



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 34 L.R. 65/2014
PER LA REALIZZAZIONE DI DUE RSA, NEL COMUNE DI
MONSUMMANO TERME, IN VIA GIULIANA BENZONI

UBICAZIONE:

Via G. Benzoni - Monsummano Terme (PT)

RICHIEDENTE:

SERENI ORIZZONTI 1 S.p.a. P.IVA 02833470301

Via Vittorio Veneto, 45 - 33100 - Udine (UD)

COORDINAMENTO GENERALE PROGETTAZIONE URBANISTICA E ARCHITETTONICA:

ARCH. SIMONETTA DONI - simonetta.doni@archiworldpec.it

ARCH. FEDERICO NEROZZI - federiconerozzzi@archiworldpec.it

ARCH. STEFANO AGOSTINI - arch.stefanoagostini@pec.it

Via Maria Montessori, 12 - 51100 - Pistoia (PT)

DELEGATA AL DEPOSITO DEI DOCUMENTI:

ARCH. SIMONETTA DONI - simonetta.doni@archiworldpec.it

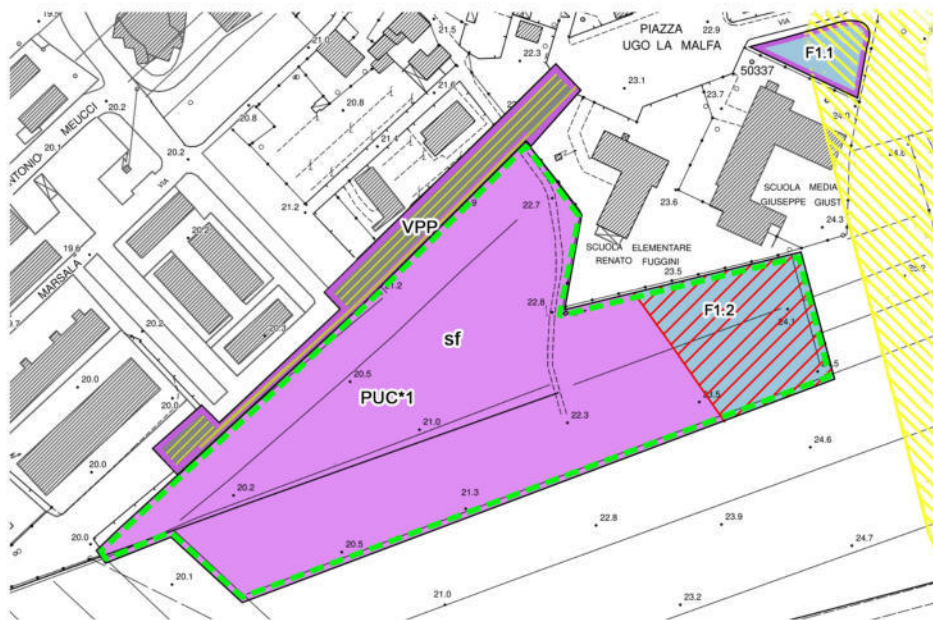
AREA PROGETTO: VARIANTE URBANISTICA	ELABORATO: PROPOSTA SCHEDA NORMA PUC*1 DEL PIANO OPERATIVO - ALL.B1 Normativa urbanistica specifica oggetto di - in sostituzione conferenza di copianificazione
DATA:	TAVOLA: DOC U03

COLLABORATORI ESTERNI ALLA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

ARCH. NICO FEDI - info@atthab.com

ARCH. PAOLO OLIVERI - info@atthab.com

ARCH. PAULA GUARDUCCI - paulaguarducci.arch@gmail.com



Scala 1:2.500

PARAMETRI PRESCRITTIVI

ST - SUPERFICIE TERRITORIALE	27.773 mq
SF - SUPERFICIE FONDIARIA	23.773 mq
SE - SUPERFICIE EDIFICABILE massima	8.000 mq
IC - INDICE DI COPERTURA massimo	40%
HF - ALTEZZA DAL FRONTE massima	11 ml
N. PIANI max	2 + vani tecnici non eccedenti 20 % superficie coperta
DESTINAZIONE D'USO	Attrezzatura socio assistenziale RSA

OPERE PUBBLICHE



4.000 mq area da cedere alla PA

OPERE EXTRACOMPARTO



VIABILITA' PUBBLICA

Da quantificare in sede di convenzione



PERCORSO CICLO-PEDONALE

Da quantificare in sede di convenzione

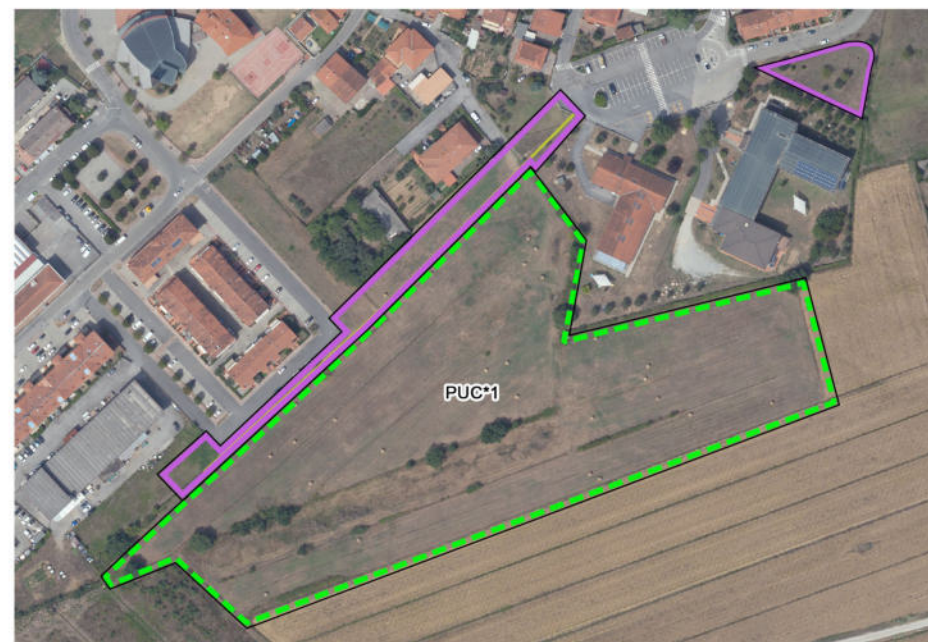


ATTREZZATURA SCOLASTICA (F1.1)

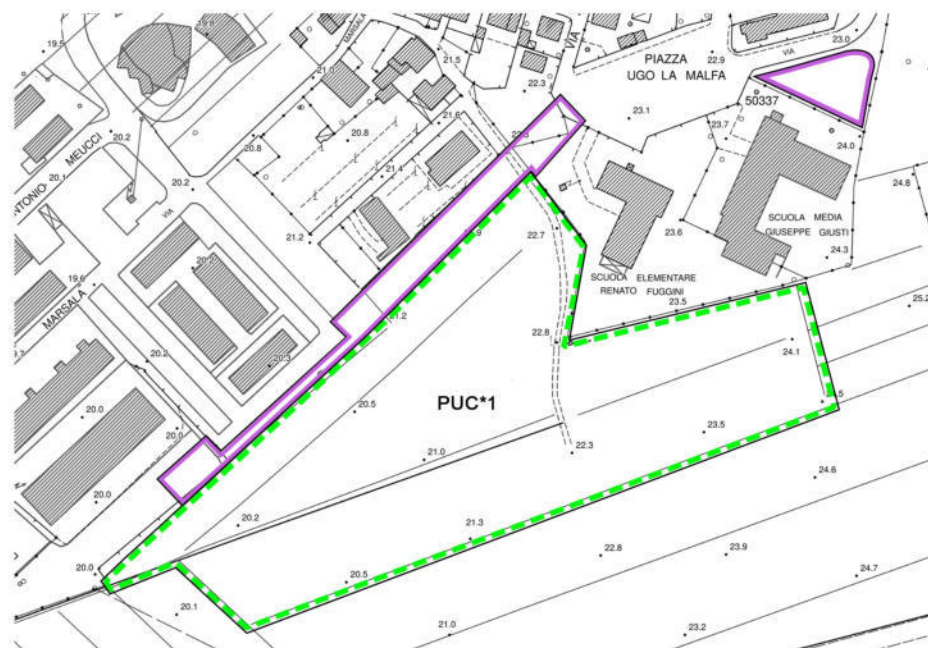
Da quantificare in sede di convenzione

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con verbale del 17/04/2024



Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) - scala 1:2.500



Individuazione vincoli sovraordinati - scala 1:2.500

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 sociosanitari, in località Monsummano tramite la costruzione di due RSA per 80 posti letto ciascuna (80+80).
L'intervento prevede nuova edificazione a destinazione sociosanitaria 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'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 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;
- 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;
- 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 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 idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili 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 11I 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;

- 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.