità pubblica nel lato a sfondo chiuso;
- estensione delle reti dei sottoservizi (energia elettrica, telefonia/dati, adduzione acqua, smaltimento acque meteoriche, smaltimento acque nere, pubblica illuminazione, adduzione gas metano) previa verifica da concordare con gli enti gestori e con gli uffici del Comune di Monsummano Terme, la cui effettiva fattibilità è condizione vincolante;
- specifica analisi del traffico indotto e dei conseguenti impatti acustici del traffico e delle apparecchiature impiantistiche a confine con la scuola, in considerazione delle criticità esistenti e del contesto di inserimento;
- monitoraggio degli impatti in fase di cantiere, con particolare riferimento agli impatti correlati all'accesso e alla movimentazione di mezzi e materiali e agli scavi, tenendo conto del contesto di inserimento e della presenza di ricettori sensibili nelle vicinanze;
- verifica con il gestore dei servizi ambientali delle necessità legate alla mobilità per la raccolta dei rifiuti;
- progettazione dei percorsi e dei passi pedonali in modo tale da garantire la mobilità anche per le categorie fragili, compreso di percorsi Lve per ipovedenti;
- previsione di un'adeguata recinzione schermante e di un'opportuna schermatura acustica a confine con l'area scolastica;
- compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli da valutare in fase attuativa con adeguato sistema di accumulo ed adeguato ricettore;
- previsione di percorsi (carrabili e pedonali) permeabili e semipermeabili certificati.
- in fase attuativa l'area per lo stoccaggio delle acque piovane posta sul terreno sul retro delle scuole dovrà garantire salubrità realizzandola preferibilmente non a cielo aperto.

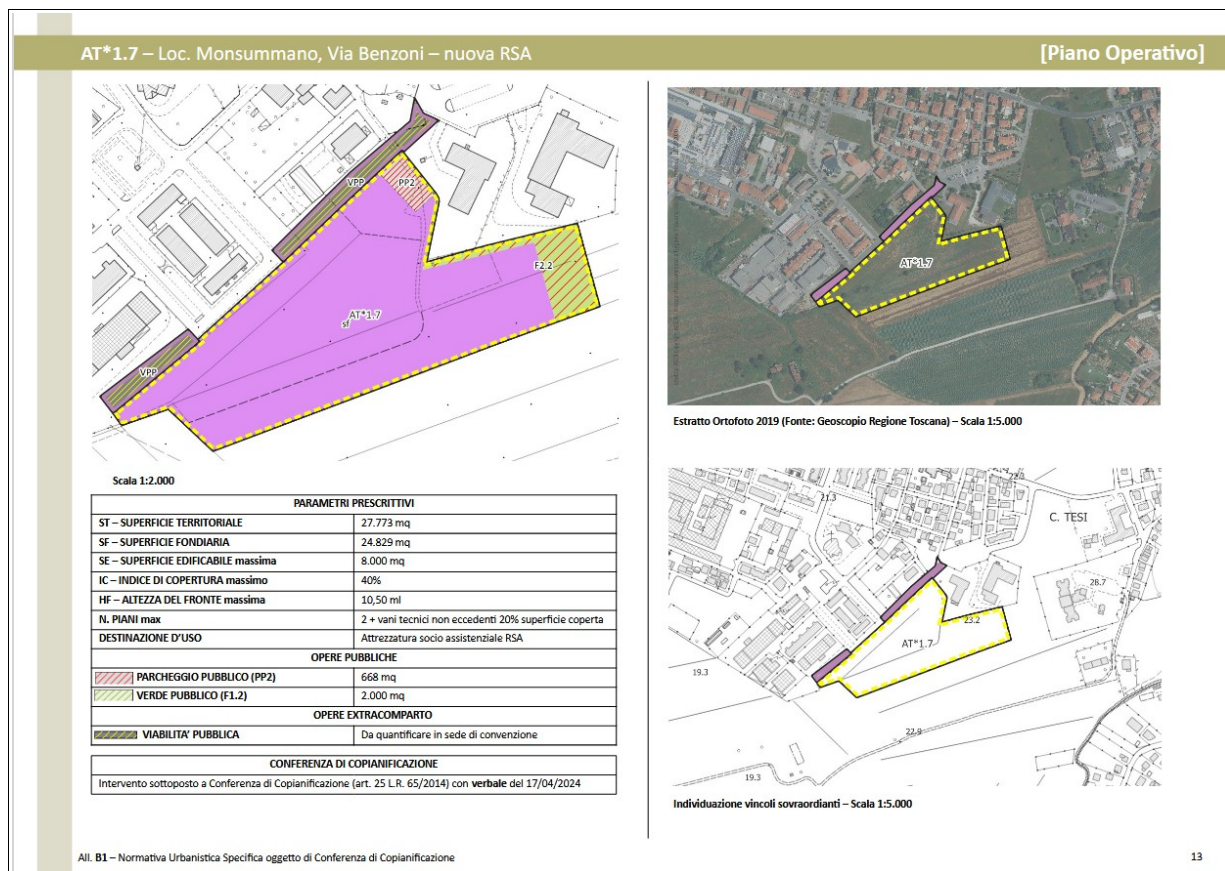
IDC.P3 - Monsummano via Benzoni, nuova RSA

Prescrizioni:

- modifica, a carico del soggetto attuatore, del muro di confine con la scuola prevedendo il ricollocamento dei contatori, delle sistemazioni a verde e dell'illuminazione;
- la convenzione dovrà contenere la disponibilità delle aree di proprietà comunale per la realizzazione delle opere di progetto e poi rese in fase di cessione delle oo.uu. complessive.
- verifica con il Gestore del S.I.I. dell'effettiva disponibilità dei sottoservizi (acquedotto, fognatura e depurazione) ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi previsti. Qualora l'intervento comporti un maggior carico urbanistico rispetto a quello previsto dovranno essere previsti interventi specifici al fine di non creare variazioni sostanziali sul sistema idrico integrato gestito;
- in relazione all'inattuabilità dell'adeguamento dei sottoservizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013;
- l'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto dovrà essere limitato in relazione alla sua tutela quantitativa così come disposto dagli artt. 3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008;
- adeguamento della classe acustica per la parte di territorio ricompresa in classe IV per la piena coerenza della scheda con il PCCA vigente;
- incremento del target dei consumi da FER con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi;
- applicazione delle misure di mitigazioni previste per il risparmio idrico in conformità a quanto previsto all'art.11 del DPGR 29/R/2008;
- verifica della conformità, da riportare in apposita relazione idraulica, agli scenari di pericolosità idraulica e geomorfologica presenti nei Piani di bacino e alle relative discipline normative dimostrando che la progettazione ha tenuto in adeguata considerazione lo stato dei corpi idrici nonché le eventuali fragilità ambientali connesse con le risorse Acqua, Suolo e Sottosuolo;
- verifica della coerenza, da riportare in apposita relazione idraulica, con gli studi di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei garantendo che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi e verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato quantitativo o qualitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Inquadramento P.O. a seguito di parziali ri-adozioni avvenuta con D.C.C. n.18 del 17/04/2025:

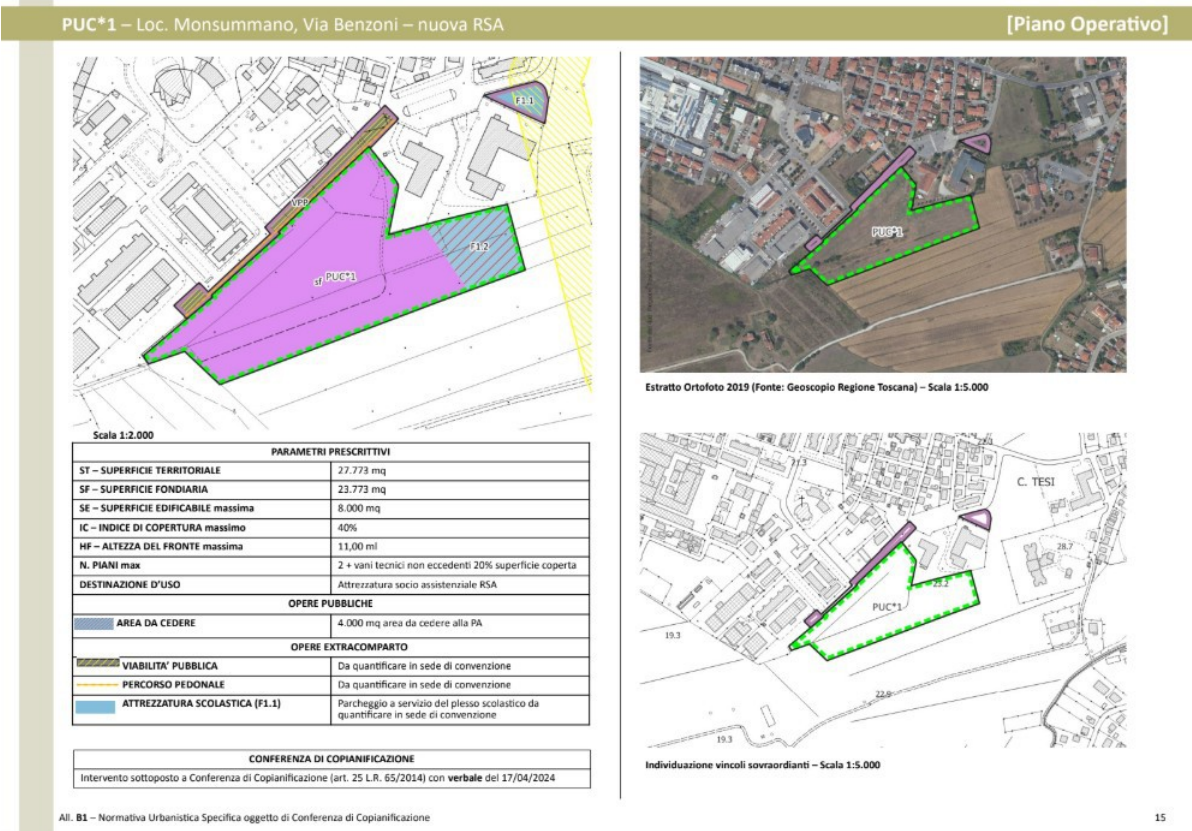
A seguito della ricezione della Variante l'area viene inserita nella scheda AT 1.7 - loc. Monsummano, Via Benzoni - nuova RSA, con i parametri e le prescrizioni sotto riportate.



Zona urbanistica:

- E3 – Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua (Titolo V – NTA);
- F1.2 – zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo di progetto (art. 35.1 NTA);
- AT*1.7 – nuova RSA (scheda norma oggetto di copianificazione);
- VPP-Viabilità pubblica di progetto
- PP2-Parcheggio pubblico di progetto

VARIANTE PIANO OPERATIVO scheda norma (a seguito di osservazione n°7,8 ricevuta il 15/07/2025 prot.16990-16991)



PUC*1 – Loc. Monsummano, Via Benzoni – nuova RSA		[Piano Operativo]
PRESCRIZIONI:	STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA. L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusa con verbale del 17/04/2024.
	DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi socio-sanitari, in località Monsummano tramite la costruzione di due RSA per 80 posti letto ciascuna (80+80). L'intervento prevede nuova edificazione a destinazione socio-sanitaria di 8.000 mq di SE, con rapporto di copertura (RC) max pari a 40% e Altezza del fronte (HF) massima di 11,00 ml. La superficie permeabile min 25% SF.
	PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Il progetto dovrà garantire una opportuna articolazione degli spazi aperti sia pubblici che privati, in modo da aumentare la permeabilità funzionale e visiva tra città e campagna, ed un'agevole accessibilità e fruizione del verde pubblico. I corpi di fabbrica non dovranno configurarsi come barriere continue lungo il margine urbano, impiegando soluzioni formali coerenti con il contesto periurbano di riferimento. Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando tecniche di ingegneria ambientale e materiali eco-compatibili soprattutto per quanto riguarda le aree libere, le pertinenze, le percorrenze, i parcheggi pubblici e privati. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. Dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi adeguate anche a mitigazione del tessuto residenziale limitrofo. Dovranno essere inserite fasce verdi di specie autoctone per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto e suo per il mascheramento. Le nuove volumetrie dovranno avere tipologie coerenti con il contesto e l'attività da svolgere, mantenendo altezze moderate al fine di preservare le visuali paesaggistiche. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area turistica e l'ambito rurale. A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è consentita la realizzazione di ampliamento del tratto stradale di Via Giuliana Benzoni extracomparto come individuata dallo schema progettuale con le seguenti specifiche minime: - Superficie totale ampliamento strada: da quantificare in sede di convenzione - formazione di una pista ciclabile su sede propria, all'interno del perimetro dell'ampliamento per circa 230 ml di sviluppo
	OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: - Dovrà essere ceduta l'area denominata area da cedere di cui la sigla F1.2 al precedente paragrafo alla Pubblica Amministrazione per futura attrezzatura scolastica; - Realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto extracomparto come indicato al paragrafo precedente; - Realizzazione del tratto di percorso pedonale extracomparto come indicato al paragrafo precedente; - Realizzazione di area a parcheggio pubblico a servizio del plesso scolastico in area extracomparto denominata F1.1, di dimensioni da stabilire in sede di Piano Attuativo e di convenzione con la Pubblica Amministrazione. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 51.1.3, delle NTA.
	PRESCRIZIONI PIT	Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

PRESCRIZIONI:**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

- Spostamento della parte iniziale del corpo idrico, BV2932, scolina campestre;
- Dovranno essere privilegiate specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti e possedere, per quanto possibile, un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroresistenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).
- Le recinzioni a confine con il polo scolastico dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti
- Dovrà essere realizzata una discontinuità morfologica per mezzo di una opportuna fascia vegetale nel tratto a contatto tra le aree di Classe V e Classe III del PCCA (Porzione del tratto su Via Benzonì).
- In ordine al monitoraggio degli impatti in fase di cantiere, con particolare riferimento agli impatti correlati all'accesso e alla movimentazione di mezzi e materiali e agli scavi, tenendo conto del contesto di inserimento e della presenza di ricettori sensibili nelle vicinanze, la costruzione del tratto viario di Via Benzonì sarà prevista in periodo delle vacanze scolastiche.
- Realizzazione di adeguati spazi di manovra e circolazione attraverso la previsione di sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'effettivo incremento del traffico di persone e servizi indotto dalla nuova struttura sanitaria.
- Gli spazi pubblici di standard dei parcheggi e del verde di previsione dovranno essere ritrovati all'interno del dimensionamento del PS e del PO o parzialmente individuati all'interno dell'area in oggetto in accordo con gli uffici tecnici comunali.
- Realizzazione di un'adeguata area di manovra per l'inversione di marcia nella nuova viabilità pubblica nel lato a sfondo chiuso.
- Estensione delle reti dei sottoservizi (energia elettrica, telefonia/dati, adduzione acqua, smaltimento acque meteoriche, smaltimento acque nere, pubblica illuminazione, adduzione gas metano) previa verifica da concordare con gli enti gestori e con gli uffici del Comune di Monsummano Terme, la cui effettiva fattibilità è condizione vincolante.
- Specifica analisi del traffico indotto e dei conseguenti impatti acustici del traffico e delle apparecchiature impiantistiche a confine con la scuola, in considerazione delle criticità esistenti e del contesto di inserimento.
- Monitoraggio degli impatti in fase di cantiere, con particolare riferimento agli impatti correlati all'accesso e alla movimentazione di mezzi e materiali e agli scavi, tenendo conto del contesto di inserimento e della presenza di ricettori sensibili nelle vicinanze.
- Verifica con il gestore dei servizi ambientali delle necessità legate alla mobilità per la raccolta dei rifiuti.
- Progettazione dei percorsi e dei passi pedonali in modo tale da garantire la mobilità anche per le categorie fragili, compreso di percorsi lve per ipovedenti.
- Previsione di un'adeguata recinzione schermante e di un'opportuna schermatura acustica a confine con l'area scolastica.
- Compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli da valutare in fase attuativa con adeguato sistema di accumulo ed adeguato ricettore.
- Previsione di percorsi (carrabili e pedonali) permeabili e semipermeabili certificati.
- In fase attuativa l'area per lo stoccaggio delle acque piovane posta sul terreno sul retro delle scuole dovrà garantire salubrità realizzandola preferibilmente non a cielo aperto.
- Modifica, a carico del soggetto attuatore, del muro di confine con la scuola prevedendo il ricollocamento dei contatori, delle sistemazioni a verde e dell'illuminazione.
- La convenzione dovrà contenere la disponibilità delle aree di proprietà comunale per la realizzazione delle opere di progetto e poi rese in fase di cessione delle oo.uu. complessive.
- Verifica con il Gestore del S.I.I. dell'effettiva disponibilità dei sottoservizi (acquedotto, fognatura e depurazione) ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi previsti. Qualora l'intervento comporti un maggior carico urbanistico rispetto a quello previsto dovranno essere previsti interventi specifici al fine di non creare variazioni sostanziali sul sistema idrico integrato gestito.

- In relazione all'attuabilità dell'adeguamento dei sottoservizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013.
- L'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto dovrà essere limitato in relazione alla sua tutela quantitativa così come disposto dagli artt. 3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008.
- Adeguamento della classe acustica per la parte di territorio ricompresa in classe IV per la piena coerenza della scheda con il PCCA vigente.
- Incremento del target dei consumi da FER con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi.
- Applicazione delle misure di mitigazioni previste per il risparmio idrico in conformità a quanto previsto all'art.11 del DPGR 29/R/2008.
- Verifica della conformità, da riportare in apposita relazione idraulica, agli scenari di pericolosità idraulica e geomorfologica presenti nei Piani di bacino e alle relative discipline normative dimostrando che la progettazione ha tenuto in adeguata considerazione lo stato dei corpi idrici nonché le eventuali fragilità ambientali connesse con le risorse Acqua, Suolo e Sottosuolo.
- Verifica della coerenza, da riportare in apposita relazione idraulica, con gli studi di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei garantendo che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi e verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato quantitativo o qualitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

COERENZA INTERNA ED ESTERNA DELLA VARIANTE

La valutazione di coerenza della variante con la pianificazione comunale e sovraordinata è stata verificata dall'Arch. Francesca Banchetti, incaricata dai committenti, nel documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS in particolare:

Per la coerenza interna è stato fatto riferimento al:

- Piano Strutturale vigente del Comune di Monsummano Terme;
- Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Monsummano Terme;
- Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale del Comune di Monsummano Terme che sono stati avviati contestualmente;
- Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Monsummano Terme.

Per la coerenza esterna è stato fatto riferimento al:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
- PGRA del Distretto dell'Appennino Settentrionale;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.

Si riporta una sintesi degli estratti presenti nel documento preliminare per la verifica della coerenza:

COERENZA INTERNA

Piano Strutturale vigente.

La coerenza interna della variante è stata verificata attraverso apposita tabella di raffronto con gli obiettivi del Rapporto Ambientale relativo alla variante al PS e contestuale variante al RU approvata con DCC n.10 del 15.03.2015 e la disciplina del Piano Strutturale.

Si prende inoltre atto, altresì, che la previsione è già stata oggetto di esame da parte della conferenza di copianificazione per il Piano Strutturale (verbale del 30/09/2022) nel quale è identificata come area A8 con destinazione “ Nuova area per servizi locali e territoriali”.

OBIETTIVI	Coerenza
OBIETTIVO 2 Un forte rapporto con il contesto territoriale puntando in particolare a: 2.1 Potenziare e qualificare le specificità locali nel contesto territoriale;	COERENTE
OBIETTIVO 4 Il recupero e la qualificazione dell'insediamento esistente con particolare attenzione a: 4.1 Favorire la riqualificazione degli insediamenti residenziali; 4.2 Adeguare le dotazioni di servizi ed attrezzature di interesse comune.	COERENTE
OBIETTIVO 5 La sostenibilità delle previsioni prestando attenzione a: 5.1 La verifica della sostenibilità ambientale delle previsioni; 5.2 La verifica della sostenibilità socio economica delle previsioni.	COERENTE
Disciplina del Piano	Coerenza
Art. 28 Sottosistema territoriale del paesaggio pedecollinare e degli insediamenti urbani	COERENTE
Art. 66 – Criteri generali di sostenibilità per le trasformazioni	COERENTE
Art. 67 – Le attrezzature e i servizi pubblici	COERENTE

Regolamento Urbanistico

La coerenza interna della variante al Regolamento Urbanistico vigente è stata verificata con gli obiettivi del rapporto Ambientale relativo alla variante al PS e contestuale variante al RU approvata con DCC n.10 del 15.03.2015 e le Norme Tecniche di Attuazione della variante semplificata al RU relativa al potenziamento delle attività economiche, la qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico e la ricognizione cartografica e normativa (approvata con Del. C.C. n. 18 del 10.04.2019) ed in relazione agli estratti cartografici del RU.

OBIETTIVI	Coerenza
OBIETTIVO 2 Un forte rapporto con il contesto territoriale puntando in particolare a:	COERENTE

2.1 Potenziare e qualificare le specificità locali nel contesto territoriale;	
OBIETTIVO 4 Il recupero e la qualificazione dell'insediamento esistente con particolare attenzione a: 4.1 Favorire la riqualificazione degli insediamenti residenziali 4.2 Adeguare le dotazioni di servizi ed attrezzature di interesse comune	COERENTE
OBIETTIVO 5 La sostenibilità delle previsioni prestando attenzione a: 5.1 La verifica della sostenibilità ambientale delle previsioni 5.2 La verifica della sostenibilità socio economica delle previsioni.	COERENTE
NTA	Coerenza
Art. 5 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	COERENTE
Art. 6 - Monitoraggio degli effetti	COERENTE
Art. 7 - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico in relazione al dimensionamento insediativo e relativo monitoraggio	COERENTE
Art. 10 - Intervento edilizio diretto previa redazione di progetto unitario	COERENTE
Art. 12 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione	COERENTE
Art. 13 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo	COERENTE
Art. 15 – Distanze	COERENTE
Art. 16 - Dotazione di parcheggi pubblici	COERENTE
Art. 17 - Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale	COERENTE
Art. 22 - Incentivi per la qualità sostenibile	COERENTE
Art. 106 - Aree per attrezzature di interesse comune (zone F2)	COERENTE
Art. 134 – Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	COERENTE

Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale avviati contestualmente.

La proposta di variante é stata confrontata con gli obiettivi e gli indirizzi riportati nel Documento Programmatico per l'Avvio del Procedimento del nuovo Piano Strutturale Piano operativo, risultandone coerente.

Piano Comunale di Classificazione Acustica

L'attuazione delle previsioni contenute nella variante urbanistica oggetto del presente documento risulta valutata in specifico documento relativo alla Valutazione previsionale di clima acustico redatto ai sensi della Del. G.R.T. n. 857 del 21.10.2013 dal Dott. Fabrizio Pedditzi, tecnico competente in acustica, che classifica l'area in classe IV e classe III per cui la variante risulta parzialmente coerente con la vigente classificazione acustica. Dovrà essere adeguata la classe per la parte del territorio ricompreso in classe IV per la piena coerenza della variante urbanistica con il PCCA vigente. A tal fine il comune di Monsummano Terme con D.G.C. n. 119 delm 01/08/2025 ha avviato il procedimento di Variante al PCCA ai sensi dell'art. 5 della LR 89/98.

COERENZA ESTERNA

Piano di Indirizzo Territoriale

Nel documento di verifica di assoggettabilità a VAS si evidenzia che non vi è alcuna interferenza con i vincoli di cui alle parti II e III del Codice dei Beni Culturali ed Ambientali.

Il PIT PPR individua l'area oggetto di variante urbanistica all'interno delle zone agricole eterogenee, nella matrice agroecosistemica della pianura urbanizzata e nel sistema morfogenetico dell'alta pianura.

Per la coerenza esterna con la disciplina regionale si fa riferimento agli obiettivi fissati per l'Ambito n° 5 "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" ed all'articolato delle norme del PIT PPR in relazione agli indirizzi per le politiche territoriali.

La coerenza viene riportata nella tabella sottostante:

OBIETTIVI E INVARIANTI	Coerenza
Obiettivo 1 Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storicotestimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo	COERENTE
DISCIPLINA DEL PIANO	Coerenza
Articolo 9 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastruttura.	COERENTE

PGRA Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

La Cartografia dall'Autorità di Bacino del fiume Arno evidenzia che l'area è soggetta ad allagamenti con tempo di ritorno (Tr) di 200 anni e la individua in classe di pericolosità da alluvione P2.

La coerenza della previsione contenuta nella variante urbanistica oggetto del presente documento viene riportata nella seguente matrice facendo riferimento alla disciplina vigente in materia ovvero: norme del PGRA e L.R.T. 41/2018 considerando tutte le misure adottate in fase di progettazione dell'intervento.

PGRA – DISCIPLINA DI PIANO	Coerenza
Art. 10 – Aree a pericolosità da alluvione media (P2) – Indirizzi per gli strumenti governo del territorio	COERENTE
L.R.T. 41/2018	Coerenza
Articolo 10 - Limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti.	COERENTE

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.

L'area non presenta alcuna limitazione alle trasformazioni, aree o elementi di rilevanza ecologica e presenza di vincoli sovraordinati risultando:

- Individuata nel perimetro delle Aree agricole a seminativo irriguo e non irriguo ricompresa all'interno del Sistema insediativo comunale;
- Ricompresa nell'Invariante I Alta Pianura (ALP) e nell'invariante II Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata e nell'Invariante IV Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari, confermando la perimetrazione delle invarianti del PIT PPR;

- Compresa all'interno del perimetro delle Aree principali collegate in relazione al sistema dei percorsi della mobilità quotidiana.

La coerenza esterna della variante viene verificata, a seguito dell'individuazione delle caratteristiche dell'area in cartografia, attraverso il confronto con la Disciplina di piano del PTCP così come riportato nella tabella sottostante:

PTCP – NORME DI PIANO	Coerenza
Capo 2.2.1 - Invariante I: I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici. Articolo 9 – I sistemi morfogenetici presenti nel territorio provinciale	COERENTE
Capo 2.2.2 - Invariante II: I caratteri ecosistemici dei paesaggi Articolo 10 - Definizione ed obiettivi generali	COERENTE
Capo 2.2.4 - Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali Articolo 22 – Gli elementi dei caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	COERENTE
Articolo 32 - Sistema territoriale urbano	COERENTE
Articolo 83 - La rete della mobilità dolce	COERENTE
Articolo 84 - I Percorsi della mobilità quotidiana sostenibile	COERENTE
Articolo 87 - Caratteri generali	COERENTE
Articolo 88 - Indirizzi e direttive per la sostenibilità	COERENTE
Articolo 89 - Impianti climatici e di produzione energia con teleriscaldamento e teleraffrescamento	COERENTE

ITER DELLA VARIANTE

Il progetto delle RSA si inserisce in un'area in parte già destinata dal vigente RU a F1P: *Zona per istruzione scolastica e solo in parte a VR: Aree aperte interne agli insediamenti urbani*. Il progetto si trova al confine con zone già urbanizzate ed edificate, in prossimità di un area nel quale è prevista la costruzione del nuovo Ospedale di comunità e di un edificio religioso.

La variante si configura come un intervento puntuale che non influenza altri piani o programmi, non ha rilevanza comunitaria, non incide su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario, o internazionale e sull'area in esame non insistono vincoli né di natura paesaggistica, né culturale.

In data **29 giugno del 2023** con protocolli nn. 15500, 15501, 15502 integrato con Prot. 20739 del 12/09/2023 la società Serena Orizzonti 1 S.p.a, ha presentato al Comune di Monsummano Terme la domanda di Variante Urbanistica art. 34 L.R. 65/2014 per la realizzazione di due RSA localizzate in via G. Benzoni.

A seguito della richiesta di Variante, Con Delibera di Consiglio Comunale N.42 del **31/07/2023** il Comune di Monsummano Terme approva l'Atto di Indirizzo per riconoscimento pubblica utilità per due residenze sociali assistite (RSA) nel territorio comunale in Via Benzoni proposte dalla società “Sereni Orizzonti” S.p.a., con sede in Udine deliberando che:

1. *le due RSA proposte dalla Società “Sereni Orizzonti” Spa ed ubicate in area sita in via Benzoni, (di cui alla planimetria allegata), siano da considerarsi opere di pubblica utilità per attivare il procedimento di*

cui all'art. 34 della LR 65/2014 s.m.i., ed opere di pubblico interesse per il conseguente esonero parziale o totale del contributo di costruzione, a condizione che:

- a) le due RSA proposte ottengano l'accreditamento della Regione Toscana;*
 - b) fra Ente gestore e Società della Salute sia sottoscritta specifica Convenzione Sociale ovvero, in subordine (o a integrazione), sia sottoscritta Convenzione con il Comune, la cui "bozza" sarà comunque allegata alla Convenzione urbanistica da sottoscrivere nel quadro del procedimento di cui all'art. 34 della LR 65/2014 e s.m.i.;*
 - c) il progetto soddisfi i vigenti standard urbanistici per strutture simili o assimilabili con particolare attenzione ad una dotazione di parcheggi che tenga conto dell'utenza oltre che del personale di servizio e garantisca anche i bisogni di posti auto del territorio circostante, nonché di un'adeguata dotazione di verde e spazi di socializzazione;*
 - d) la variante da attivare ai sensi dell'art.34 della L.R.65/2014 dovrà prevedere per i fabbricati in oggetto esclusivamente la destinazione a servizi comunque compatibili con la funzione di Residenza Sanitaria Assistita;*
 - e) il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a realizzare le opere compensative/aggiuntive che saranno definite nella Convenzione Urbanistica;*
- 2. la variante urbanistica di cui all'art.34 della L.R.65/2014 sia avviata previa dichiarazione dell'operatore che accetta le modalità di esonero totale o parziale del contributo di costruzione come da modalità stabilite con Delibera di Giunta Comunale n. 71/2023;*
 - 3. che la variante urbanistica dovrà prevedere esclusivamente la destinazione a servizi comunque compatibili con la funzione di Residenza Sanitaria Assistita;*
 - 4. che, in Convenzione urbanistica, oltre alle garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e compensative/aggiuntive, per garantire la condizione che sia sottoscritta specifica convenzione sociale di cui al punto 1) della presente deliberazione, il privato si impegni con polizza fideiussoria pari al valore degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione non versati, secondo le modalità di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 71 del 1/06/2023;*

IL PROCEDIMENTO DI VAS e AVVIO DEL PROCEDIMENTO

In data **08/09/2023** con nota prot. 20483 è stato inviato all'Autorità Competente il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS per la proposta progettuale in oggetto.

In data 19/09/2023 l'Autorità competente, dopo essersi riunita in modalità videoconferenza ha redatto il Documento di Presa d'Atto del Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.n.152/06 e dell'art.22,23 della L.R. n.10/2010 e s.m.i. della "Variante Regolamento Urbanistico mediante approvazione del progetto per la realizzazione di un comparto socio sanitario per n°2 RSA da 80 posti letto ciascuna, nel Comune di Monsummano Terme Via Giuliana Benzoni-Via Marsala".

Con la presa d'atto l'Autorità competente ha individuato i sottoindicati soggetti competenti in materia ambientale, ai sensi dell'art.20 della L.R 10/2010, al fine di acquisire i rispettivi pareri entro trenta giorni dall'invio:

Regione Toscana;
Regione Toscana /Ufficio Tecnico del Genio Civile – Pistoia;
Provincia di Pistoia;
ARPAT (dipartimento provinciale);
Azienda Sanitaria Locale Zona Valdinievole;
Autorità di Bacino del Fiume Arno;
Consorzio 4 Basso Valdarno;
Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica, gas
Autorità Idrica Toscana (ex ATO)
Comune Pieve a Nievole
Comune di Larciano
Comune di Serravalle Pistoiese
Comune di Ponte Buggianese
Alia Servizi ambientali

HA PROCEDUTO, secondo quanto previsto dall'art.22 della L.R. 10/2010, ad accertare o meno l'assoggettabilità alla valutazione ambientale della variante in corso di elaborazione, iniziando le consultazioni, DANDO MANDATO al Responsabile del procedimento di trasmettere il Documento Preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale individuati sopra al fine di acquisire il parere.

Con nota prot. 21352 del 20/09/2023 sono stati trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale la presa d'atto dell'Autorità competente, il Documento preliminare e una nota contenente il link da cui scaricare tutta la documentazione.

L'avvio del procedimento, ai sensi dell'art.17 comma 2 della L.R 65/2014 è stato contestuale all'invio del Documento preliminare di cui all'art.22,23 della L.R 10/2010.

A seguito dell'invio sono arrivati n°9 contributi dai soggetti competenti individuati:

1. TOSCANA ENERGIA prot.22054 del 28/09/2023
2. UFFICIO LAVORI PUBBLICI del Comune di Monsummano terme prot.22900 del 06/10/2023
3. AUTORITA' IDRICA TOSCANA prot.23104 del 10/10/2023
4. USL TOSCANA CENTRO prot.23247 del 11/10/2023
5. ARPAT prot.23479 del 13/10/2023
6. REGIONE TOSCANA prot.23887 del 18/10/2023
7. ACQUE prot. 23929 del 19/10/2023
8. AUTORITA' di BACINO prot.23979 del 19/10/2023
9. ARPAT integrazione prot.24341 del 24/10/2023

L'Autorità Competente, visti i pareri degli enti interpellati, ha evidenziato di come il progetto tenga conto *“dei criteri di sostenibilità, con l'inserimento di impianti fotovoltaici, recupero dell'acqua a fini non potabili, schermature verdi, realizzazione di pista ciclabile e nuovo tratto viario per migliore deflusso del traffico*

oltre a realizzazione di un parco a servizio delle RSA”, non rivelando criticità per la salute umana o per l'ambiente e concludendo il procedimento di verifica di assoggettabilità, in data 07/12/2023, con il provvedimento di verifica, ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010, escludendo dalla VAS il progetto in questione prescrivendone l'adeguamento del medesimo alle seguenti prescrizioni:

- 1. realizzazione di adeguati spazi di manovra e circolazione attraverso la previsione di sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'effettivo incremento del traffico di persone e servizi indotto dalla nuova struttura sanitaria;*
- 2. gli spazi pubblici di standard dei parcheggi e del verde di previsione dovranno essere ritrovati all'interno del dimensionamento del PS e del RU o parzialmente individuati all'interno dell'area in oggetto in accordo con gli uffici tecnici comunali;*
- 3. realizzazione di un'adeguata area di manovra per l'inversione di marcia nella nuova viabilità pubblica nel lato a sfondo chiuso;*
- 4. estensione delle reti dei sotto servizi (energia elettrica, telefonia/dati, adduzione acqua, smaltimento acque meteoriche, smaltimento acque nere, pubblica illuminazione, adduzione gas metano) previa verifica da concordare con gli enti gestori e con gli uffici del Comune di Monsummano Terme, la cui effettiva fattibilità è condizione vincolante;*
- 5. specifica analisi del traffico indotto e dei conseguenti impatti acustici del traffico e delle apparecchiature impiantistiche a confine con la scuola, in considerazione delle criticità esistenti e del contesto di inserimento;*
- 6. monitoraggio degli impatti in fase di cantiere, con particolare riferimento agli impatti correlati all'accesso e alla movimentazione di mezzi e materiali e agli scavi, tenendo conto del contesto di inserimento e della presenza di ricettori sensibili nelle vicinanze;*
- 7. verifica con il gestore dei servizi ambientali delle necessità legate alla mobilità per la raccolta dei rifiuti;*
- 8. progettazione dei percorsi e dei passi pedonali in modo tale da garantire la mobilità anche per le categorie fragili, compreso di percorsi Lve per ipovedenti;*
- 9. previsione di un'adeguata recinzione schermante e di un'opportuna schermatura acustica a confine con l'area scolastica;*
- 10. compensazione dell'impermeabilizzazione dei suoli da valutare in fase attuativa con adeguato sistema di accumulo ed adeguato ricettore;*
- 11. previsione di percorsi (carrabili e pedonali) permeabili e semipermeabili certificati;*
- 12. in fase attuativa l'area per lo stoccaggio delle acque piovane posta sul terreno sul retro delle scuole dovrà garantire salubrità realizzandola preferibilmente non a cielo aperto;*
- 13. modifica, a carico del soggetto attuatore, del muro di confine con la scuola prevedendo il ricollocamento dei contatori, delle sistemazioni a verde e dell'illuminazione;*
- 14. la convenzione dovrà contenere la disponibilità delle aree di proprietà comunale per la realizzazione delle opere di progetto e poi rese in fase di cessione delle oouu complessive;*
- 15. verifica con il Gestore del S.I.I. dell'effettiva disponibilità dei sotto servizi (acquedotto, fognatura e depurazione) ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi previsti. qualora l'intervento comporti un maggior carico urbanistico rispetto a quello previsto dovranno essere previsti interventi specifici al fine di non creare variazioni sostanziali sul sistema idrico integrato gestito;*

16. *in relazione all'inattuabilità dell'adeguamento dei sotto servizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013;*
17. *l'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto dovranno essere limitate in relazione alla sua tutela quantitativa così come disposto dagli artt.3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008;*
18. *adeguamento della classe acustica per la parte di territorio ricompresa in classe IV per la piena coerenza della variante urbanistica di cui trattasi con il PCCA vigente;*
19. *messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici fa-cendo riferimento alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido di Azoto, materiale particolato fine ed Ozono" emanate dalla R.T.;*
20. *incremento del target dei consumi da FER con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi;*
21. *applicazione delle misure di mitigazioni previste per il risparmio idrico in conformità a quanto previsto all'art.11 del Reg. 29/R;*
22. *verifica della conformità, da riportare in apposita relazione idraulica, agli scenari di pericolosità idraulica e geomorfologica presenti nei Piani di bacino e alle relative discipline normative dimostrando che la progettazione ha tenuto in adeguata considerazione lo stato dei corpi idrici nonché le eventualità fragilità ambientali connesse con le risorse Acqua, Suolo e Sottosuolo;*
23. *verifica della coerenza, da riportare in apposita relazione idraulica, con gli studi di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei garantendo che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi e verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato quantitativo o qualitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.*

Precisando che , trattandosi di una Variante di pubblica utilità con contestuale approvazione del progetto, *"le prescrizioni dovranno essere oggetto della della revisione dell'intervento con relativa modifica del progetto e della convenzione PRIMA dell'adozione della variante"*.

Suggerendo di *"valutare in sede di convenzione la cessione al Comune di una parte dell'area destinata a parco, come parco attrezzato a servizio della scuola esistente e della comunità, garantendone l'accesso pubblico dalla nuova viabilità di progetto, in aggiunta alle opere di urbanizzazione già evidenziate, quali la strada, la pista ciclabile"*, organizzando i flussi di traffico in modo da sfruttare *" gli assi viari esistenti, senza dover sovraccaricare la Piazza Ugo la Malfa in entrata e in uscita. Quindi un percorso ad anello con ingresso da Piazza Ugo la Malfa e uscita da altro asse viario o viceversa"*.

Prescrivendo inoltre che tutti i parcheggi previsti dovranno *"essere realizzati in autobloccanti drenanti idonei per la messa in opera della superficie prativa, mentre quelli per disabili possono essere realizzati in autobloccanti tradizionali"*.

LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

art.25 L.R 65/2014

L'area oggetto di richiesta di variante era stata già oggetto di conferenza di copianificazione relativamente al solo Piano Strutturale e nel Verbale, trasmesso dalla regione Toscana in data 21/10/2022 con nota prot. 23262, per l'area individuata come A8, l'Amministrazione comunale intendeva dare all'ambito una vocazione socio-sanitaria realizzando una nuova RSA da collegare all'ospedale di comunità, che nel frattempo era stato

finanziato per realizzarsi nell'immobile dell'attuale RSA Stella, per la quale era previsto lo spostamento in altra località limitrofa.

A seguito della richiesta di Variante da parte della Società sereni Orizzonti, il Comune ha richiesto l'attivazione della conferenza di copianificazione per inserire la specifica zona nel Piano Operativo che nel frattempo era stato adottato con Del. C.C. N°58 del 30/11/2023.

In data **17/04/2024** la Regione Toscana-Ufficio Urbanistica e rappresentanti del Comune di Monsummano Terme si sono riuniti in modalità telematica per la Conferenza di Copianificazione.

Il verbale della conferenza è stato trasmesso dalla Regione Toscana con nota **prot. 13400 del 29.05.2024** nel quale la Regione ha espresso parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

“In coerenza con quanto previsto (e copianificato) in sede di Piano Strutturale, la scheda norma del POC dovrà esplicitare l'attuazione delle seguenti indicazioni contenute nel Piano Strutturale stesso:

- *dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati;*
- *dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi adeguate anche a mitigazione del tessuto residenziale limitrofo;*
- *dovranno essere inserite fasce verdi di specie autoctone per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto e per il suo mascheramento;*
- *la nuove volumetrie dovranno avere tipologie coerenti con il contesto e l'attività da svolgere, mantenendo altezze moderate al fine di preservare le visuali paesaggistiche;*
- *dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area turistica e l'ambito rurale.”*

(Cit. Verbale conferenza di copianificazione ID 95614 del 17/04/2024).

ADEGUAMENTO ALLE INDICAZIONI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

A seguito della conclusione della Conferenza di Copianificazione, le prescrizioni da essa formulate sono state recepite dai progettisti ed integrate al progetto.

In dettaglio:

1. *Rispetto alla prima proposta progettuale si è distribuito l'edificato all'interno del lotto distanziando tra loro le due RSA e prevedendo una fascia alberata che seguendo la direttrice della Via Marsala, costituisca un cono visivo verso la campagna retrostante. Allo stesso modo due filari alberati sottolineano le due strade private in diramazione dalla Via Benzoni, che seguono la scansione della viabilità esistente composta da direttrici ortogonali alla Via Benzoni (Via Donatori degli Organi e Via Marsala). Gli edifici sono posti in posizione arretrata rispetto al filo stradale e sono direttamente visibili dalla strada solo in prospicienza degli ingressi principali, avendo interposto tra i prospetti e l'esterno del lotto fasce di vegetazione arbustiva e alberata di diversa consistenza e varietà di specie. Sulla parte a confine con la campagna retrostante, la vegetazione si conforma alle caratteristiche rurali e o*

prevalentemente terreni prativi con alberature sparse, sempre in accordo con l'elenco delle specie autoctone predisposto dalla Regione Toscana;

- 2. In ordine a mitigare le scelte progettuali degli edifici, che si ricorda sono soggetti a normative specifiche del settore socio sanitario convenzionato, e dedicati ad un'utenza che necessita di condizioni di privacy e sicurezza, si è optato per la scelta di mantenere il collegamento tra l'edificato esistente e la campagna, tramite la localizzazione di un terreno che, attualmente intercluso, può costituire un ampliamento delle dotazioni scolastiche all'aperto, e per la sua dimensione, consenta di localizzarvi attività e funzioni che il Comune riterrà opportune, anche come intervento di ricucitura che parta dal corridoio infrastrutturale che disimpegnerà il previsto ospedale di comunità;*
- 3. Sul lotto di terreno interessato dalla costruzione delle due RSA di complessivi 23.773 mq circa, è prevista la completa impermeabilizzazione della sola "impronta" degli edifici con gli spazi immediatamente prospicienti, le aperture principali e di servizio e i percorsi e piazzali carrabili interni, mentre i posti auto sono previsti semipermeabili, e la rimanente superficie, corrispondente a circa 13.773 è prevista inerbita, come è meglio dettagliato nei grafici di progetto.*

In data **29/11/2024** il Comune di Monsummano Terme ha comunicato, con nota protocollo n. 28055, ai richiedenti la Variante urbanistica che il progetto avrebbe dovuto avere i contenuti e gli elaborati del progetto di fattibilità tecnico-economica, di cui al D.Lgs. 36/2023(Codice dei contratti pubblici), art. 41 (livelli e contenuti della progettazione), come meglio esplicitato nell'allegato I.7, evidenziando che, ai sensi del comma 6 del citato articolo, per l'avvio della eventuale (ove necessaria) procedura espropriativa, era necessario che la documentazione progettuale fosse conseguentemente integrata, puntualizzando inoltre che i relativi costi -a carico della Società proponente l'intervento- fossero inseriti nel quadro economico dell'opera.

In data **31/12/2024 ns. prot. n. 1907**, la Società sereni Orizzonti spa in risposta a quanto richiesto dal comune, con comunicazione del 29/11/2024, ha depositato documentazione integrativa.

Presa visione della documentazione integrativa acquisita, il Comune ha precisato che le integrazioni non rispondevano a quanto era stato richiesto e, quindi, ha comunicato agli interessati che la pratica non era istruibile con la documentazione presente agli atti (Prot. n. 30139 del **28/01/2025**).

Con Delibera di Consiglio Comunale n°18 del **17/04/2025** sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni e ai contributi pervenuti e contestuale provvedimento di ri-adozione di alcune previsioni puntuali relative alla redazione del Piano Strutturale e primo Piano Operativo ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014 e della relativa Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. n. 10/2010, adottati con Delibera 58 del 30/11/23 e parzialmente ri-adottati per errori cartografici con Delibera C.C. n°07 del 09/04/2024.

L' avviso di RI-ADOZIONE è stato pubblicato sul B.U.R.T. N°20 del 14/05/2025

Tra le aree ri-adottate con la delibera di cui sopra è stata modificata la scheda di zona ed è stata inserita la scheda Norma: AT* 1.7 Loc. Monsummano Terme capoluogo – via Benzoni – nuova RSA con l'inserimento delle seguenti aree nelle previsioni di esproprio:

- ◆ - via Benzoni – piazza Ugo La Malfa – viabilità di progetto;
- ◆ - via Benzoni – viabilità di progetto.

In data **07/06/2025** la società Sereni Orizzonti spa ha presentato, con protocollo n. 13874, documentazione integrativa che ha sostituito integralmente la documentazione già presentata precedentemente (Vedi Allegato A – Elenco Elaborati).

OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO PER LA SCHEDA RI-ADOTTATA

In data **15/07/2025** prot.lli **16990 e 16991** la società Sereni Orizzonti **ha presentato Osservazione** alla riadozione della scheda Norma AT* 1.7 Loc. Monsummano Terme capoluogo – via Benzoni, proponendo un intervento diretto con Permesso a costruire convenzionato, al posto del Piano attuativo, considerato che la Variante ai sensi dell'art 34 già prevede un progetto di Fattibilità tecnico economica, approvato dal consiglio Comunale.

ITER PROCEDURALE PER IL DEPOSITO AL GENIO CIVILE VALDARNO CENTRALE

In data **29/07/2025** con protocollo n. 18195 è stata trasmessa all'Ufficio del genio Civile la documentazione relativa al deposito della variante, acquisita al protocollo di Settore con il **n. 0612070 del 29/07/2025** e iscritta nel registro dei depositi con il n. 11/25 del **29/07/2025**.

In data 29/09/2025, Protocollo 22669, l'Ufficio del Genio Civile competente ha comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R. 5/R/2020 con le seguenti prescrizioni, da riportare nella Scheda Norma:

- *“dovrà essere attuato il piano di indagini riportato nelle conclusioni della Relazione Geologica (REL_U02);*
- *dovrà essere posizionato il piano di calpestio dei fabbricati a quota sopraelevata rispetto al piano campagna di progetto mediamente di circa 15 cm. Come riportato in Relazione Idraulica (REL_U04) in relazione al rischio di formazione di fenomeni di flash flood”.*

PARERI ENTI

ACQUE

In data 28/11/2024 con nota prot. 27871 è stato presentato il parere espresso da Acque s.pa. in merito all'idoneità della rete idrica e fognaria, rispondendo alla richiesta fatta dalla proponente in data 10/10/2024 prot.di acque 65128:

per quanto di competenza ACQUEDOTTO

la rete idrica a servizio della zona in oggetto non presenta particolari problematiche strutturali, tuttavia, non è possibile garantire un approvvigionamento diretto al nuovo complesso; saranno pertanto concessi singoli contatori di utenza del diametro di 1/2 pollice (DN15) per ogni unità immobiliare; sarà Vostra cura dimensionare e installare idonei serbatoi di accumulo con impianto di pressurizzazione a totale gestione privata, al fine di sopperire ai fabbisogni idrici e le portate di punta previste per ogni unità immobiliare.

In caso di richiesta di contatore ad uso cantiere, si rilascia nulla osta all'installazione di un contatore (diametro DN15) da cantiere per l'edificazione del fabbricato in oggetto; la fornitura è destinata ad un uso per cantiere ed ha carattere di temporaneità legata alla durata del permesso a costruire o di autorizzazione similare, salvo eventuali proroghe; pertanto alla scadenza del permesso a costruire il contratto si intenderà automaticamente risolto con conseguente rimozione del misuratore con l'addebito delle relative spese.

Relativamente alle opere di urbanizzazione previste ed in particolare al prolungamento della Via Benzoni fino a Piazza Ugo La Malfa, si precisa che dovrà essere realizzata una nuova condotta in ghisa sferoidale del diametro di 80mm lungo tutta la viabilità pubblica in progetto andando a creare un anello distributivo così come previsto negli elaborati presentati. Come da regolamento il vano contatore di utenza dovrà essere posizionato al limite della proprietà pubblica con l'apertura verso quest'ultima.

Per quanto di competenza FOGNATURA:

si precisa che il sistema fognario della zona risulta adeguato ad accogliere i reflui derivati dall'intervento in argomento. Relativamente alle opere di urbanizzazione previste ed in particolare al prolungamento della Via Benzoni fino a Piazza Ugo La Malfa, si precisa che dovrà essere realizzata una nuova condotta in Pvc rigido Sn8 del diametro di 200mm lungo la nuova viabilità pubblica in progetto così come previsto negli elaborati presentati; come da regolamento il pozzetto d'utenza con sifone a doppia ispezione tipo firenze, dovrà essere posizionato in area privata al limite con quella pubblica.

Si raccomanda una corretta e puntuale separazione delle acque bianche e meteoriche da quelle reflue, ricordando che soltanto queste ultime dovranno essere avviate allo scarico nella canalizzazione nera della fognatura separata e che lo scarico di acque meteoriche dilavanti non contaminate in fognatura nera è vietato dalla legge (D.Lgs 152/06 e art. 9 comma 2 L.R. 31 maggio 2006 n°20).

Le opere di estensione dei servizi relativi al Sistema Idrico Integrato, trattandosi di infrastrutture pubbliche, dovranno ricadere esclusivamente in aree di destinazione pubblica oggetto quindi di successiva presa a patrimonio da parte dell'Amministrazione Comunale competente.

Si precisa che per dare seguito alla pratica è necessario richiedere preventivo di spesa per compensare le attività esclusive di Acque Spa o eventuali interventi di estensione/potenziamento, il cui importo dovrà essere saldato prima dell'inizio dei lavori. Le opere riguardanti il sistema idrico integrato che realizzerà eventualmente il richiedente, saranno disciplinate da specifica convenzione da sottoscrivere tra le parti prima dell'inizio dei lavori.

Considerati i rapidi cambiamenti e l'evoluzione urbanistica del territorio del Comune di Monsummano Terme, il presente parere ha una validità temporale di un anno a partire dalla data di protocollo; trascorso tale termine, è necessario che la SV chieda nuovo parere preventivo, così da avere una valutazione realistica e puntuale in merito all'effetto del nuovo insediamento urbano sulla struttura della rete idrica, fognaria e sulla disponibilità di risorsa. Quindi precisiamo che, decorso il periodo sopra indicato, Acque spa, non si riterrà vincolata al presente parere, pertanto, successivamente, potrà indicare e valutare varianti e/o prescrizioni anche di diversa entità rispetto all'attuale

TIM

In data 28/11/2024 con nota prot. 27872 è stato presentato il parere di TIM, che riporta il verbale di sopralluogo fatto dall'Arch. Simonetta Doni con tecnico di Fibercop in data 26/11/2024 dove vengono fornite indicazioni per la posa di infrastrutture di telefonia;

ENEL ENERGIA

In data 28/11/2024 con nota prot. 27872 è stato presentato il parere di ENEL ENERGIA, che riporta la specifica tecnica per l'esecuzione delle opere a seguito di sopralluogo fatto da tecnico incaricato da E-Distribuzione;

TOSCANA ENERGIA

In data 28/11/2024 con nota prot. 27873 è stato presentato il parere di Toscana Energia, che di fatto è un preventivo per la realizzazione di alcune lavorazioni, mentre altre saranno fatte direttamente dalla società Sereni Orizzonti su istruzioni fornite da Toscana Energia;

VIGILI DEL FUOCO

La società Sereni Orizzonti, in data 27/05/2025 prot.12867, ha inviato al SUAP del Comune la Richiesta Valutazione del progetto allegato ai sensi dell'art.3 del DPR 01/08/2011 n°151, per nuovo insediamento.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia, in data **24/07/2025 prot.17876**, ha espresso parere favorevole condizionato come sotto riportato:

*Esaminata la documentazione allegata alla richiesta Valutazione Progetto in oggetto, acquisita in data 16/06/2025 con protocollo n. 7761 e successivamente integrata da quella prot. 9588 del 21/07/2025, questo Comando esprime, per quanto di propria competenza, **parere favorevole alle seguenti condizioni:***

1) tutti i gruppi frigoriferi dovranno utilizzare come fluidi frigoriferi prodotti non infiammabili e non tossici; in alternativa, in analogia a quanto stabilito dal D.M. 10 marzo 2020, potranno essere utilizzati fluidi classificati A1 o A2L secondo la norma ISO 817 « Refrigerants - designations and safety classification» o norma equivalente;

2) tra i vari compartimenti previsti nel progetto, dovranno essere realizzate fasce di separazione orizzontali e verticali, secondo le indicazioni riportate nella guida tecnica su i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili di cui alla lett. Circ. 5043 del 15/04/2013.

L'Ufficio Suap del Comune ha rilasciato, in data 05/08/2025, Autorizzazione Unica SUAP relativa all'esame di conformità progetto alla normativa antincendi ai sensi del D.P.R 151/2011, per la realizzazione di n°2 Residenze per anziani di 80 posti letto ciascuna,

LA VARIANTE AL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICO

Approvato con Del. C.C. n° 37 del 28/09/2018

Il Comune di Monsummano Terme, a seguito della richiesta di attivazione di 2 Varianti per la realizzazione di 4 strutture RSA in due diverse zone ha avviato il procedimento per la revisione del Piano di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n° 37 del 28/09/2018, per valutarne la compatibilità e variare le tavole del PCCA, dal momento che il Piano di classificazione acustico approvato con Del. C.C. N°37 del 28/09/2018 nelle NTA (Relazione tecnica) prevede che “gli ospedali, le case di

cura e di riposo e altre strutture di tipo sanitario” siano individuati come recettori sensibili di classe 2 e situati all'interno di una zona in classe 3;

Nelle tavole del PCCA una porzione dell'area oggetto di richiesta di Variante risulta essere in classe 4, pertanto si è resa necessaria una verifica per l'adeguamento in classe 3 dell'intero perimetro,

Per tale variante il Comune con Determina Dirigenziale n°611 del 10/10/2024 ha dato l'incarico all'Ing. Sarri Marco, studio associato Sundaymorning di Castagneto Carducci (LI).

Con nota prot. 18008 del 28/07/2025 l'Ing. Sarri ha consegnato la documentazione per la Variante al PCCA:

- C214_Assoggettabilità_r0.pdf.p7m
- C214_Elaborato Grafico.pdf.p7m
- C214_Rapporti di misura _r0.pdf.p7m
- C214_Relazione illustrativa_r0.pdf.p7m

Il Comune di Monsummano Terme con Delibera di Giunta n°119 del 01/08/2025 ha dato l'avvio del procedimento per la Variante al Piano di classificazione acustica per adeguare il PCCA agli obiettivi dell'amministrazione emanati Delibera di Consiglio comunale n°42 del 31/07/2023 : atto di indirizzo per riconoscimento di pubblica utilità per 4 residenze sanitarie assistite (RSA) nel territorio comunale, da realizzarsi in 2 aree distinte del territorio comunale.

LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE AL PCCA

In data **07/08/2025**, con nota prot. 18916, è stato inviato all'Autorità Competente il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS per la proposta di variante al PCCA.

L'Autorità Competente ha ritenuto di poter escludere la variante dal procedimento di VAS, accogliendo le osservazioni prodotte dall'Ing. Marco Sarri, in particolare il provvedimento di esclusione tiene conto del fatto che :
“-le proposte di verifiche a variante al PCCA sono relative al recepimento di n. 2 richieste di variante con approvazione del progetto, ai sensi dell'art. 34 della LR 65/2014, per la realizzazione di n°4 RSA (residenze sanitarie assistite) e che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS per le due varianti si è conclusa con provvedimento di esclusione per una delle due mentre per l'altra è in corso di valutazione;

- inoltre che le due varianti con approvazione del progetto per pubblica utilità già presentate sono inserite nell'iter di approvazione del nuovo Piano Operativo con relativa VAS il cui iter procedurale è in fase di approvazione;

Visti i procedimenti di verifica di assoggettabilità già svolti o in essere e considerato che per la proposta, contestualizzata nell'ambito della struttura e della disciplina del Piano, ricorrano ai fini ambientali i presupposti di cui all'art 5 comma 3ter della L.R. 10/2010 (procedura di verifica di assoggettabilità semplificata), l'Autorità competente emette il provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS in data 11/09/2025”.

Con nota prot. 18954 del 08/08/2025 il Comune ha trasmesso all'ARPAT e alla ASL la documentazione per la proposta di “Variante al Piano di classificazione Acustica PCCA del Comune di Monsummano Terme” per i rispettivi pareri di competenza ai sensi della L.R 89/1998 e DPGR 2/R/2014.

Con nota prot.22561 del 25/09/2025 ARPAT ha fornito al Comune di Monsummano Terme il proprio contributo concludendo :..... di procedere con una specifica valutazione di clima acustico ai sensi dell'art. 12, commi 3, 3-bis e 3-ter, della L.R.T. n. 89 del 1° dicembre 1998, secondo criteri conformi alla D.G.R.T. n. 857 del 21 ottobre 2013. Tale valutazione risulta necessaria per verificare l'eventuale esigenza di interventi di mitigazione o di risanamento, per garantire la compatibilità delle aree individuatecon la realizzazione delle RSA previste e, al contempo, assicurare il pieno rispetto della classificazione acustica proposta

Da parte di Asl non è pervenuto alcun contributo.

In riferimento all'adeguamento acustico, il provvedimento di VAS già espresso dall' Autorità competente in data **07/12/2023**, in relazione alla specifica richiesta di Variante da parte della Sereni Orizzonti conteneva la prescrizione al punto 18) *adeguamento della classe acustica per la parte di territorio ricompresa in classe IV per la piena coerenza della variante urbanistica di cui trattasi con il PCCA vigente.*

In risposta alla suddetta prescrizione la Società proponente ha incaricato Il Dott. Fabrizio Pedditzi, tecnico competente in acustica, di redigere apposito studio e con nota prot. 13874 del 07/06/2025 contestualmente al PFTE venivano consegnati al Comune i seguenti documenti:

- Tavola Rel. U03-Valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della deliberazione dell G.R. Toscana n°857 del 21/10/2013
- Tavola REL VPPCA01-Relazione di richiesta variante al piano di classificazione acustica
- Tavola ALL. VPPCA01 Piano di classificazione acustica approvato
- Tavola ALL. VPPCA02 Piano di classificazione acustica proposta di Variante

La documentazione presentata dall' Ing. Pedditzi comprende anche la Tavola Rel. U03-Valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della deliberazione dell G.R. Toscana n°857 del 21/10/2013, così come richiesto da ARPAT nel contributo presentato per la Variante al PCCA del Comune.

Nella Valutazione previsionale del Clima acustico il Dott. Pedditzi, a seguito delle misurazioni effettuate trae le seguenti conclusioni:

- *“Confrontando i valori ottenuti con quelli evidenziati nelle tabelle di riferimento, si evince un sostanziale rispetto dei limiti consentiti: si ritiene pertanto che, ipotizzando un mantenimento dell'attuale flusso di traffico veicolare e di attività umane presenti in zona, non siano necessarie di bonifica acustica passiva dell'edificio di progetto in esame al fine di attenuare le immissioni sonore esistenti”;*

- *“ come si evince dai risultati dell'indagine fonometrica e dalle valutazioni sopra riportate, si ritiene che l'inserimento del fabbricato in progetto e della sua destinazione d'uso, nella zona di territorio esaminata, sia compatibile con il clima acustico esistente e con i parametri dettati dalla vigente normativa, stante anche le modalità costruttive della nuova unità, che dovrà prevedere il rispetto dei parametri imposti dal D.P.C.M. 5/12/1997 per quanto attiene l'isolamento acustico di facciata oltre agli altri parametri acustici dallo stesso Decreto individuati.*

Nella relazione Urbanistica Rel U01 viene precisato dall'Arch. Simonetta Doni che il lotto sarà delimitato verso la Via Benzoni da una siepe arbustiva, oltre ad alberature di medio e alto fusto secondo le normative vigenti a formazione della barriera discontinuità morfologica prevista per la rispondenza al PCCA.

La proposta di Variante al Piano di Classificazione acustica prevede la ri-perimetrazione dell'intera zona oggetto di Variante in Classe 3, con gli edifici delle 2 RSA individuati come recettori sensibili in classe 2, così da rispettare quanto previsto per “ *gli ospedali, le case di cura e di riposo e altre strutture di tipo sanitario*”, nelle NTA (Relazione tecnica) del Piano di classificazione acustica approvato con Del. C.C. n° 37 del 28/09/2018.

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Le attività relative al processo di partecipazione sono illustrate nel Rapporto del Garante dell'informazione e partecipazione, redatto ai sensi dell'art.38 L.R. 65/2014.

SUCCESSIVI PASSAGGI PROCEDURALI

A seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale si procede:

-alla comunicazione alla Regione, alla Provincia, di cui all'art. 8 comma 1 della L.R 65/2014;
-alla pubblicazione sul B.U.R.T dell'adozione della Variante ai sensi della L.r 65/2014 art.19, così da permettere a chiunque ne abbia diritto all'invio di osservazioni/contributi nei 30 giorni dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art 34 della L.R 65/2014; sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

ALLEGATI

- Certificazione del Responsabile del Procedimento ai sensi ai sensi dell'art. 18 L.R 65/2014 successive modificazioni.
 - Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 38 della L.R 65/2014 e successive modificazioni.
 - Provvedimento per la Verifica di assoggettabilità a VAS espresso dall'Autorità Competente in materia di Valutazione ambientale Strategica.
 - Autorizzazione Unica SUAP relativa all'esame di conformità progetto alla normativa antincendi, ai sensi del D.P.R 151/2011, per la realizzazione di n°2 Residenze per anziani di 80 posti letto ciascuna, rilasciata in data 05/08/2025 dall'Ufficio Suap del Comune,
 - ALL.A. Elenco elaborati della variante ai sensi dell'art.34 della L.R 65/2014. Variante mediante approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità ovvero Progetto di fattibilità tecnico economica- PFTE, ai sensi del D.lgs 36/2023 Codice dei contratti pubblici Art.41 ALL.I.7, contenente il link per scaricare tutta la documentazione.
- Gli elaborati sono stati presentati in data 07/06/2025 con nota protocollo n. 13874.

Il Responsabile del Procedimento

Dirigente Dott. Antonio Pileggi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs n.82/2005 e s.m.i.