



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: RELAZIONE URBANISTICA E ILLUSTRATIVA
DATA: MAGGIO 2025	TAVOLA: REL U01

COLLABORATORI ESTERNI ALLA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

ARCH. NICO FEDI - info@atlhab.com

ARCH. PAOLO OLIVERI - info@atlhab.com

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

**PROPOSTA di VARIANTE ART. 34 L.R. 65/2014 per la REALIZZAZIONE
di UN COMPARTO SOCIO SANITARIO per DUE RSA da 80 POSTI LETTO
CIASCUNA (80+80)**

RELAZIONE URBANISTICA

Indice

Premessa.....	2
Variante Urbanistica al R.U. vigente e anticipatrice del P.O.C.....	5
Descrizione del lotto a Variante :.....	6
Stato attuale dell'area: Il R.U. vigente	7
Stato attuale dell'area: il P.O. adottato	8
Esiti della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 173923 del 15/03/2024.....	10
PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA DELL'AREA AI SENSI DELL'ART 34 LR 65/2014.....	11
La Variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica	17
Piano particellare.....	19
Criteri progettuali del comparto.....	19
Adeguamento alle indicazioni della Conferenza di Copianificazione	20
Studio della mobilità e Accessibilità dell'area.....	21
Calcolo Superfici a Standard.....	22
I Parcheggi.....	24
Le aree di pertinenza.....	24
Il progetto delle RSA.....	26
Impianti.....	29
Sistemazione a verde e verifica ai sensi dell'art 3 Regolamento per la messa a dimora di nuove piante.....	30
Urbanizzazione in ampliamento della Via G. Benzoni.....	33
Il progetto della Via Giuliana Benzoni	33

La pista ciclabile.....	35
Il parcheggio a servizio del complesso scolastico in Via Spadolini extra comparto a Variante	36
Modalità di attuazione dell'intervento di costruzione di due RSA e dell'ampliamento di Via Benzoni: il PdC convenzionato.....	37
Modalità di attuazione del parcheggio pubblico di Via Spadolini.....	38
Gli elaborati della Variante.....	38

La proposta in oggetto riguarda la Variante, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014, al Regolamento Urbanistico vigente e anticipatrice del Piano Operativo Adottato di Monsummano Terme, per la realizzazione di un complesso di due RSA da 80 posti letto ciascuna in Via G. Benzoni.

Il proponente l'iniziativa è soggetto primario nel settore della gestione di RSA e operante in tutta Italia e all'estero. Offre all'amministrazione di Monsummano la sua esperienza maturata nel settore da più di venti anni e la peculiarità di essere uno dei pochi operatori che realizza in proprio le strutture che poi gestisce.

Premessa

Premesso

- che l'iniziativa di costruzione di un polo socio-sanitario (con relative RSA) in prossimità dell'erigendo Ospedale di Comunità, costituisce un completamento dell'offerta socio-sanitaria a favore della cittadinanza di Monsummano Terme;
- che 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 tre nuove strutture residenziali di 80 posti letto ciascuna, per persone anziane, che sommandosi alla RSA Stella, attualmente in attività, porta la dotazione di RSA del Comune di Monsummano Terme al numero di quattro.
- che in data 08/09/2023, con prot. 20483, é stato inviato all'Autorità Competente il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

per la proposta progettuale in oggetto;

- che ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010 l'Autorità Competente, visti i pareri degli enti interpellati, ha concluso il procedimento in data 07/12/2023, emettendo il provvedimento di verifica che esclude dalla VAS il progetto in questione, e prescrivendo l'adeguamento del medesimo alle prescrizioni riportate;

- che durante il procedimento di Variante il Comune di Monsummano Terme con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023, ha adottato il nuovo 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;

- che l'avviso di Adozione del nuovo PS e PO è stato pubblicato sul B.U.R.T. N°52 del 27/12/2023;

- che nel Nuovo Piano Strutturale adottato l'area in questione è stata oggetto di Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R 65/2014 ed è stata individuata come "area A8: nuova area per servizi locali e territoriali", precisando che la previsione intende individuare una nuova area nella quale inserire funzioni di tipo socio assistenziale (RSA), centro diurno, protezione civile, social Housing, centro civico e funzioni pubbliche generali;

- che la previsione di cui sopra non era riportata nel Piano Operativo adottato e per questo in data 15/03/2024 prot. 6587 il Comune di Monsummano Terme inoltrava alla Regione Toscana e alla Provincia di Pistoia richiesta di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R 65/2014;

- che con deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2024 è stato riadottato il Piano Operativo per correzione errori cartografici, nonché per la presa d'atto di varianti produttive/commerciali, approvate nelle more dell'adozione del PO, con conseguenti modifiche dell'art. 76 delle NTA e degli allegati B ed E;

- che in data 17/04/2024 la Regione Toscana-Ufficio Urbanistica e rappresentanti del Comune di Monsummano Terme si sono riuniti in videoconferenza e in data 29/05/24 con nota prot. 13400 è stato trasmesso a questo Comune da parte della Regione Toscana-Direzione Urbanistica il Verbale

della Conferenza di copianificazione, di cui al prot. Regionale n°173923 del 15/03/2024;

-che la Regione Toscana nel proprio verbale esprime parere favorevole con una serie di 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 copianif. ID 95614 del 17/04/2024);

- che in data 17/04/2025 con Delibera del CC n. 18, è stato parzialmente riadottato il Piano Operativo a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con conseguenti modifiche degli artt. 28.3, 30.1, 30.1.1, 32, 54 e delle schede Norma:

ID 1.6 Loc. Monsummano Terme capoluogo – Via Bruno Pontecorvo

PUC 1.8 Loc. Monsummano Terme capoluogo – Via Marsala

RQ 1.2 Loc. Monsummano Terme capoluogo – Via Lorenzo Ventavoli

PUC 5.1 Loc. Chiesina Ponziani – Via Chiesina Ponziani

AT 5.1 Loc. Chiesina Ponziani – Via Chiesina Ponziani

AT* 1.7 Loc. Monsummano Terme capoluogo – Via Benzoni – nuova RSA

PAC 6 Via Benedetto Cairoli (ex comparto 19)

e per l'inserimento delle seguenti aree nelle previsioni pubbliche di esproprio:

PP2 – Via Solferino

Via Pineta (traversa) – viabilità di progetto

Via R. Morandi – viabilità di progetto

Via A. Meucci – viabilità di progetto

Via Benzoni – Piazza Ugo La Malfa – viabilità di progetto

Via Benzoni – viabilità di progetto

Via del Muro – Via Salvador Allende – viabilità di progetto

Via Chiesina Ponziani – viabilità di progetto

F2.2 – Via Fossetto – Via Vecchia Fossetto

Premesso inoltre che con il progetto delle due RSA si è inteso applicare la normativa vigente affinché i posti letto siano tutti abilitati ad ospitare persone non autosufficienti ed accreditabili e convenzionabili con il Sistema Sanitario Regionale

Variante Urbanistica al R.U. vigente e anticipatrice del P.O.C.

Tutto ciò premesso, la presente richiesta di Variante

- si pone l'obiettivo di tipo sociale, legato al rafforzamento dell'offerta dei servizi di tipo socio-assistenziale alla cittadinanza;
- si pone inoltre l'obiettivo di offrire l'opportunità di posti di lavoro sul territorio, sia per le figure professionali che per i fornitori esterni,
- si prefigge di intervenire sull'assetto urbano del quartiere, realizzando opere di urbanizzazione primaria che vanno a completare la viabilità esistente della Via G. Benzoni inserendo un elemento di viabilità dolce, la pista ciclabile (maggiormente importante vista la connotazione del quartiere che già possiede impianti scolastici, la chiesa parrocchiale ed ora un polo legato alla terza età), e a realizzare un nuovo parcheggio pubblico per 27 posti auto oltre due postazioni di ricarica per le auto elettriche, ad uso del polo scolastico;
- si propone come implementazione della dotazione di opere di urbanizzazione secondaria del Comune di Monsummano terme, realizzando la costruzione di due RSA per 160 posti letto complessivi per i servizi agli anziani, completa di tutte le dotazioni previste per l'accreditamento e il convenzionamento con la Regione Toscana;

- contribuisce all'implementazione delle dotazioni scolastiche con la cessione gratuita di un terreno di circa 4.000mq adiacente il complesso scolastico di Piazza Ugo La Malfa.

Tali obiettivi, in accordo con l'amministrazione comunale saranno regolati dalla sottoscrizione di Convenzione Urbanistica e Convenzione Sociale allegate alla presente richiesta.

Descrizione del lotto a Variante :

Il terreno identificato per l'edificazione delle due RSA per il quale si propone la Variante ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014, misura complessivamente 27.773 mq circa di superficie territoriale, e si compone di un lotto di circa 23.773 mq, dove si prevede di ubicare la costruzione di due RSA per 160 posti letto complessivi, oltre a un terreno libero di circa 4.000 mq da cedere all'amministrazione. Esternamente al lotto di edificazione si trova un ulteriore terreno, diviso in due porzioni per uno sviluppo lineare di circa 145 ml più 30 ml, ove verrà realizzato l'ampliamento del tratto della Via Benzoni attualmente esistente e il tratto di pista ciclabile: il terreno in questione è stato inserito all'interno dell'Allegato E - opere pubbliche soggette a vincolo di esproprio adottato del PO adottato il 17/05/2025 come opera di urbanizzazione extracomparto legate alla costruzione delle RSA.

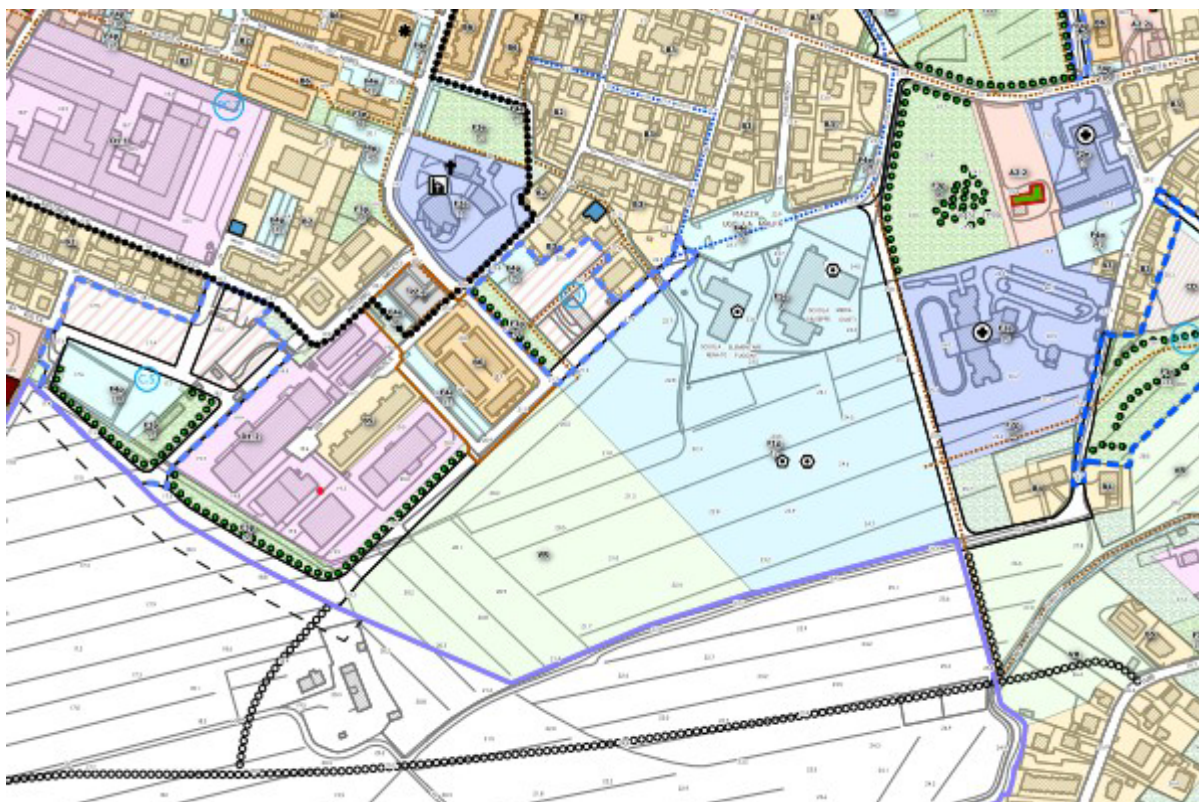
L'area è facilmente accessibile e raggiungibile dal centro cittadino: si trova in aderenza ed a margine di una zona già urbanizzata ed edificata sulla Via Benzoni-Via Marsala, comprendente edifici residenziali e artigianali, ed è inoltre situata nelle immediate vicinanze del polo scolastico costituito dalle scuole primarie Mechini-Fucini e dall'Istituto Caponnetto afferenti Piazza Ugo La Malfa. Morfologicamente si tratta di un terreno libero da manufatti, ad andamento pianeggiante, con una lieve pendenza prevalente da nord-est verso sud-ovest. All'interno del terreno si trovano alcune fosse campestri che attraversano il terreno, attualmente prativo, e che, in prossimità del confine della proprietà vanno a confluire nel fosso campestre identificato come BV 2932 e

successivamente, all'altezza della Via A. Volta, si immettono nel fosso BV3078 (fosso di scolo 2), affluente del Rio Gerbi, detto Rio Vecchio.

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 e i titoli abilitativi alla realizzazione del progetto. All'interno dei documenti allegati alla presente relazione si trova il piano particellare con l'indicazione delle superfici interessate dalle urbanizzazioni, e dall'intervento di costruzione delle due RSA.

Stato attuale dell'area: Il R.U. vigente

L'area interessata si situa a sud del territorio comunale di Monsummano Terme, è contenuta nell'UTOE 1 - Monsummano.



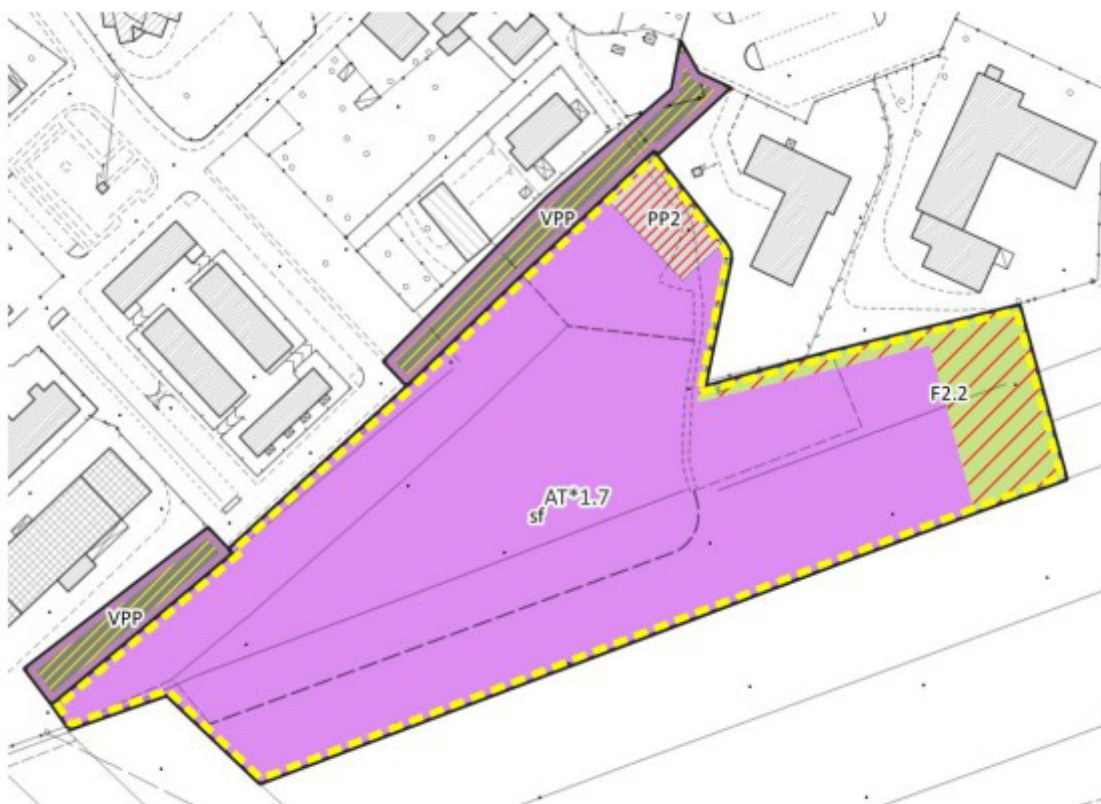
Estratto tav 2.3 - Regolamento Urbanistico vigente

Il vigente R.U. classifica l'area in parte come F1.p - Zone per istruzione prescolastica e d'obbligo di progetto e in parte come VR - Aree aperte interne agli insediamenti urbani

Le porzioni 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.

Stato attuale dell'area: il P.O. adottato

Il Piano Operativo riadottato con Delib. CC n 18 del 17/04/2025 vede il terreno in oggetto inserito nella scheda AT 1.7 - loc. Monsummano , Via Benzoni - nuova RSA, con i parametri e le prescrizioni sotto riportate



Estratto Scheda AT 1.7 - Piano Operativo riadottato 17/04/2025

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	27.773 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	24.829 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	8.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	10,50 ml
N. PIANI max	2 + vani tecnici non eccedenti 20% superficie coperta
DESTINAZIONE D'USO	Attrezzatura socio assistenziale RSA
OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	668 mq
 VERDE PUBBLICO (F1.2)	2.000 mq
OPERE EXTRACOMPARTO	
 VIABILITA' PUBBLICA	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	

AT*1.7 – Loc. Monsummano, Via Benzoni – nuova RSA

[Piano Operativo]

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.3 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 10,50 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 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
- 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 Sii e i fornitori dei servizi

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:

- 668 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- 2.000 mq (minimo) di verde pubblico;
- Realizzazione del trattato di viabilità pubblica di progetto extracomparto come indicato al paragrafo precedente;
- Realizzazione di area a parcheggio pubblico a servizio del plesso scolastico in area extracomparto tra Piazza Ugo La Malfa e Via G. Spadoni, 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 climateranti 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. (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 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
- Spostamento della parte iniziale del corpo idrico, BV2932, scolina campestre.
- 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.
- 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.
- 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. Le recinzioni a confine con il polo scolastico dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti.
- 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 DPR 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.
- 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).
- Dovranno essere privilegiate specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climateranti 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. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).
- 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 DPR 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.

Estratto Scheda AT 1.7 - Piano Operativo riadottato 17/04/2025

Esiti della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 173923 del 15/03/2024

Con la nota prot. RT n. 173923 del 15/03/2024, l'Amministrazione Comunale ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per l'acquisizione del parere vincolante in relazione alla variante puntuale al RU che comporta la trasformazione di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato nel PS e nel PO ai sensi dell'art. 4 della legge regionale.

La Conferenza ha espresso parere favorevole alle previsioni esaminate ai sensi dell'art.25 comma 5 della L.R. 65/2014 con le seguenti prescrizioni:

"La scheda norma dovrà contenere opportuni approfondimenti volti ad orientare il progetto, di rilevanza urbana, verso una maggiore integrazione con il contesto urbano e rurale, ed in particolare dovrà prevedere:

- una maggiore articolazione degli spazi aperti sia pubblici che privati, tale da

aumentare la permeabilità funzionale e visiva tra città e campagna, ed una più agile accessibilità e fruizione del verde,

- una localizzazione e articolazione dei corpi di fabbrica che eviti la creazione di barriere continue lungo il margine urbano e di "retri" urbani, più coerente con la morfologia urbanistica ed architettonica, caratterizzata da un tessuto a bassa densità (morfotipi TR5, TR4, TPS3), e con la strutturazione rurale esistente,

- la de-impermeabilizzazione del suolo, soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio (pubbliche e private) e degli altri spazi aperti."

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA DELL'AREA AI SENSI DELL'ART 34 LR 65/2014

La presente 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. adottato con Delib CC n 18 del 17/04/2025 scheda AT1.7), con l'approvazione della fattibilità tecnica del progetto che il proponente intende realizzare in attuazione dei parametri indicati nella proposta scheda ID 1.8 - nuova RSA.

La proposta comprende:

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 edificabile di circa 23.773 mq;
2. la realizzazione di un intervento di urbanizzazione extracomparto in 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;
3. 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;
4. la cessione gratuita al Comune di Monsummano di un'area libera di circa 4.000 mq come indicata nelle cartografie di progetto

L'intervento sopraesposto è legato convenzionalmente anche alla proposta dir

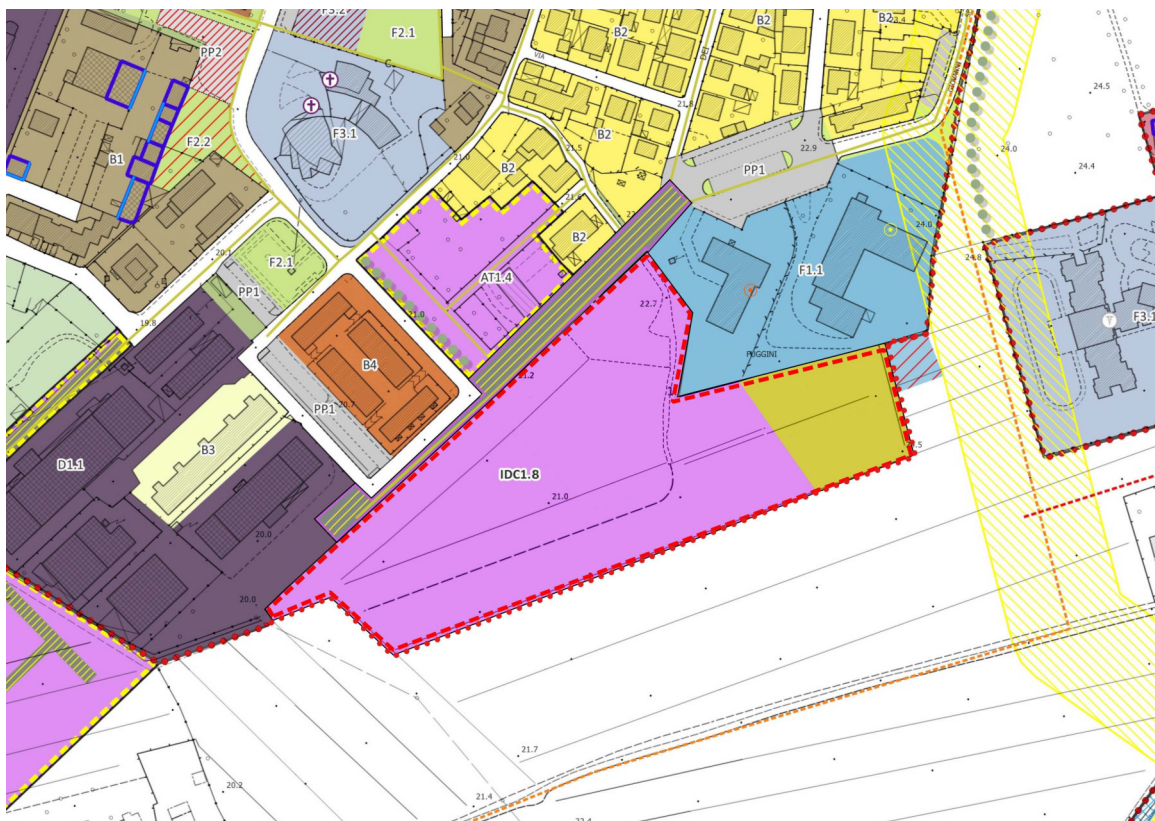
realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico della superficie di circa 1.184 mq, su area comunale come da progetto allegato.

La Variante richiesta prevede che venga inserita, per l'area in oggetto, una scheda norma n. ID 1.8 per la realizzazione tramite intervento diretto convenzionato dell'intervento proposto (PdCC).

La scheda norma prevede i seguenti parametri prescrittivi:

PARAMETRI PRESCRITTIVI <i>scheda norma ID 1.8 a variante (ex AT1.7)</i>	
ST_ Superficie territoriale comparto a variante	27.773 mq
SF - Superficie fondiaria	23.773 mq
SE max	8.000 mq
IC - Indice copertura	40%
HF - altezza del fronte max	11 ml
n. piani	2 oltre ad un eventuale piano ulteriore a servizi per un max del 25% della Superficie coperta (vani tecnici)
Destinazione d'uso	Residenza sanitaria assistita
 Area da cedere gratuitamente	4.000 mq
OPERE PUBBLICHE EXTRACOMPARTO	
viabilità pubblica	realizzazione ampliamento strada e pista ciclabile come da progetto allegato
parcheggio pubblico	parcheggio pubblico extra comparto 1.180 mq come da progetto allegato

Si riportano qui di seguito, per comodità, gli estratti delle tavole di RU e di PO adottato, e la scheda norma B ID 1.8 dell'allegato B contenenti la variante proposta

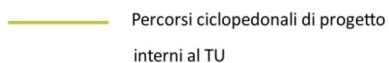
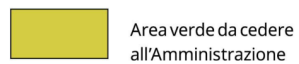
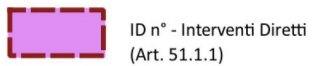


Le infrastrutture per la mobilità

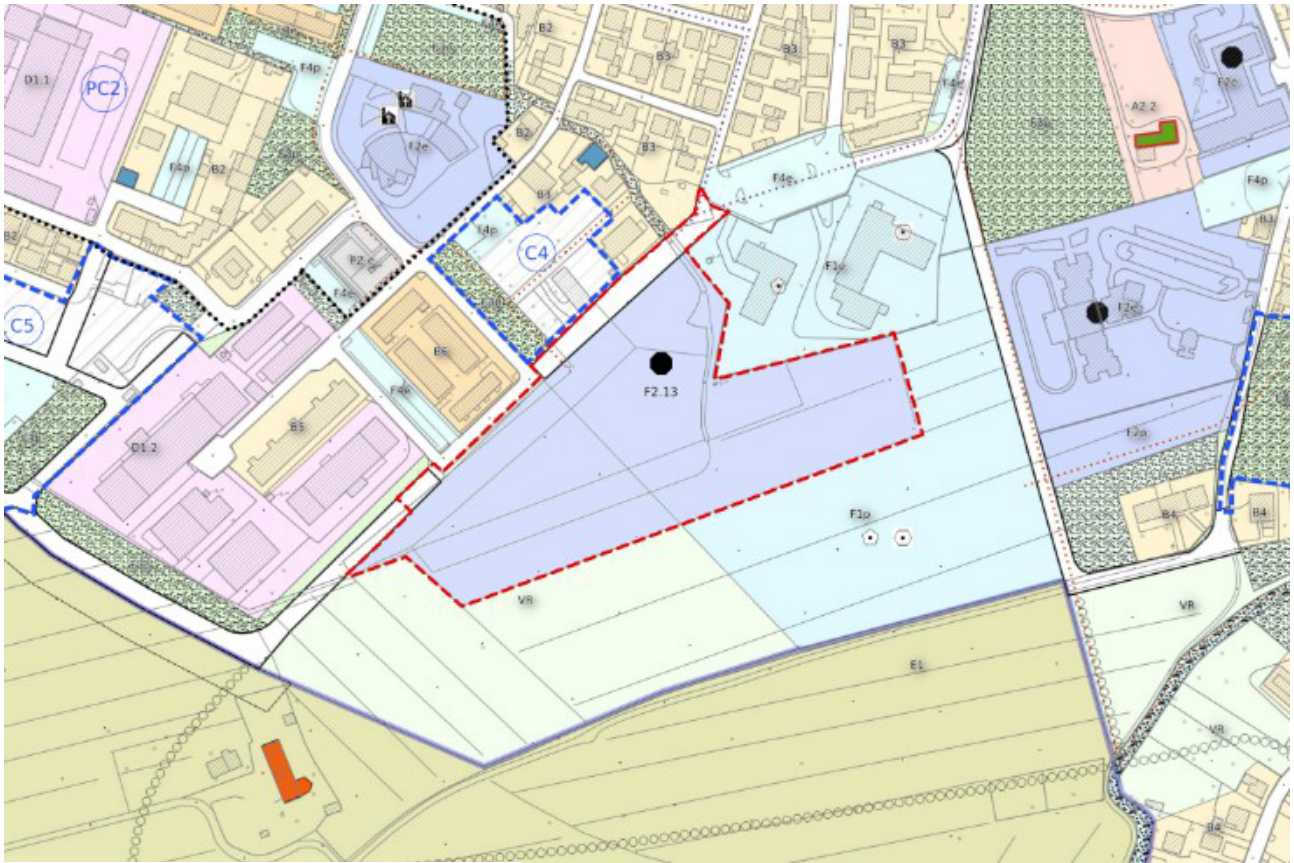
Zone destinate alla viabilità veicolare (art.37)



trasformazione degli assetti insediativi (art.51)



*Variante proposta al P.O. adottato - estratto tav 4_Monsumano_Terme_sud -
marzo 2024*



variante RU coordinato 2022 approvato

infrastrutture per la mobilità pedonale

..... Percorsi ciclopeditoni in sede propria

Classi di valore degli edifici esistenti

— Viabilità di progetto RU

■ Sistema insediativo

zoning RU_2022_Variante_approvata - Via Rosselli

■ F2e - Zone per servizi di interesse comune e generale esistenti

■ F2.13 - Zone per residenze sanitarie assistite

■ F2p - Zone per servizi di interesse comune e generale di progetto

■ Pz.e - Piazze esistenti.

■ Area verde da cedere all'Amministrazione

*Variante proposta al R.U. vigente - Variante semplificata n 2 - vers. coordinata
aggiornamento 2024*



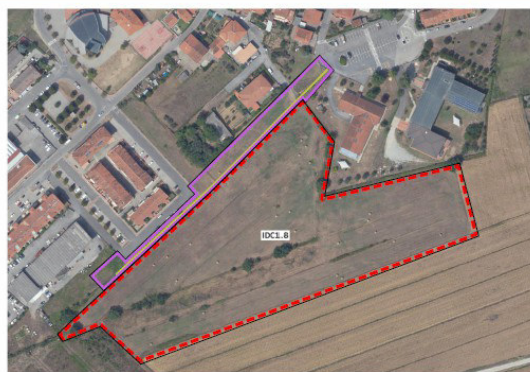
Scala 1:2.500

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
AREA DA CEDERE	4.000 mq

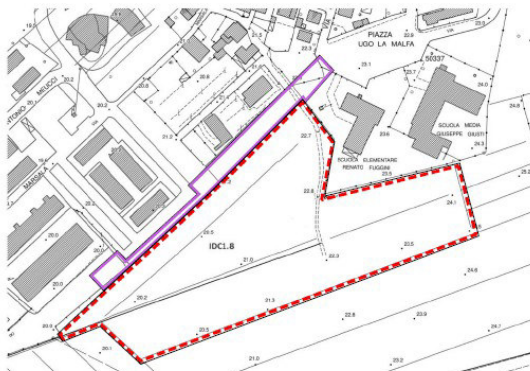
OPERE EXTRACOMPARTO	
VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione
PERCORSO CICLO-PEDONALE	Da quantificare in sede di convenzione
PARCHEGGIO A SERVIZIO AREA SCOLASTICA	Da quantificare in sede di convenzione

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. L.R. 65/2014)

All. B1 - Normativa Urbanistica Specifica oggetto di Conferenza di Copianificazione



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



Individuazione vincoli sovraordinati - scala 1:2.500

13

PRESCRIZIONI:

MODALITA' D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni sarà tramite Intervento Diretto Convenzionato (PDCO) in attuazione della Variante art. 34 L.R. 65/2014 per la costruzione di due RSA in via Benzoni.

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 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 perurbano 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;
- 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.

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:

- Realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto extracomparto come indicato al paragrafo precedente;
- Realizzazione di area a parcheggio pubblico a servizio del plesso scolastico in area extracomparto tra Piazza Ugo La Malfa e Via G. Spadolini, di dimensioni da stabilire in sede di Piano Attuativo e di convenzione con la Pubblica Amministrazione.

L'intervento è subordinato alla cessione gratuita dell'area di sup. 4.000 mq alla Amministrazione Comunale.

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.

All. B1 - Normativa Urbanistica Specifica oggetto di Conferenza di Copianificazione

14

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 climateranti 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 Ve Classe II 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;
- Spostamento della parte iniziale del corpo idrico, BV2932, scolina campestre;
- 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;
- 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;
- 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. Le recinzioni a confine con il polo scolastico dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti;

- 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;
- Dovrà essere realizzata una discontinuità morfologica per mezzo di una opportuna fascia vegetale nel tratto a contatto tra le aree di Classe Ve Classe II del PCCA (Porzione del tratto su Via Benzioni);
- Dovranno essere privilegiate specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climateranti 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. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria);
- 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.

All. B1 - Normativa Urbanistica Specifica oggetto di Conferenza di Copianificazione

15

Estratto All. B - scheda ID 1.8 - Loc. Monsummano-Via G. Benzioni - nuova RSA**Estratto planimetria di progetto lotto RSA**

DATI DI PROGETTO COSTRUZIONE DI DUE RSA IN VIA BENZONI

SUPERFICIE TERRITORIALE			27.773 mq
SUP. FONDIARIA			23.773 mq
SUP. PERMEABILE	25% SF	5943,3	13.630 mq
SUP. SEMIPERMEABILE			3.449 mq
SUP. IMPERMEABILE			6.694 mq
SUP. COPERTA			4.281 mq
INDICE DI COPERTURA	SC/SF		0,18
S.E. TOTALE			6.833 mq
VOL. TOTALE			20.473,8 mc
H max			11 m

DATI DI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - AMPLIAMENTO STRADA VIA BENZONI

AMPLIAMENTO STRADA	2.631 mq
PISTA CICLABILE	236 ml

DATI PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - PARCHEGGIO VIA SPADOLINI

SUPERFICIE TOTALE	1.184 mq
SUP. PERMEABILE	191 mq
SUP. SEMIPERMEABILE	533 mq
SUP. IMPERMEABILE	460 mq
POSTI AUTO	25
POSTI RICARICA AUTO ELETTRICA	2

La Variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica

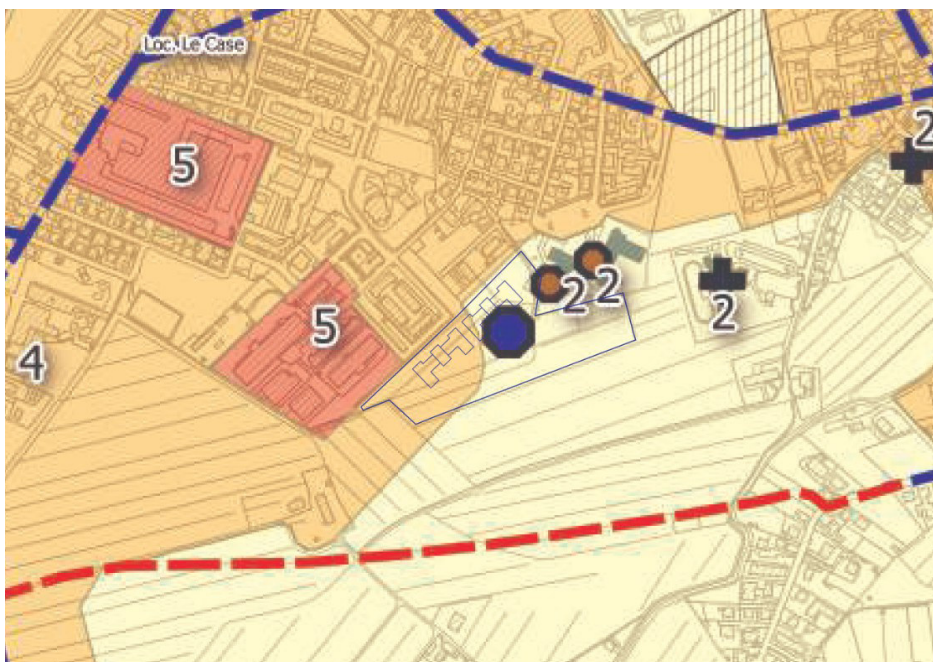
L'attuazione delle previsioni contenute nella variante urbanistica risulta valutata in specifico documento relativo alla Valutazione Previsionale di Clima Acustico redatto ai sensi della Del. G.R.T. n. 857 del 21.10.2013 dal Dott. Fabrizio Pedditzi, che individua le prescrizioni e le indicazioni progettuali specifiche.

L'area è delimitata dalla viabilità di tipo locale, che rappresenta anche una sorgente di rumorosità che caratterizza acusticamente la zona, oltre alle varie attività già insediate in zona.

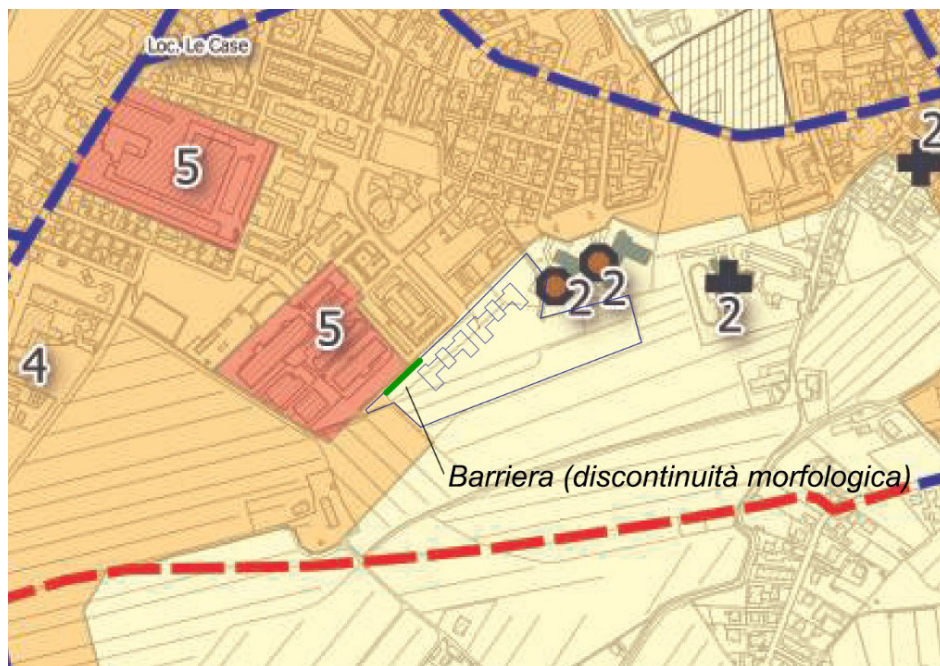
L'area in esame è attualmente classificata in classe IV e classe III e dunque la variante urbanistica in oggetto risulta parzialmente coerente con la vigente classificazione acustica che il PCA del Comune di Monsummano Terme assegna alla parte di territorio interessato. Ciononostante gli studi effettuati dal tecnico incaricato Dott. pedditzi, consentono di richiedere per la piena coerenza della variante urbanistica oggetto del presente documento con il PCCA vigente, la Variante al PCCA come proposta nella tavola e nella relazione allegati.

Si riportano qui sotto:

- l'estratto della cartografia del PCCA approvato con Del. C.C. n. 37 del 28.09.2018 e
- l'estratto cartografico della proposta di Variante del PCCA medesimo, rimandando per una migliore trattazione alla relazione per la Variante al PCCA a firma del tecnico incaricato Dott. Pedditzi



Estratto tavola del PCCA vigente



Estratto tavola con proposta di Variante al PCCA

Piano particellare

Nelle tavole allegate alla presente relazione si è riportato lo schema di piano particellare e le visure aggiornate delle proprietà dei terreni interessati dall'intervento di realizzazione delle due RSA e dell'ampliamento stradale di Via Benzoni. Per comodità si riporta qui sotto la tabella delle proprietà premettendo

	FOGLIO DI MAPPA	N° PARTICELLA	INTESTAZIONE	PARTICELLA CON DESTINAZIONE/ QUALITA'	TOTALE AREA PARTICELLA (mq)	PORZIONE INTERESSATA DALL'INTERVENTO (mq)	AREA SOTTOPOSTA AD ESPROPRIO
RSA	16	29	IMMOBILIARE ARIANNA S.R.L.	SEMIN ARBOR	23.430	22.627	no
	16	103	IMMOBILIARE ARIANNA S.R.L.	SEMINATIVO E INCOLTO PROD	4.910	tutta	no
	16	1050	1. ANGELI ANDREA 2. CALICCI BARBARA	SEMIN ARBOR	330	164,8	si
	16	1170	HASSAOUI EL BOUCHTAOUIA	SEMIN ARBOR	2.717	65,3	si
STRADA	16	242	COMUNE DI MONSUMMANO TERME	ENTE URBANO	1.450	13,8	si
	16	944	COMUNE DI MONSUMMANO TERME	SEMIN ARBOR	6.834	22,6	si
	16	945	COMUNE DI MONSUMMANO TERME	ENTE URBANO	4.488	204,6	si
	16	1061	COMUNE DI MONSUMMANO TERME	SEMIN ARBOR	2.586	88,8	si
	16	29	IMMOBILIARE ARIANNA S.R.L.	SEMIN ARBOR	23.430	1.281	no
	16	600	DELTA S.R.L.	ENTE URBANO	6.600	311,3	si
	16	1050	1. ANGELI ANDREA 2. CALICCI BARBARA	SEMIN ARBOR	330	174,5	si
	16	1170	HASSAOUI EL BOUCHTAOUIA	SEMIN ARBOR	2.717	162,1	si
	16	1171	HASSAOUI EL BOUCHTAOUIA	SEMIN ARBOR	920	7,3	si
	16	1182	1. DEGL'INNOCENTRI ROBERTA 2. PACINI DANIELE	ENTE URBANO	970	212,6	si

che tutto l'intervento progettuale interessa terreni in parte pubblici (Comune di Monsummano T.me) e in parte privati, i cui proprietari , dietro preliminare di compravendita sottoscritto fra le parti, hanno acconsentito alla richiesta della presente variante e si sono impegnati a vendere le particelle interessate entro la data di rilascio del PdC.

Criteri progettuali del comparto

Trattandosi di comparto avente previsioni di interesse generale e pubblico, sono stati definiti e analizzati preventivamente i problemi connessi alla mobilità, e segnatamente ai percorsi veicolari, pedonali e ciclabili, per garantire un livello elevato di accessibilità. In tal senso si inserisce la proposta di allungamento della viabilità esistente e l'affiancamento di una pista ciclabile in sede riservata su marciapiedi che verrà meglio descritta nelle relazioni specialistiche.

Adeguamento alle indicazioni della Conferenza di Copianificazione

- 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.
- 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.
- 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.

Studio della mobilità e Accessibilità dell'area

- L'accessibilità veicolare all'area è consentita dalla viabilità esistente. Attualmente l'accesso all'area è consentito in arrivo dal centro attraverso la Via Cesare Battisti, poi dalla Via Pineta e la Via E. Segré, e attraversando la Via Marsala, con la Via Donatori del Sangue, strada di recente formazione che si conclude in una porzione di viabilità (Via Benzoni) che attualmente rimane scollegata dalla limitrofa Piazza Ugo La Malfa. Dalla Via Benzoni, tratto stradale che misura circa 80 ml, è possibile rientrare sulla Via Segré dalla Via Meucci, parallela alla Via Donatori del Sangue.

Il flusso di auto che interessa il complesso scolastico che si attesta su Piazza Ugo La Malfa, viene ad interessare attualmente un anello che deriva dalla Via Pineta attraverso Via Marsala o Via Pastrengo, a senso unico, per poi reinserirvisi in uscita tramite la Via Spadolini. Il reticolo stradale attualmente soffre la dimensione ridotta della carreggiata, con marciapiedi quasi del tutto assenti e con frequenti passi carrabili in uscita dalla proprietà private.

Con il completamento proposto del tratto della Via Benzoni, si verrebbe quindi a completare un secondo itinerario che, tramite la Via Segré e appunto la Via Benzoni, entrambe a doppio senso di circolazione, potrebbe costituire un'alternativa al traffico veicolare legato all'attività delle RSA e gli utenti delle scuole.

Il soggetto proponente la costruzione delle due nuove RSA sulla Via Giuliana Benzoni, come già anticipato, propone, contestualmente, di realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'ampliamento della Via Benzoni fino a collegarla con la Piazza Ugo La Malfa e dall'altra parte fino al termine del lotto per RSA.

In tal modo, oltre a fornire una seconda via di accesso al complesso socio sanitario, si realizza un collegamento con le scuole alternativo e integrativo a quello esistente che vede la piazza La Malfa come un punto di arrivo del traffico negli orari di entrata e uscita.

La realizzazione di un tratto di pista ciclabile in sede propria, parallelo alla carreggiata di Via Benzoni, avvia un percorso virtuale di mobilità dolce che l'amministrazione può scegliere di proseguire mettendola in relazione con Via

del Fossetto, con la scuola e la palestra e la piscina comunale di Piazza Pertini e lo stadio, in modo da proporre un vero percorso integrativo o alternativo, come indicato nei grafici della Disciplina del territorio Urbano.

Per garantire un flusso ordinato dei mezzi di servizio e degli ospiti, ed evitare la sosta, anche temporanea, sulla sede stradale pubblica, il lotto per RSA sarà servito da una circolazione veicolare interna privata che vedrà due accessi, in entrata e uscita dalla via Benzioni, aperti ai visitatori e ai fornitori di merci e servizi (ambulanze, ALIA, ecc).

Calcolo Superfici a Standard

Con riferimento alla scheda norma AT 1.7 inserita nel P.O. adottato ad aprile 2025, i parametri prescritti sono:

PP pari a 668 mq

verde pubblico di 2.000 mq.

Con riferimento al calcolo delle aree a standard per la verifica sulla base dei seguenti standard indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia ed assunti dal Piano Strutturale (pag 67 Disciplina del Piano), per soddisfare l'inserimento di due RSA in Via Benzioni, si ha:

- aree a verde pubblico attrezzato : 12,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
- aree per parcheggi : 4,00 mq/ab.

Il calcolo abitanti equivalenti per le RSA è stato effettuato in analogia al carico urbanistico dato dal calcolo in ambito residenziale, e quindi 1AE ogni 35 mq di SE

Pertanto: $8.000 \text{ mq} / 35 = 228 \text{ AE}$

Poiché le RSA una volta accreditate si configurano come incremento di urbanizzazione secondaria (area a servizi socio-sanitari), si calcola l'incidenza per le aree a verde e per i parcheggi:

$12\text{mq} \times 228 = 2.736 \text{ mq aree a verde}$

$4\text{mq} \times 228 = 912 \text{ mq aree per parcheggi pubblici}$

Per un totale di $= 3.648 \text{ mq}$

Per la verifica ai sensi dell'art 13 nta R.U. vigente:

...(comma1)...

- aree a verde pubblico attrezzato: 12,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
- aree per parcheggi: 4,00 mq/ab ...

...(comma 2)

Il R.U. assume come Indice insediativo residenziale (Ir) il quantitativo di Superficie utile lorda (Sul) attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: esso è calcolato in mq 35,00 di Sul per abitante

....(comma 4) ...

"Per le attrezzature di interesse generale di cui al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968 si assumono i parametri ivi indicati: non si ritiene tuttavia necessario il rispetto di detti standard, con particolare riferimento all'istruzione superiore all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione della distribuzione sovracomunale di questi servizi e delle esigenze effettivamente riscontrate"

Verifica delle superfici a standard di progetto

La proposta progettuale prevede l'offerta all'amministrazione comunale di realizzare un parcheggio su area pubblica extra lotto d'intervento di 1. 184 mq (parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico su Via Spadolini)

In ordine a consentire un aumento delle aree a disposizione del complesso scolastico, la proponente si impegna a cedere all'amministrazione comunale un'area libera di minimo 4.000 mq. a confine con il predetto polo.

La proposta di variante (riassunta nella scheda norma ID 1.8 allegata) prevede la richiesta all'amministrazione di reperire gli standard per PP e verde pubblico

all'interno dell'UTOE, ed esternamente al lotto RSA.

I Parcheggi

All'interno del lotto sono previste dotazioni di aree di sosta sia per mezzi di servizio (carico e scarico) che per il personale impiegato e per i familiari degli ospiti, oltre alle necessarie previsioni di stalli per portatori di handicap.

Il calcolo dei parcheggi di pertinenza è stato verificato sul dato di progetto di 6.833 mq di S.E. e 20.474 mc, e prevede la realizzazione di 88 posti auto su un minimo richiesto di 82.

Il calcolo dei parcheggi pubblici in ragione dell'intervento di progetto, e come espresso qui sopra è pari a 668 mq. a fronte dei quali il Proponente intende sottoporre all'Amministrazione la possibilità di realizzare un parcheggio su suolo pubblico, a servizio del complesso scolastico di Piazza Ugo La Malfa, con ingresso da Via Spadolini, per 27 posti auto (di cui due per disabili) oltre ad una stazione di ricarica per due auto elettriche su una superficie di circa 1.184 mq. Tale progetto insiste su di un'area già indicata all'interno della pianificazione comunale come avente destinazione a servizi scolastici e non prevede quindi variante urbanistica. Per la migliore descrizione delle opere previste si rimanda ai grafici e relazioni della progettazione specifica.

Le aree di pertinenza

Sul lotto di terreno interessato dalla costruzione delle due RSA di complessivi 23.773 mq circa, al netto dell'area da cedere di 4.000 mq, è prevista la completa impermeabilizzazione della sola "impronta" degli edifici con gli spazi immediatamente prospicienti, le aperture principali e di servizio, e di tutti i percorsi carrabili interni, mentre i posti auto sono previsti semipermeabili, e la rimanente superficie, corrispondente a circa 13.630 mq è prevista inerbita, con l'inserimento di essenze arbustive e arboree che saranno concordate con gli uffici comunali ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Comunale per la "Messa a dimora di nuove piante e per la sostituzione delle esistenti e la salvaguardia delle aree verdi" e come meglio spiegato nei paragrafi successivi.

Si precisa che il lotto allo stato attuale ospita una superficie inerbita

punteggiata di sporadiche essenze arbustive di varia grandezza, di tipo ripariale, lungo la direttrice dei compluvi esistenti.

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 del quale viene contestualmente chiesta variante puntuale, oltre ad un corredo vegetale non compatto ma comunque costituito da essenze arbustive e arboree posto a filtro tra i fronti degli edifici e la Via Benzoni, che non ha corredo vegetale lungo l'impianto stradale.

Per l'elenco delle specie previste, si è fatto riferimento alle specie autoctone presenti nel territorio e all'Allegato de "L'impianto, la gestione e la valorizzazione multifunzionale dei boschi periurbani - interventi forestali non produttivi per la valorizzazione dei boschi - (Supporti tecnici alla Legge regionale forestale della Toscana ; 9)" (vedi tav. A24)

Per le opere di mitigazione idraulica si rimanda alla relazione dedicata, in cui si rende conto della tipologia e dimensionamento dei dispositivi per la garanzia dell'invarianza idraulica dei terreni interessati da modificazione.

Si prevede la realizzazione di serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione delle aree a verde, e l'eventuale apertura di un pozzo proprio, in conformità e dimensionamento con le disposizioni vigenti.



Layout dell'area oggetto di variante e dell'area su cui viene proposta la realizzazione di parcheggio pubblico a servizio scolastico

Il progetto delle RSA

Nella progettazione delle RSA si è perseguito l'obiettivo di realizzare una costruzione dotata di soluzioni tipologiche, distributive e funzionali improntata al soddisfacimento degli standard prestazionali previsti dalla normativa regionale e nazionale e garantendo al contempo la rispondenza con le altezze già presenti al contorno, sviluppando i fabbricati su uno e due piani.

Le soluzioni tipologiche delle due RSA sono attente all'integrazione con il tessuto insediativo esistente e, compatibilmente con le funzioni richieste, improntate a soluzioni formalmente semplici e lineari.

Gli edifici si svilupperanno su due piani, oltre ad alcuni servizi tecnologici in copertura, e saranno progettati secondo i migliori standard di risparmio energetico e dotati di impianti per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile. Un più basso corpo di fabbrica, ad un piano, ospita i servizi di centro cottura che servirà entrambe le strutture.

La Proponente, come già accennato sopr'anzi, ha inteso progettare un complesso per due RSA sviluppate in due edifici distinti e autonomi, su due piani. Gli edifici che ospiteranno il servizio di Residenza Sanitaria Assistita sono improntati alle normative vigenti per la realizzazione di strutture compatibili con il convenzionamento pubblico.

Il servizio socio sanitario comprende oltre alla assistenza e ospitalità degli anziani, il servizio di lavanderia/stireria, il nucleo di camera mortuaria con sala dolenti e la somministrazione dei pasti.

Quest'ultimo servizio sarà effettuato tramite un centro cottura unico situato in una delle due strutture, dimensionato per poter servire entrambe le RSA.

Ciascuna RSA ha quindi spazi opportunamente dimensionati e progettati al fine di garantire la funzionalità da parte degli operatori interni (Spogliatoi) e delle forniture esterne (viabilità carrabile interna e spazi di carico/scarico separati dalla circolazione degli ospiti e dei familiari).

Oltre ai nuclei di degenza, in ciascuna RSA sono previsti ampi spazi a servizio degli utenti, sia come cura individuale, parrucchiere, pedicure, sia per la riabilitazione (palestra), sia per spazi di socializzazione e di culto (salette di relazione e sala per il culto).

Le camere di degenza si sviluppano su due nuclei per piano, per venti posti letto ciascuno, e per un totale di 80 posti letto complessivi per ciascuna RSA. Le camere, sia quelle singole che le doppie, sono tutte dotate di bagno adattato ai portatori di handicap, e sono comunque previsti bagni assistiti per persone non autosufficienti.

In posizione centrale rispetto ai nuclei degenza, a ciascun piano, sono disposti i servizi di nucleo, gli spazi per la somministrazione dei pasti e per la socializzazione e la distribuzione in verticale, tramite scale ascensore/montalettighe.

Al piano terra, la zona più vicina all'ingresso principale contiene i servizi amministrativi ed alcuni spazi di relazione, mentre un percorso centrale, direttamente dall'entrata porta ad alcuni spazi per la relazione, come il luogo di culto, la cura, e la palestra. Infine, sulla parte tergale degli edifici, sono situati gli spazi di servizio, per i dipendenti e per la struttura, come appunto gli

spogliatoi, il centro cottura, la lavanderia e la sala mortuaria.

Tutti gli spazi sono arredati secondo le normative vigenti del settore e atti ad essere convenzionati con i servizi socio-assistenziali della Regione Toscana.

Per la migliore descrizione delle finiture e delle soluzioni di dettaglio si rimanda alla relazione tecnica e alla relazione sui requisiti igienico sanitari, e ai grafici di progetto, anticipando in questa fase che le soluzioni formali sono improntate alla migliore integrazione con l'edificato circostante, pur nella stretta attinenza alla tipologia specialistica cui gli edifici sono destinati.

La scelta dei colori (comunque ed in tonalità chiara) delle finiture sarà concordata con gli uffici tecnici comunali e nel rispetto delle indicazioni dello strumento urbanistico di pianificazione. Qui sotto si riportano i prospetti che indicativamente sono stati studiati al fine di verificare la frammentazione dei prospetti e la permeabilità del lotto d'intervento nell'ambito della definizione dei fronti della Via Benzoni.



Sezione ambientale di progetto su Via G. Benzoni (estratto tav A03)

Reti

Per l'adduzione della fornitura idrica a soddisfacimento dei bisogni idropotabili derivanti dal nuovo carico insediato, il nuovo intervento sarà direttamente allacciato alla rete acquedottistica, senza riscontrare criticità specifiche.

Per gli usi non potabili, la nuova previsione comprende la realizzazione di un sistema di raccolta e accumulo delle acque piovane o in alternativa l'apertura di un pozzo dedicato ai consumi non potabili.

Per lo smaltimento dei reflui si prevede l'allacciamento alla rete della fognatura pubblica, previo trattamento primario, per il soddisfacimento derivante dal nuovo carico insediato che, per le sue caratteristiche, è assimilabile a domestico.

Per le reti dei servizi e dei sotto servizi (adduzione del gas metano, reti

elettrica e telefonica e rete della pubblica illuminazione) è stata prevista l'estensione della rete esistente, lungo il tracciato del tratto stradale di Via Benzoni in ampliamento, e di richiedere l'allacciamento alle reti pubbliche già presenti in zona e serventi le costruzioni limitrofe.

Le specifiche tecniche, opportune per la redazione del progetto, sono state recepite tramite parere agli enti gestori come meglio descritto nei grafici e documenti relativi alle opere di urbanizzazione.

Impianti

Le strutture sono dotate di impianti elettromeccanico e termico, per il soddisfacimento dei requisiti di norma e si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia, posti sulla copertura.

Saranno allacciati alla pubblica rete per l'adduzione dell'acqua e della corrente elettrica e del gas, e per lo scarico dei reflui in fognatura.

Il sistema involucro e impiantistico sarà progettato per rendere l'edificio NZEB. Negli edifici NZEB (Nearly Zero Energy Building) progettati per una RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale), l'efficienza energetica si unisce al comfort e alla salute degli ospiti. Queste strutture sono pensate per garantire ambienti salubri, con una temperatura interna stabile e una qualità dell'aria ottimale, grazie a sistemi di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore e impianti di climatizzazione ad alta efficienza. L'isolamento termico avanzato, l'illuminazione a LED e l'uso di energie rinnovabili del fotovoltaico permettono di ridurre i consumi e i costi di gestione, migliorando la sostenibilità e il benessere degli anziani.

Gli edifici NZEB (Nearly Zero Energy Building) sono costruzioni ad altissima efficienza energetica, caratterizzate da un fabbisogno energetico estremamente ridotto. Questo risultato si ottiene attraverso un'attenta progettazione che prevede un eccellente isolamento termico, serramenti ad alte prestazioni, impianti di ventilazione meccanica controllata e l'uso di tecnologie innovative per la produzione di energia.

L'impianto di climatizzazione estivo ed invernale avverrà mediante impianto idronico. La produzione di acqua calda e refrigerata sarà garantita da un

sistema ecologico con pompe di calore.

E' prevista una vasca di accumulo delle acque piovane per uso irriguo del giardino o in alternativa l'eventuale apertura di un pozzo secondo le prescrizioni di norma.

Per l'illuminazione dell'area saranno installati punti luce su palo. Gli apparecchi saranno dotati di driver con sistema automatico di controllo della temperatura interna e driver con profili di funzionamento differenti senza ausilio di controlli esterni, per la regolazione automatica del flusso luminoso in ordine al controllo dell'inquinamento luminoso .

La progettazione del corredo impiantistico delle due RSA è meglio descritto e verificato a termini di normativa vigente, nelle relazioni e studi specialistici.

Sistemazione a verde e verifica ai sensi dell'art 3 Regolamento per la messa a dimora di nuove piante

Lotto RSA - Via Benzoni

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 dei percorsi carrabili interni, mentre i posti auto sono previsti semipermeabili, e la rimanente superficie, corrispondente a circa 13.7703 sarà mantenuta inerbita, con l'inserimento di essenze arbustive e arboree che saranno concordate con gli uffici comunali ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Comunale per la "Messa a dimora di nuove piante e per la sostituzione delle esistenti e la salvaguardia delle aree verdi" e come meglio spiegato nei paragrafi successivi.

Si precisa che il lotto allo stato attuale ospita una superficie inerbita punteggiata di sporadiche essenze arbustive di varia grandezza, di tipo ripariale, lungo la direttrice dei compluvi esistenti.

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 del

quale viene contestualmente chiesta variante puntuale, oltre ad un corredo vegetale non compatto ma comunque costituito da essenze arbustive e arboree posto a filtro tra i fronti degli edifici e la Via Benzoni, che non ha corredo vegetale lungo l'impianto stradale. Ampie fasce di verde alberato sono state poste in posizione tale da garantire la continuità visiva dalla Via Benzoni verso la campagna posta a sud dell'area interessata dalla costruzione del complesso socio sanitario.

Siepi arbustive e alberate forniscono la naturale privacy degli ospiti nelle zone limitrofe al confine con la Via Benzoni, e forniscono una separazione naturale con il plesso scolastico.

Le sole piante di alto fusto presenti nel lotto corrispondono ad alcuni esemplari di alberature spontanee adl portamento accestito, lungo il tracciato del compluvio al centro del lotto che verranno spostate al momento della realizzazione degli edifici, sempre che le condizioni fitosanitarie lo permettano, e in caso contrario sostituite con un numero eguale di piante da distribuirsi assieme alle altre previste come da progetto, secondo il calcolo delle nuove piantumazioni come sotto riportato.

Per l'elenco delle specie previste, si è fatto riferimento alle specie autoctone presenti nel territorio e riportate nell'Allegato de "L'impianto, la gestione e la valorizzazione multifunzionale dei boschi periurbani - interventi forestali non produttivi per la valorizzazione dei boschi - (Supporti tecnici alla Legge regionale forestale della Toscana ; 9)"

Per il calcolo e il dimensionamento dell'inserimento di nuove piante nel corredo vegetale si è fatto riferimento all'art 3 - Nuova Piantagione dell' Allegato A del "Regolamento per la messa a dimora di nuove piante e per la sostituzione delle esistenti e la salvaguardia delle aree verdi" e, previo accordi con gli uffici tecnici, verranno inserite nel lotto di intervento 60/65 piante tra alberature di alto e medio fusto oltre a 300 ml di siepe arbustiva, in assolvimento al calcolo che prevede la messa a dimora di una pianta ogni 100 mq di superficie libera del lotto.

Per l'elenco delle specie proposte si è fatto riferimento agli elenchi di piante autoctone del territorio della piana della Val di Nievole, e in sede esecutiva

verranno definitivamente concordate con gli uffici tecnici.

Come già accennato nel paragrafo riguardante la Variante al PCCA, verrà introdotta una discontinuità morfologica lungo la linea di demarcazione tra le due classi contigue (tra classe III e classe V della limitrofa area artigianale), al fine di rendere compatibile questo salto di classe. Si provvederà a formare tale discontinuità morfologica, nella parte del lotto prospiciente la Via Benzone e meglio rappresentato nelle tavole allegate, attraverso la realizzazione di una barriera acustica vegetale, opportunamente dimensionata e composta da due file di arbusti posti sfalsati, e dal posizionamento di alcune alberature in terza fascia: tutte le specie scelte sono contenute all'interno dell'elenco delle essenze vegetali con caratteristiche fonoassorbenti e nell'elenco delle specie autoctone predisposto dalla Regione Toscana.

cfr. L'impianto, la gestione e la valorizzazione multifunzionale dei boschi periurbani - interventi forestali non produttivi per la valorizzazione dei boschi - (Supporti tecnici alla Legge regionale forestale della Toscana ; 9)

Un'ampia porzione dell' area inerbita posta a sud del lotto verrà lasciata libera e modellata in leggera depressione in modo da costituire un naturale invaso di raccolta in caso di eventi meteorici straordinari: si configura come intervento compensativo per la riduzione della permeabilità dei suoli e sarà collegata al fossetto di raccolta delle acque all'interno del lotto tramite bocca tarata per il rilascio ritardato.

Per una più esaustiva descrizione delle opere di mitigazione idraulica si rimanda alla relazione dedicata, in cui si rende conto della tipologia e dimensionamento dei dispositivi per la garanzia dell'invarianza idraulica dei terreni interessati da modificazione.

Corredo vegetale del Parcheggio Via Spadolini

L'area su cui verrà realizzato il parcheggio pubblico con accesso da Via Spadolini è attualmente occupata da una superficie a giardino provvista di alcune alberature di recente impianto. Laddove necessario, per realizzare gli stalli e gli spazi di manovra, si prevede di spostare o sostituire le alberature presenti, posizionandole nella parte del parcheggio che rimane inerbita, come

meglio spiegato nelle tavole di progetto allegate. Il numero di piante complessivo soddisfa già allo stato attuale la prescrizione di una unità ogni cinque stalli del parcheggio, dotazione che comunque verrà concordata a con l'ufficio tecnico.

Per la proposta progettuale e l'elenco delle specie arboree e arbustive si rimanda alle tavole di progetto allegate.

Urbanizzazione in ampliamento della Via G. Benzoni

Come sopra detto, fa parte del progetto la proposta di urbanizzazione primaria a scomputo oneri, della viabilità pubblica di collegamento tra l'attuale tratto della via Giuliana Benzoni con la Piazza Ugo La Malfa, e per il tratto fino agli ingressi delle RSA. Tale realizzazione comprende, come già sopra accennato, il prolungamento della carreggiata veicolare a doppio senso di marcia, e la realizzazione di una corsia di pista ciclabile su sede propria, oltre ai marciapiedi da entrambi i lati carreggiata. I grafici di progetto e la relazione illustrativa dello studio di fattibilità delle opere di urbanizzazione su Via Benzoni sono in allegato alla presente Relazione.

Il progetto della Via Giuliana Benzoni

La nuova strada di progetto è caratterizzata da due tratti; il primo tratto, di lunghezza pari a circa 145 ml, collega Piazza Ugo La Malfa con la Via Benzoni, mentre il secondo tratto, di estensione più contenuta (circa 30 ml), è il prolungamento della Via Benzoni in direzione ovest, in corrispondenza dell'incrocio con Via Donatori del Sangue.



Complessivamente l'ampliamento si sviluppa per una lunghezza di circa 175 ml .

La geometria della nuova strada è contraddistinta da una larghezza della carreggiata pari a 8,00 ml, 3,50 ml le corsie e 0,50 ml le banchine, e da due marciapiedi pari a 1,50 ml; tali dimensioni risultano analoghe a quelle già esistenti nella Via Giulia Benzoni. La pavimentazione stradale sarà realizzata in conglomerato bituminoso mentre quella dei marciapiedi in masselli autobloccanti (in analogia con i percorsi pedonali esistenti). Gli attraversamenti pedonali saranno provvisti di sistemi di orientamento per ipovedenti LOGES.



Schema progettuale e vista renderizzata della Via Benzoni



La pista ciclabile

In adiacenza al marciapiede posto ad est, lato nuova RSA, si prevede di realizzare una pista ciclabile in "sede riservata", ovvero prevista su marciapiede in sede separata dallo spazio per pedoni, di larghezza complessiva non inferiore a 2,5m (due corsie, una per ogni senso di marcia, di larghezza pari a 1,25 ml). Il nuovo percorso ciclabile sarà caratterizzato dalla colorazione "rosso" in modo da renderlo visibile e distinguibile dal percorso ad uso pedonale. Tale colorazione sarà ottenuta prevalentemente attraverso *conglomerati colorati in pasta* in grado di garantirne nel tempo il cromatismo anche a seguito di processi di invecchiamento ed ossidazione. Questa soluzione tecnica adottata per la finitura superficiale della pista comporterà, rispetto a una mera verniciatura superficiale, una durata senz'altro maggiore, riducendo quindi i futuri costi di manutenzione e favorendo nel contempo anche migliori requisiti di aderenza superficiale al rotolamento.

Le piste ciclabili risulteranno provviste di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguono l'uso specialistico, anche se la pavimentazione delle stesse è contraddistinta nel colore da quella delle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli a motore ed ai pedoni.



Sezione tipo

Nel caso invece dei tratti ad uso promiscuo, sempre con colorazione in pasta del manto di usura, è previsto il solo tracciamento delle strisce di margine e, ad integrazione dei segnali verticali, quello dei simboli a terra del “velocipede” accoppiato al “pedone”, come dall’esempio tipologico riportato.

Per una migliore comprensione del progetto della strada e della pista ciclabile si rimanda alle relazioni e grafici specifici.

Il parcheggio a servizio del complesso scolastico in Via Spadolini extra comparto a Variante

Come opera da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, la Proponente presenta, contestualmente alla richiesta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014, un progetto per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'area scolastica su suolo pubblico, in prospienza della Via Spadolini.

Tale progetto non comporta variante urbanistica essendo già inserito nella pianificazione urbanistica vigente come area a destinazione Servizi scolastici.

Il parcheggio è dotato di ingresso e uscita sulla Via Spadolini e prevede una circolazione interna ad anello che distribuisce gli stalli per il parcheggio di cui due sono riservati a portatori di handicap. Due postazioni di ricarica per le auto elettriche dotate di una colonnina di ricarica saranno direttamente accessibili dalla Via Spadolini, nella parte più prossima alla Piazza Ugo La Malfa.

I grafici di progetto e la relazione illustrativa dello studio di fattibilità del parcheggio di Via Spadolini sono in allegato alla presente Relazione.



Planimetria progetto parcheggio Via Spadolini

Modalità di attuazione dell'intervento di costruzione di due RSA e dell'ampliamento di Via Benzoni: il PdC convenzionato.

l'attuazione dell'intervento oggetto della presente Variante ai sensi dell'art. 34 LR 65/14, come indicato nella scheda norma IDC 1.8 allegata, avverrà tramite il deposito di un PdC Convenzionato per la costruzione delle due RSA e per l'ampliamento della Via Benzoni. Tali interventi saranno oggetto di convenzione da stipulare in sede di Permesso di Costruire al rilascio del titolo.



Area soggetta a variante urbanistica ai sensi dell'art 34 LR 65/14 con progetto delle RSA e delle urbanizzazioni e proposta di progetto di parcheggio pubblico esterno al lotto a variante, su Via Spadolini

Modalità di attuazione del parcheggio pubblico di Via Spadolini

Per la costruzione del parcheggio pubblico a servizio del comparto scolastico, il progetto verrà sottoposto all'approvazione dal Consiglio Comunale assistito dalla validazione degli uffici tecnici e regolamentato all'interno della Convenzione relativa alla costruzione delle due RSA. Trattandosi di opera proposta a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, l'esecuzione sarà oggetto di convenzione da stipulare in sede di Permesso di Costruire.

Gli elaborati della Variante

A seguito di quanto emerso sia nell'istruttoria degli uffici interni, sia nel procedimento di VAS, il Proponente ha integrato e sostituito la documentazione, dando risposta all'insieme dei rilievi pervenuti.

Gli elaborati che compongono la variante sono qui sotto riportati:

1 – La Variante Urbanistica al Regolamento Urbanistico e al Piano Operativo;

La variante consiste nella disciplina dell'area d'intervento, compreso l'ampliamento della Via Benzoni e la pista ciclabile, l'identificazione dell'area

da cedere all'amministrazione comunale e il parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico su Via Spadolini, con una apposita scheda ID 1.8 – "Loc. Monsummano, Via Benzioni - nuova RSA

VARIANTE URBANISTICA	
1	BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA
2	BOZZA DI SCHEMA DI CONVENZIONE SOCIALE
3	DICHIARAZIONE DI TITOLARITÀ A RICHIEDERE LA VARIANTE URBANISTICA ART. 34 L.R. 65/14 PER LA REALIZZAZIONE DI DUE RSA IN VIA BENZONI E DELEGHE DEI PROPRIETARI DELLE AREE
4	REL_U01 RELAZIONE URBANISTICA E ILLUSTRATIVA
5	TAV_U01 ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE
6	TAV_U02 ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO
7	DOC_U01 ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO - Aree oggetto Di Riadozione del Piano Operativo - AT*1.7
8	DOC_U02 PROPOSTA DI NTA A VARIANTE_REGOLAMENTO URBANISTICO
9	TAV_U03 ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - PROPOSTA DI VARIANTE
10	TAV_U04 ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO - PROPOSTA DI VARIANTE
11	DOC_U03 PROPOSTA SCHEDA NORMA - IDC-1.8 - P.O._ALL.B1 - Normativa urbanistica specifica oggetto di Conferenza di Copianificazione
12	REL_U02 RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA
13-17	ALL1-2-3-4-5 DOCUMENTI PER DEPOSITO AL GENIO
18	REL_U03 RELAZIONE VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
19	REL_U04 RELAZIONE DI FATTIBILITÀ IDRAULICA
20	TAV_U05 PLANIVOLUMETRICO GENERALE

2 – La Variante al Piano Comunale di Classificazione Acustica

La Variante Al Piano Comunale Di Classificazione Acustica è descritta negli elaborati:

VARIANTE PPCA	
22	REL_VPPCA01 RELAZIONE TECNICA VARIANTE P.C.C.A.
23	ALL_VPPCA01 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - APPROVATO
24	ALL_VPPCA02 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - A VARIANTE

3 – Il progetto di fattibilità tecnico economica

Il progetto di fattibilità tecnico economica è riportato nei seguenti elaborati:

INQUADRAMENTO GENERALE

DOCUMENTI

- | | | |
|---|------------------|--|
| 1 | REL_GEN01 | RELAZIONE DI VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO |
| 2 | DOC_GEN01 | PARERI DEGLI ENTI |
| 3 | DOC_GEN02 | PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO DI MASSIMA |

TAVOLE

- | | | |
|---|------------------|--|
| 4 | TAV_GEN01 | INQUADRAMENTO GENERALE (Estratti ortofoto; mappa catastale; CTR) |
| 5 | TAV_GEN02 | STATO ATTUALE - RILIEVO PLANO ALTIMETRICO |
| 6 | TAV_GEN03 | STATO ATTUALE - SEZIONI AMBIENTALI |
| 7 | TAV_GEN04 | PLANIVOLUMETRICO - OPERE DI URBANIZZAZIONE - PARCHEGGIO |

PROGETTO URBANIZZAZIONE – AMPLIAMENTO VIA BENZONI

DOCUMENTI

- | | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | REL_O.U.01 | RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (corred. di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici) |
| 2 | DOC_O.U.01 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| 3 | DOC_O.U.02 | COMPUTO ESTIMATIVO DELL'OPERA |
| 4 | DOC_O.U.03 | QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO |
| 5 | DOC_O.U.04 | CRONOPROGRAMMA |
| 6 | DOC_O.U.05 | PRIME INDICAZIONI PER LA STESURA DEL PSC |
| 7 | DOC_O.U.06 | PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI |
| 8 | DOC_O.U.07 | STIMA ONERI DI SICUREZZA |

TAVOLE

- | | | |
|----|-------------------|---|
| 9 | TAV_O.U.01 | PLANIMETRIA GENERALE NUOVA STRADA |
| 10 | TAV_O.U.02 | PLANIMETRIA NUOVA STRADA: ACQUE BIANCHE - PUBBLICA ILLUMINAZIONE |
| 11 | TAV_O.U.03 | PLANIMETRIA NUOVA STRADA: ACQUE NERE - RETE IDRICA - GAS - ENEL - TELECOM |
| 12 | TAV_O.U.04 | SEZIONE STRADALE TIPO |
| 13 | TAV_O.U.05 | NUOVA STRADA - TRATTO DI COLLEGAMENTO VIA GIULIANA BENZONI/P.ZZA UGO LA MALFA - SEZIONI: ASSE LONGITUDINALE/TRASVERSALI |
| 14 | TAV_O.U.06 | NUOVA STRADA - TRATTO TERMINALE - SEZIONI TRASVERSALI |

PROGETTO LOTTO RSA

DOCUMENTI

1	02833470301-26052025-1746.SUAP_(PROTOCOLLO-VALUTAZIONE-VIGILI-DEL-FUOCO)
2	REL_A01 RELAZIONE TECNICA (corred. di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici)
3	REL_A02 RELAZIONE ACCESSIBILITÀ
4	REL_A03 RELAZIONE REQUISITI IGIENICO SANITARI
5	REL_A04 RELAZIONE DI SOSTENIBILITÀ DELL'OPERA
6	REL_A05 RELAZIONE ETC
7	DOC_A01 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
8	DOC_A02 COMPUTO ESTIMATIVO DELL'OPERA
9	DOC_A03 STUDIO DI INCIDENZA DEL TRAFFICO
10	DOC_A04 CRONOPROGRAMMA
11	DOC_A05 PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO
12	ALL_A05 Allegato_TAVOLA PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO
13	DOC_A06 FASCICOLO TECNICO DELLE MANUTENZIONI

TAVOLE

14	TAV_A01 PLANIVOLUMETRICO-LOTTO-RSA
15	TAV_A02 PLANIMETRIA GENERALE - VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI
16	TAV_A03 SEZIONI AMBIENTALI - STATO DI PROGETTO
17	TAV_A04 SEZIONI AMBIENTALI - STATO SOVRAPPOSTO
18	TAV_A05 RSA1 - PIANTA PIANO TERRA
19	TAV_A06 RSA1 - PIANTA PIANO PRIMO
20	TAV_A07 RSA1 - PIANTA COPERTURA
21	TAV_A08 RSA1 - PROSPETTI E SEZIONI
22	TAV_A09 RSA2 - PIANTA PIANO TERRA
23	TAV_A10 RSA2 - PIANTA PIANO PRIMO
24	TAV_A11 RSA2 - PIANTA COPERTURA
25	TAV_A12 RSA2 - PROSPETTI E SEZIONI
26	TAV_A13 RSA1 - VERIFICA R.A.I. - PIANO TERRA
27	TAV_A14 RSA1 - VERIFICA R.A.I. - PIANO PRIMO
28	TAV_A15 RSA2 - VERIFICA R.A.I. - PIANO TERRA
29	TAV_A16 RSA2 - VERIFICA R.A.I. - PIANO PRIMO
30	TAV_A17 PLANIMETRIA GENERALE - VERIFICA EX LEGGE 13/89
31	TAV_A18 RSA1 - VERIFICA EX LEGGE 13/89 - PIANO TERRA
32	TAV_A19 RSA1 - VERIFICA EX LEGGE 13/89 - PIANO PRIMO
33	TAV_A20 RSA2 - VERIFICA EX LEGGE 13/89 - PIANO TERRA
34	TAV_A21 RSA2 - VERIFICA EX LEGGE 13/89 - PIANO PRIMO
35	TAV_A22 ETC - RSA 1 E RSA 2 - PIANO TERRA
36	TAV_A23 ETC - RSA 1 E RSA 2 - PIANO PRIMO E COPERTURA
37	TAV_A24 CORREDO VEGETALE - SISTEMAZIONI ESTERNE
38	TAV_A25 QUADRO CATASTALE
39	ALL_A25 Allegato_ELENCO CATASTALE DEI PROPRIETARI
40	TAV_A26 INSERIMENTO AMBIENTALE E VISTE PROSPETTICHE
41	TAV_A27 PLANIMETRIA - RETE SMALTIMENTO - ACQUE METEORICHE
42	TAV_A28 PLANIMETRIA - RETE SMALTIMENTO - ACQUE REFLUE

PROGETTO PARCHEGGIO VIA SPADOLINI

DOCUMENTI

1	REL_PAR01	RELAZIONE TECNICA NUOVO PARCHEGGIO (corred. di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici)
2	DOC_PAR01	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3	DOC_PAR02	COMPUTO ESTIMATIVO - DELL'OPERA
4	DOC_PAR03	QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO
5	DOC_PAR04	CRONOPROGRAMMA
6	DOC_PAR05	PRIME INDICAZIONI PER LA STESURA DEL PSC
7	DOC_PAR06	PIANO PRELIMINARE DI MANUTENZIONE DELL'OPERA E DELLE SUE PARTI
8	DOC_PAR07	STIMA ONERI DI SICUREZZA

TAVOLE

9	TAV_PAR01	PLANIMETRIA GENERALE - NUOVO PARCHEGGIO
10	TAV_PAR02	PLANIMETRIA - NUOVO PARCHEGGIO: ACQUE BIANCHE
11	TAV_PAR03	NUOVO PARCHEGGIO - SEZIONI TRASVERSALI
12	TAV_PAR04	QUADRO CATASTALE
13	ALL_PAR04	Allegato_ELENCO CATASTALE DEI PROPRIETARI

PROGETTO IMPIANTI

IMPIANTI MECCANICI

103	M-D-5.1	RELAZIONE TECNICA AI SENSI DEL D.M. 37/08
104	M-D-5.2	RELAZIONE AI SENSI DEL D. Lgs 192/2005 - EX LEGGE 10/91
105	M-D-S01	SCHEMA FUNZIONALE CENTRALE TERMOFRIGORIFERA RSA1
106	M-D-S02	SCHEMA FUNZIONALE CENTRALE TERMOFRIGORIFERA RSA2
107	M-D-T01	IMPIANTO AERAUICO PIANO TERRA RSA 2
108	M-D-T02	IMPIANTO AERAUICO PIANO TERRA RSA 1
109	M-D-T03	IMPIANTO AERAUICO PIANO PRIMO RSA 2
110	M-D-T04	IMPIANTO AERAUICO PIANO PRIMO RSA 1
111	M-D-T05	IMPIANTI MECCANICI IN COPERTURA RSA 2
112	M-D-T06	IMPIANTI MECCANICI IN COPERTURA RSA 1
113	M-D-T07	IMPIANTO IDRONICO PIANO TERRA RSA 2
114	M-D-T08	IMPIANTO IDRONICO PIANO TERRA RSA 1
115	M-D-T09	IMPIANTO IDRONICO PIANO PRIMO RSA 2
116	M-D-T10	IMPIANTO IDRONICO PIANO PRIMO RSA 1
117	M-D-T11	IMPIANTO IDRICO SANITARIO PIANO TERRA RSA 2
118	M-D-T12	IMPIANTO IDRICO SANITARIO PIANO TERRA RSA 1
119	M-D-T13	IMPIANTO IDRICO SANITARIO PIANO PRIMO RSA 2
120	M-D-T14	IMPIANTO IDRICO SANITARIO PIANO PRIMO RSA 1
121	M-D-T15	IMPIANTO SCARICHI ACQUE NERE/GIALLE PIANO TERRA RSA 2
122	M-D-T16	IMPIANTO SCARICHI ACQUE NERE/GIALLE PIANO TERRA RSA 1
123	M-D-T17	IMPIANTO SCARICHI ACQUE NERE/GIALLE PIANO PRIMO RSA 2
124	M-D-T18	IMPIANTO SCARICHI ACQUE NERE/GIALLE PIANO PRIMO RSA 1
125	M-D-T19	IMPIANTO CONDENSE PIANO TERRA RSA 2
126	M-D-T20	IMPIANTO CONDENSE PIANO TERRA RSA 1
127	M-D-T21	IMPIANTO CONDENSE PIANO PRIMO RSA 2
128	M-D-T22	IMPIANTO CONDENSE PIANO PRIMO RSA 1

IMPIANTI PREVENZIONE INCENDI

129	V-D-T01	PLANIMETRIA GENERALE ESTERNA RSA1 RSA2
130	V-D-T02	PIANTA PIANO TERRA RSA 1
131	V-D-T03	PIANTA PIANO PRIMO RSA 1
132	V-D-T04	PIANTA PIANO COPERTURA RSA 1
133	V-D-T05	PROSPETTI E SEZIONI RSA 1
134	V-D-T06	PIANTA PIANO TERRA RSA 2
135	V-D-T07	PIANTA PIANO PRIMO RSA 2
136	V-D-T08	PIANTA PIANO COPERTURA RSA 2
136	V-D-T09	PROSPETTI E SEZIONI RSA 2

IMPIANTI ELETTRICI

137	E-D-5.1	RELAZIONE TECNICA AI SENSI DEL D.M. 37/08
138	E-D-T01	IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI - ESTERNI
139	E-D-T02	IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI - ESTERNI
140	E-D-T03	IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI - PARTICOLARI CABINA ELETTRICA
141	E-D-T04	IMPIANTO FORZA MOTRICE - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
142	E-D-T05	IMPIANTO FORZA MOTRICE - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
143	E-D-T06	IMPIANTO FORZA MOTRICE - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
144	E-D-T07	IMPIANTO FORZA MOTRICE - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
145	E-D-T08	IMPIANTO FORZA MOTRICE - PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 1
146	E-D-T09	IMPIANTO FORZA MOTRICE - PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 2
147	E-D-T10	IMPIANTO FORZA MOTRICE E FTV - PLANIMETRIA PIANO COPERTURA RSA 1
148	E-D-T11	IMPIANTO FORZA MOTRICE E FTV - PLANIMETRIA PIANO COPERTURA RSA 1
149	E-D-T12	IMPIANTO FORZA MOTRICE E FTV - PLANIMETRIA PIANO COPERTURA RSA 2
150	E-D-T13	IMPIANTO FORZA MOTRICE E FTV - PLANIMETRIA PIANO COPERTURA RSA 2
151	E-D-T14	IMPIANTO DI TERRA- PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
152	E-D-T15	IMPIANTO DI TERRA - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
153	E-D-T16	IMPIANTO DI TERRA - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
154	E-D-T17	IMPIANTO DI TERRA - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
155	E-D-T18	IMPIANTO DI TERRA - PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 1
156	E-D-T19	IMPIANTO DI TERRA - PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 2
157	E-D-T20	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
158	E-D-T21	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE- PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
159	E-D-T22	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE- PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
160	E-D-T23	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE- PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
161	E-D-T24	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE- PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 1
162	E-D-T25	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE- PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 2
163	E-D-T26	IMPIANTO SPECIALI - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
164	E-D-T27	IMPIANTO SPECIALI - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
165	E-D-T28	IMPIANTO SPECIALI - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
166	E-D-T29	IMPIANTO SPECIALI - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
167	E-D-T30	IMPIANTO SPECIALI - PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 1
168	E-D-T31	IMPIANTO SPECIALI - PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 2
169	E-D-T32	IMPIANTO RIV. INC. / EVAC C E DIFF. SONORA - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
170	E-D-T33	IMPIANTO RIV. INC. / EVAC C E DIFF. SONORA - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 1
171	E-D-T34	IMPIANTO RIV. INC. / EVAC C E DIFF. SONORA - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
172	E-D-T35	IMPIANTO RIV. INC. / EVAC C E DIFF. SONORA - PLANIMETRIA PIANO TERRA RSA 2
173	E-D-T36	IMPIANTO RIV. INC. / EVAC C E DIFF. SONORA - PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 1
174	E-D-T37	IMPIANTO RIV. INC. / EVAC C E DIFF. SONORA - PLANIMETRIA PIANO PRIMO RSA 2
175	E-D-T38	SCHEMA A BLOCCHI IMPIANTO ELETTRICO
176	E-D-T39	SCHEMA A BLOCCHI IMPIANTO DI TERRA
177	E-D-T40	SCHEMA A BLOCCHI IMPIANTO DI CHIAMATA
178	E-D-T41	SCHEMA A BLOCCHI RIVELAZIONE INCENDI
179	E-D-T42	SCHEMA A BLOCCHI BMS

Si precisa che gli elaborati inerenti la valutazione Valutazione del Progetto Pratica Vv.F. di Pistoia secondo il D.P.R. 151/2011 e il D.M. 7 Agosto 2012 sono stati depositati con Pratica SUAP n. 02833470301-26052025-1746 del 26/05/2025.

Si rimanda alle tavole, e soprattutto ai rendering, per la migliore comprensione dell'assetto planivolumetrico dell'intervento.

La bozza di convenzione urbanistica prevede che il soggetto attuatore debba eseguire tutte le opere di urbanizzazione contenute nel progetto, e che tali lavorazioni siano a scomputo del contributo per l'urbanizzazione primaria.

Con Delibera n°71 del 01/06/2023 la Giunta Comunale ha redatto atto di indirizzo da fornire agli uffici comunali preposti relativo al contributo del costo di costruzione per RSA, specificando nell'all. A le modalità di riduzione/esonero del contributo costo di costruzione stabilito dall'art.188 della L.R 65/2014. La corresponsione del contributo di costruzione è dovuta nel caso in cui le due RSA non vedano riconosciuto il requisito di accreditamento e convenzionamento con La Regione Toscana, per quanto stabilito dall'art. 62 della legge regionale 65/2014, che considera urbanizzazione secondaria le sole opere socio sanitarie di iniziativa pubblica.

La stessa convenzione regola la cessione gratuita dell'area libera di 4.000 mq all'amministrazione comunale.

Pistoia, 04/06/2025

I progettisti

Arch. Stefano Agostini

Arch. Simonetta Doni

Arch. Federico Nerozzi