

**Comune di Monsummano Terme**

Provincia di Pistoia

# PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS e censimento P.E.E.

**Mannori & Associati Geologia Tecnica**

**Dott. Geol. Gaddo Mannori**

Studi geologici

**D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.**

**Dott. Ing. Simone Galardini**

Studi idraulici

**PFM S.r.l. Società Tra Professionisti**

**Dottore Agronomo Guido Franchi**

**Dottore Agronomo Federico Martinelli**

Responsabile VINCA

**Dottore Agronomo Dario Pellegrini**

Collaborazione relazione VINCA

**Pian. Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto

**Avv. Simona De Caro**

Sindaco

**Andrea Mariotti**

Assessore all'Urbanistica

**Dott. Antonio Pileggi**

Responsabile del settore

territorio e sviluppo

Responsabile del procedimento

**Arch. Jenny Innocenti**

**Geom. Sabato Tedesco**

Ufficio urbanistica

**Arch. Nicola Pieri**

Garante dell'Informazione

e della Partecipazione

**All. B1**

## Normativa Urbanistica Specifica oggetto di Conferenza di Copianificazione

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni  
STATO SOVRAPPOSTO

Adottato con Del. C.C. n.      del  
Approvato con Del. C.C. n.      del

**Marzo 2025**

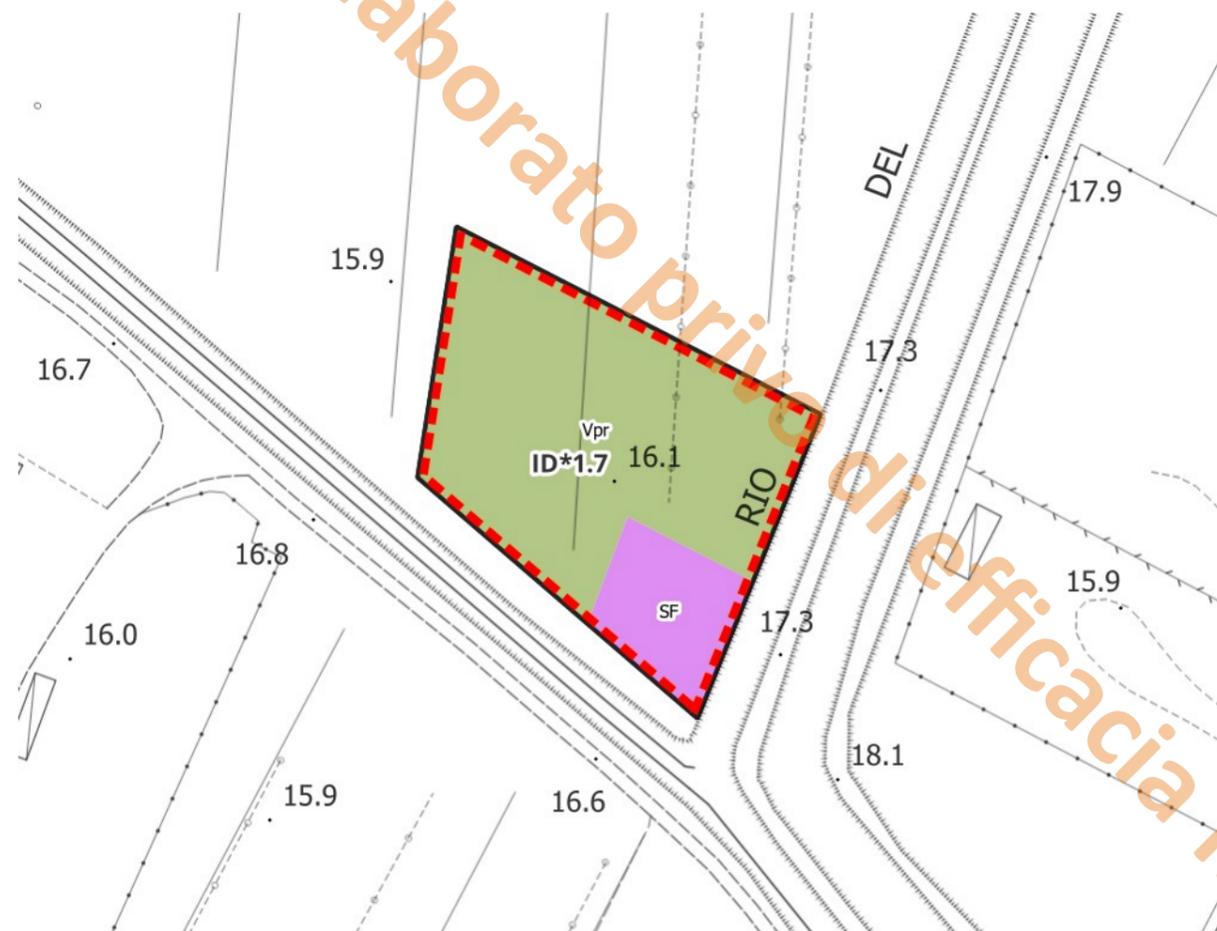


## INDICE

ID*1.7 – Loc. Monsummano, Via Ponte Monsummano .....	pg. 2
AT*1.6 – Loc. Monsummano, Via Marsala .....	pg. 5
AT*1.7 – Loc. Monsummano, Via Benzoni - Nuova RSA .....	pg. 13
OP*2.1 – Loc. Grotta Giusti, Via di Grotta Giusti .....	pg. 16
<del>AT*4.1 – Loc. Cintolese, Via Paolo Borsellino .....</del>	<del>pg. 19</del>
OP*4.1 – Loc. Cintolese, Via Gandhi .....	pg. 26
OP*5.1 – Loc. Chiesina Ponziani, Via Chiesina Ponziani .....	pg. 29

**XXXXXX** Testo aggiunto a seguito di accoglimento della controdeduzione

~~XXXXXX~~ Testo cassato a seguito di accoglimento della controdeduzione



Scala 1:1.000

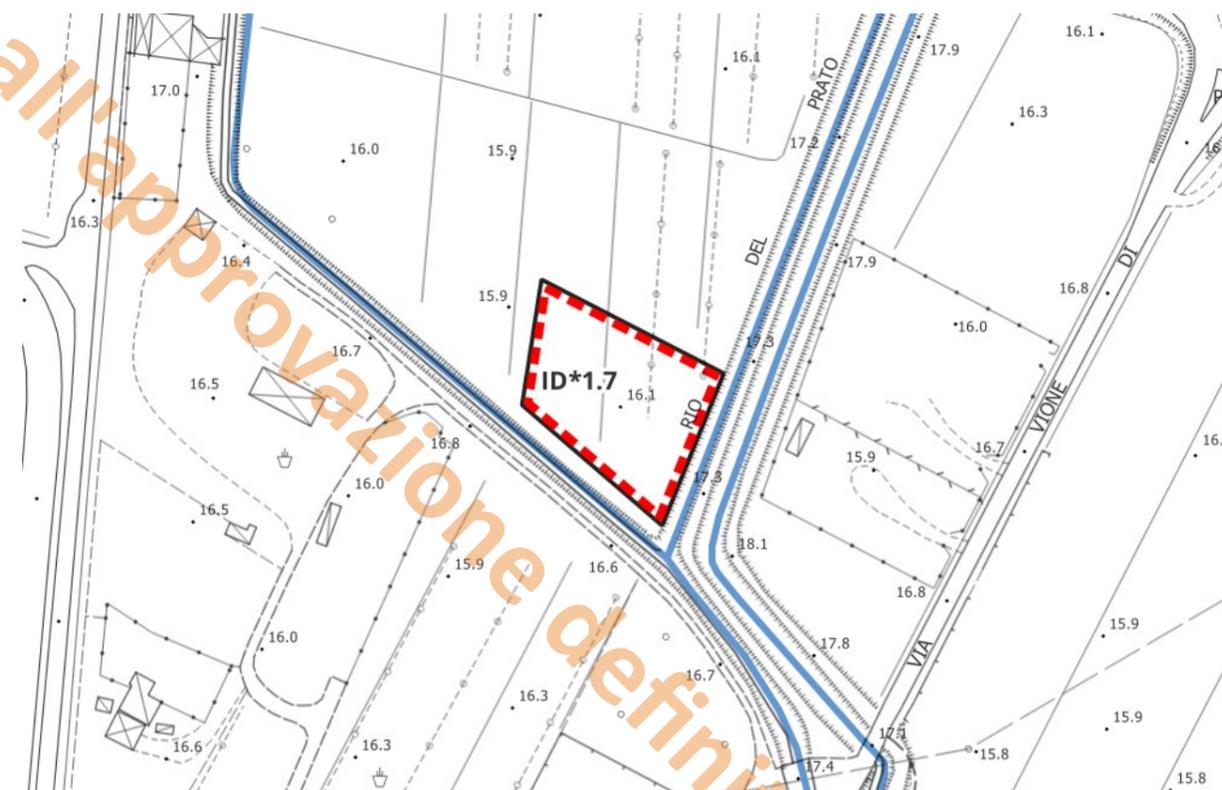
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.138 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	50 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	10 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	3,0 ml
DESTINAZIONE D'USO	Attività e servizi ludico sportivi

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con <b>verbale</b> del 30/09/2022	

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 30/09/2022.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi ludici-sportivi, in località Monsummano tramite la disposizione di spazi aperti attrezzati per lo sport da collegarsi con i percorsi ciclo-pedonali esistenti.

E' ammessa una SE massima di 50 mq, IC pari al 10%, e una altezza massima HF di 3,00 ml, per attrezzature di servizio all'attività ludico-sportiva.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti 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.

Nell'area indicata come **verde privato (Vpr)** è ammessa la realizzazione di strutture leggere per l'attività sportiva e ricreativa, le quali dovranno essere rimosse a cessata attività.

Le aree pertinenziali e le aree di sosta dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la riduzione delle superfici impermeabili.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

Realizzazione di impianto per il trattamento primario e secondario dei reflui per lo scarico fuori dalla pubblica fognatura, in assenza di collegamento alla fognatura pubblica.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo e dei rapporti con il Padule.

**PRESCRIZIONI PIT**

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
F1g	-	-	-	-	F4.2i	-	-	-	F2s	-	-

Pericolosità geologica



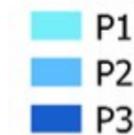
Pericolosità sismica



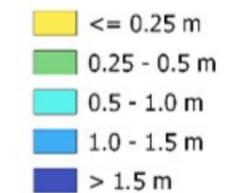
Pericolosità idraulica



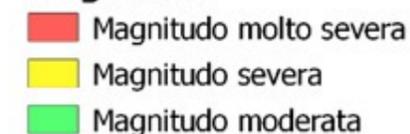
Pericolosità idraulica



Battenti Tr 200



Magnitudo



Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.

Pericolosità P2, magnitudo severa/molto severa.

Classe di fattibilità F4.1i e F4.4i

Per l'attuazione dell'intervento si dovrà rispettare quanto prescritto dagli articoli 3, 11, e 16 della L.R. 41/2018 e smi.

Destinazione d'uso: Produttivo  
 Superficie Territoriale (ST): ~~47.680~~ 47.008 mq<sup>1</sup>  
 Superficie Fondiaria (SF): 15.000 mq

Superficie Edificabile (SE): massima 8.000 mq

Superficie coperta (SC): massima 8.000 mq

Altezza del fronte (HF): 10,00 ml

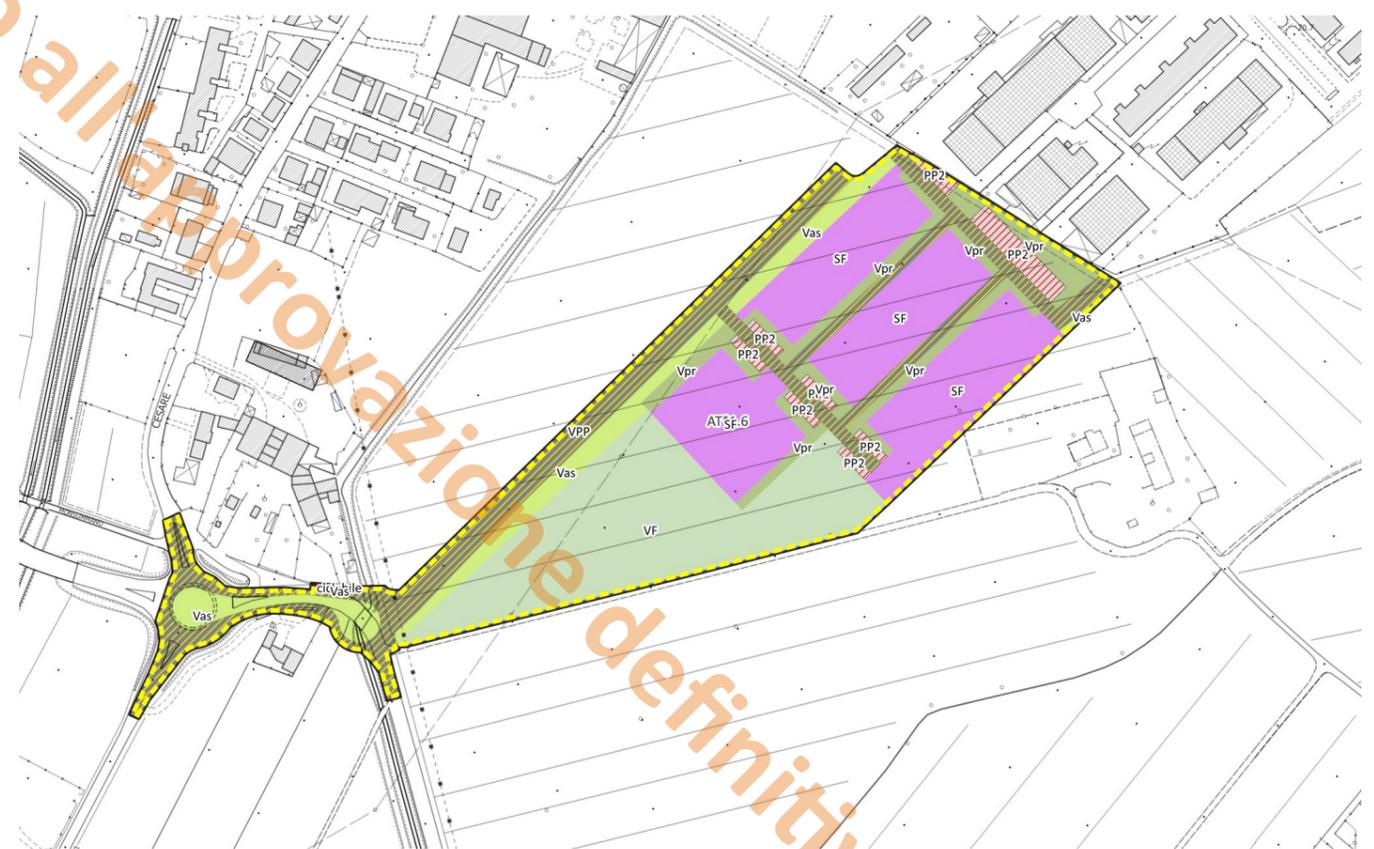
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25, L.R. 65/2014) con verbale del 13/12/2021 e del 30/09/2022

Scala 1:3.000

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 190

**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 30/09/2022.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI  
AMMESSE**

Il Piano Strutturale ha inserito, come strategia l'ampliamento dell'area produttiva sita in via ~~XXX~~ A. Meucci / Via Marsala, in continuità con quella esistente, con lo scopo di formare un unico polo produttivo all'interno del territorio comunale, evitando ulteriori processi di dispersione e rarefazione della funzione produttiva.

Il Piano Operativo pertanto recepisce la strategia di PS attraverso un progetto unitario dell'area, che tenga conto della riqualificazione dei margini urbani e delle aree degradate da sottoporre a riqualificazione. L'intervento prevede nuova edificazione a destinazione produttiva di 8.000 mq di SE, Superficie Coperta (SC) di 8.000 mq e Altezza del fronte (HF) massima di 10,00 ml.

**PRESCRIZIONI  
ED INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

**E' ammessa la realizzazione dell'intervento per stralci funzionali da definire in sede di Piano Attuativo, previa redazione di un unico progetto organico dell'intero intervento, e la realizzazione dell'asse viario strategico di collegamento tra Via del Fossetto e Via A. Meucci.**<sup>1</sup>

Le dotazioni infrastrutturali e tecnologiche dovranno prevedere dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) anche in riferimento alla qualificazione dell'insediamento produttivo esistente, ai sensi dell'art.129 della L.R. 65/2014.

In particolare, al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico, la nuova previsione dovrà porre particolare attenzione al margine verso il territorio aperto, anche attraverso l'inserimento di idonee misure di mitigazione paesistica quali fasce tampone alberate tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, schermature verdi e barriere anti-rumore.

Le trasformazioni previste inoltre dovranno inoltre porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale. I fronte strada dei lotti produttivi dovranno prevedere fasce attrezzate da destinare a verde e a parcheggi che costituiscano "barriera verde" per la riduzione dell'impatto visivo e acustico.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle aree oggetto di edificazione; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

**PRESCRIZIONI  
SPECIFICHE PER  
IL PIANO  
ATTUATIVO**

Al fine della tutela della percezione visiva del vincolato "Fattoria Medicea" (90470090038), il Piano Attuativo dovrà:

- elaborati studi visuali che diano conto della non interferenza visiva dell'intervento con il bene vincolato. Dovrà pertanto essere approfondito il corridoio visivo da Via del Fossetto, come anche indicato nell'Allegato G del presente P.O., analizzando le visuali che si hanno dalle aree pubbliche interne ed esterne al comparto (viabilità, percorsi, parcheggi, verde pubblico) verso il bene vincolato (Fattoria Medicea).
- A seguito di tali analisi dovranno essere mantenute inedificate le porzioni ritenute critiche e che possano impattare negativamente sulle visuali verso la Fattoria. Le aree pertinenziali ricompresi in tale corridoio visivo non dovranno prevedere elementi architettonici che possono interferire con le visuali.
- A seguito degli approfondimenti dovrà essere valutato il corretto inserimento delle nuove volumetrie, utilizzando altezze che non creino ostacoli visivi.<sup>2</sup>

**OPERE  
PUBBLICHE**

L'intervento prevede le seguenti dotazioni minime di standard pubblici, da approfondire in sede di Piano Attuativo:

- Parcheggio pubblico (PP2) per una superficie minima di 1.300 mq;
- Viabilità pubblica da quantificare in sede di Piano Attuativo.

L'individuazione delle aree a parcheggio, la sezione stradale e l'andamento della viabilità interna al comparto è da ritenersi indicativo e dovrà essere approfondito in sede di Piano Attuativo, pur mantenendo le dimensioni minime indicate nella presente Scheda Norma. E' da considerarsi prescrittivo invece l'asse viario di collegamento tra Via del Fossetto e Via A. Meucci, il cui tracciato potrà essere modificato in fase di verifiche tecniche o rilievi in fase di redazione del Piano Attuativo, pur mantenendo l'obiettivo strategico prefissato dall'intervento di collegamento tra le due viabilità.<sup>3</sup>

**PRESCRIZIONI  
AMBIENTALI E  
PAESAGGISTICHE**

Realizzazione di una fascia tampone tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, con l'inserimento di piantumazioni autoctone omogenee ad alto fusto da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti.

Le recinzioni, dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti.

Nelle aree a parcheggio, lungo gli assi stradali e nelle rotonde dovrà essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati di specie autoctone con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura.

Dovranno essere lasciate libere alcune visuali che dalla strada consentano la percezione dei paesaggi retrostanti.

Nella progettazione della "infrastrutturazione ecologica" prevedere AREE CENTRALI (formate da piccoli parchi, giardini o piazze) che rappresentano fasce tampone ad uso multiplo e CORRIDOI ECOLOGICI (caratterizzati dai sistemi ripari a vegetazione arborea ed arbustiva) con ruolo di connessione territoriale.

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148 e 193

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 115

**PRESCRIZIONI:****PRESCRIZIONI  
AMBIENTALI E  
PAESAGGISTICHE**

Le dotazioni infrastrutturali e tecnologiche dovranno prevedere dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) anche in riferimento alla qualificazione dell'insediamento produttivo esistente.

Realizzazione di una fascia tampone tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, con l'inserimento di piantumazioni autoctone omogenee ad alto fusto da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti.

Le recinzioni dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti.

Nelle aree a parcheggio, lungo gli assi stradali e nelle rotonde dovrà essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati di specie autoctone con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura.

Dovranno essere lasciate libere alcune visuali che dalla strada consentano la percezione dei paesaggi retrostanti.

Nella progettazione della "infrastrutturazione ecologica" prevedere AREE CENTRALI (formate da piccoli parchi, giardini o piazze) che rappresentano fasce tampone ad uso multiplo e CORRIDOI ECOLOGICI (caratterizzati dai sistemi ripari a vegetazione arborea ed arbustiva) con ruolo di connessione territoriale.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, verde pubblico, ecc.).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva. Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Utilizzo di sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

I bordi di contatto tra area produttiva e tessuto agrario dovranno essere corredati da formazioni arbustive e arboree di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

Dovranno essere privilegiate specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti e possedere, per quanto possibile, un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

L'applicazione di quanto indicato nel Titolo VI "Norme di tutela paesaggistica ed ambientale" e Capo 4 "Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia" delle NTA del Piano Operativo.

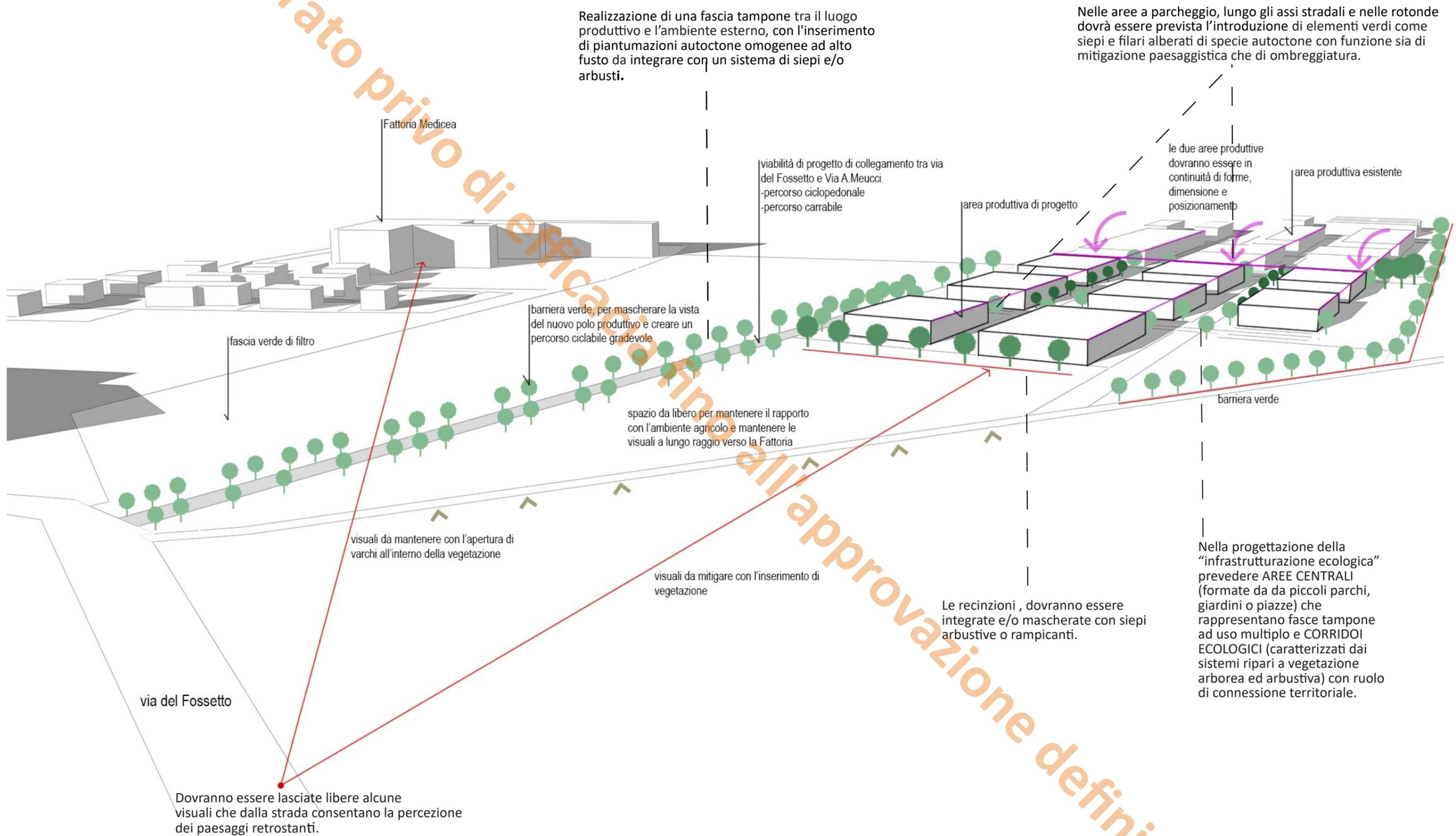


**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettati e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

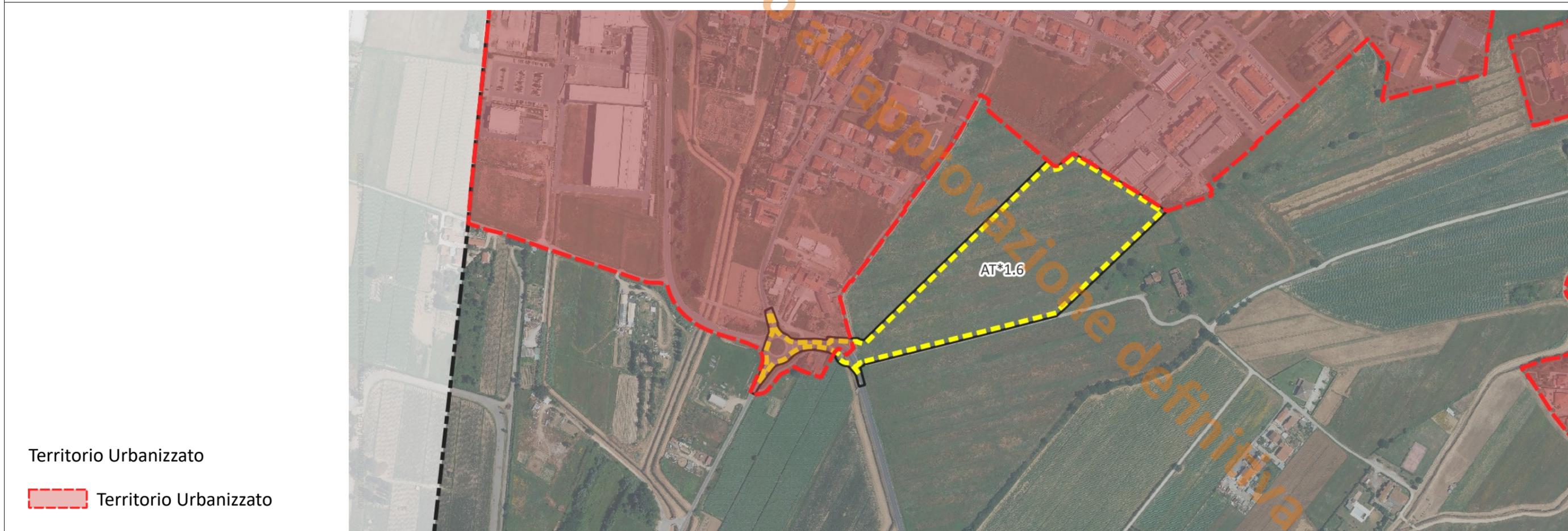
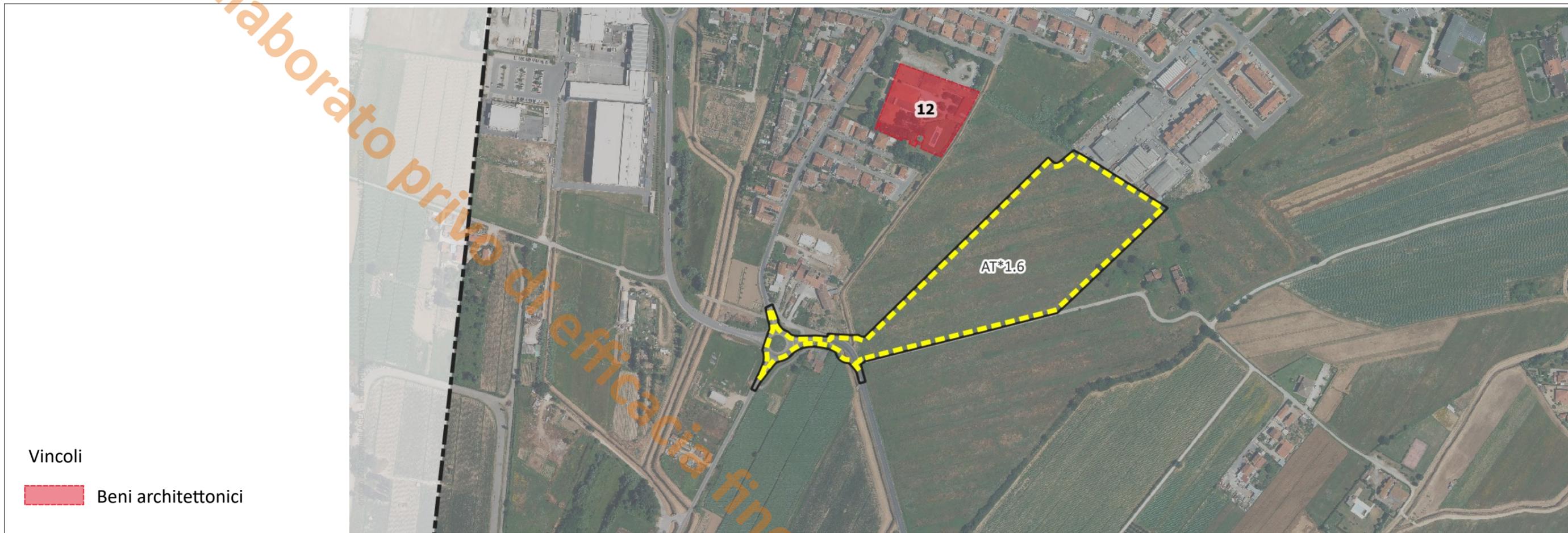


**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettati e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

Elementi per l'integrazione tra l'insediamento produttivo e il contesto paesaggistico\*

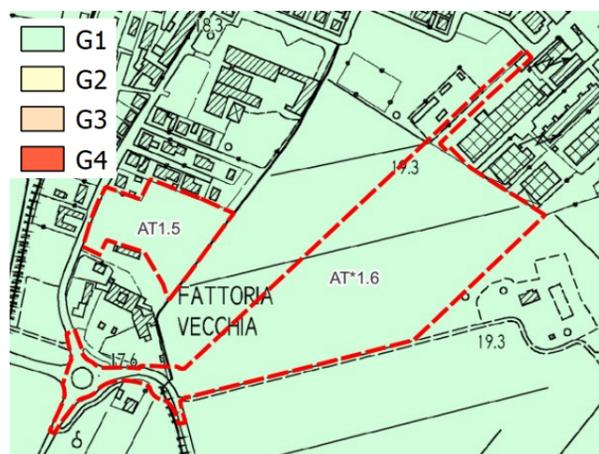


\* Schema grafico elaborato secondo le linee guida contenute nel Volume 2 – Guida alle soluzioni che soddisfano i criteri prestazionali APEA - L'applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente attrezzate: metodologia e casi studio – Regione Toscana

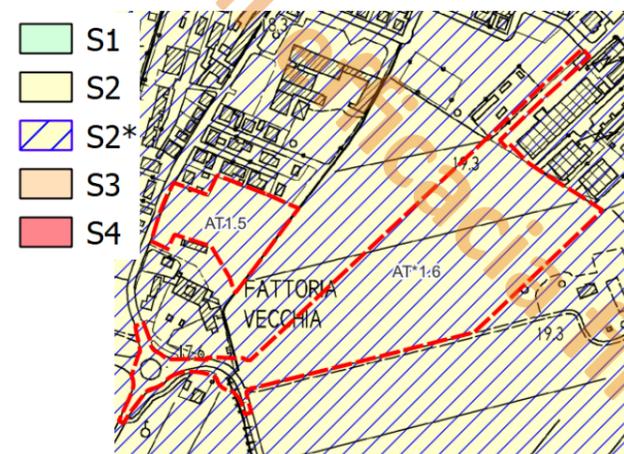


FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.2i	F4.2i	-	-	F2s	-	-

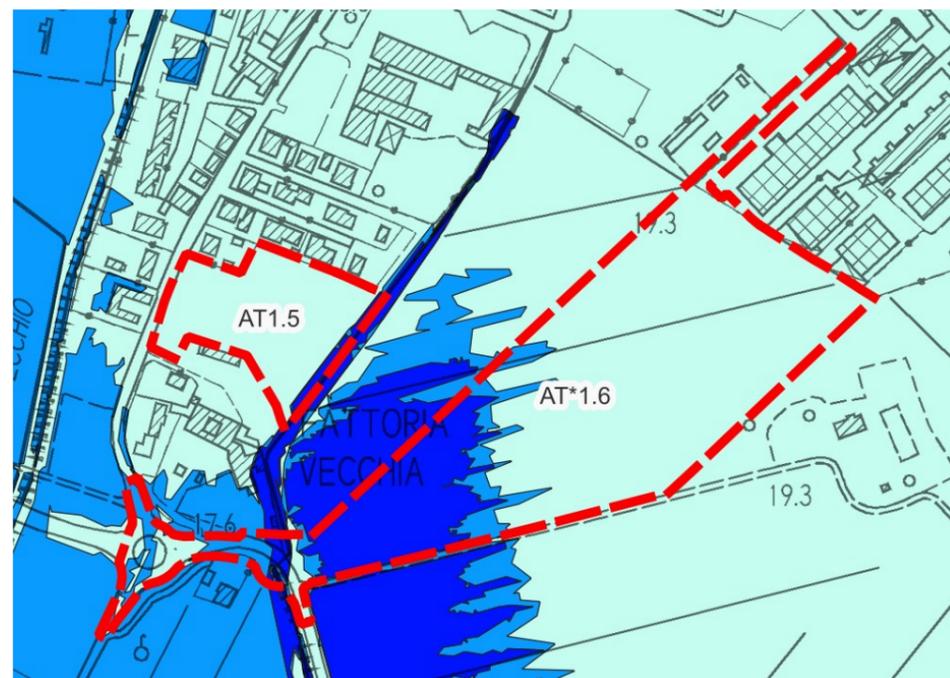
Pericolosità geologica



Pericolosità sismica

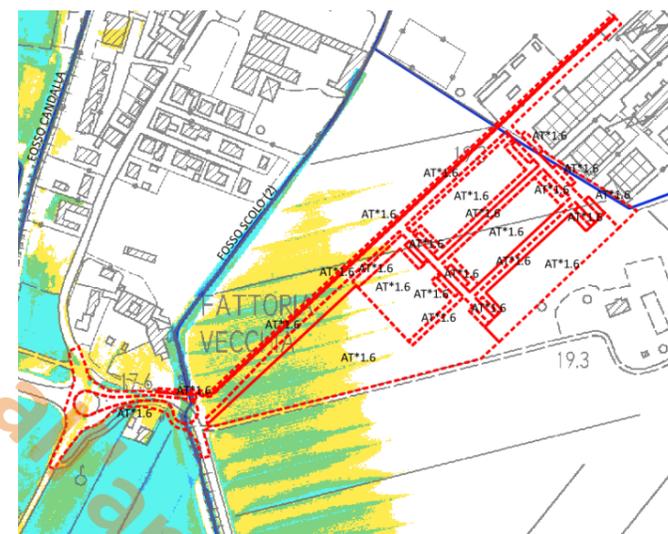


Pericolosità idraulica



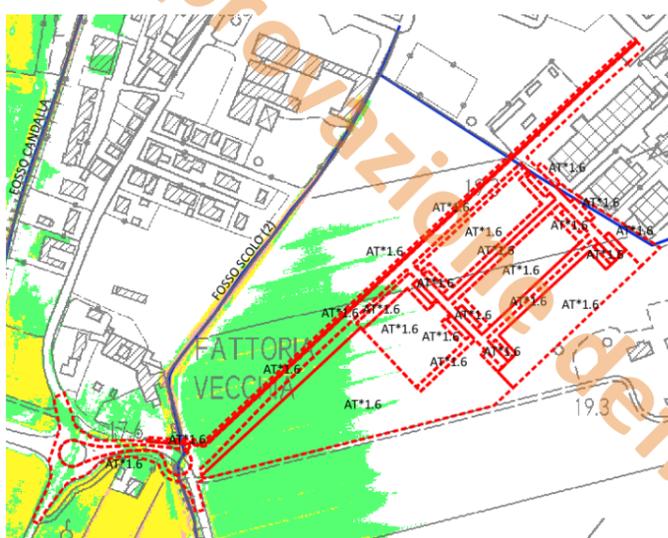
Pericolosità idraulica

- P1
- P2
- P3



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo

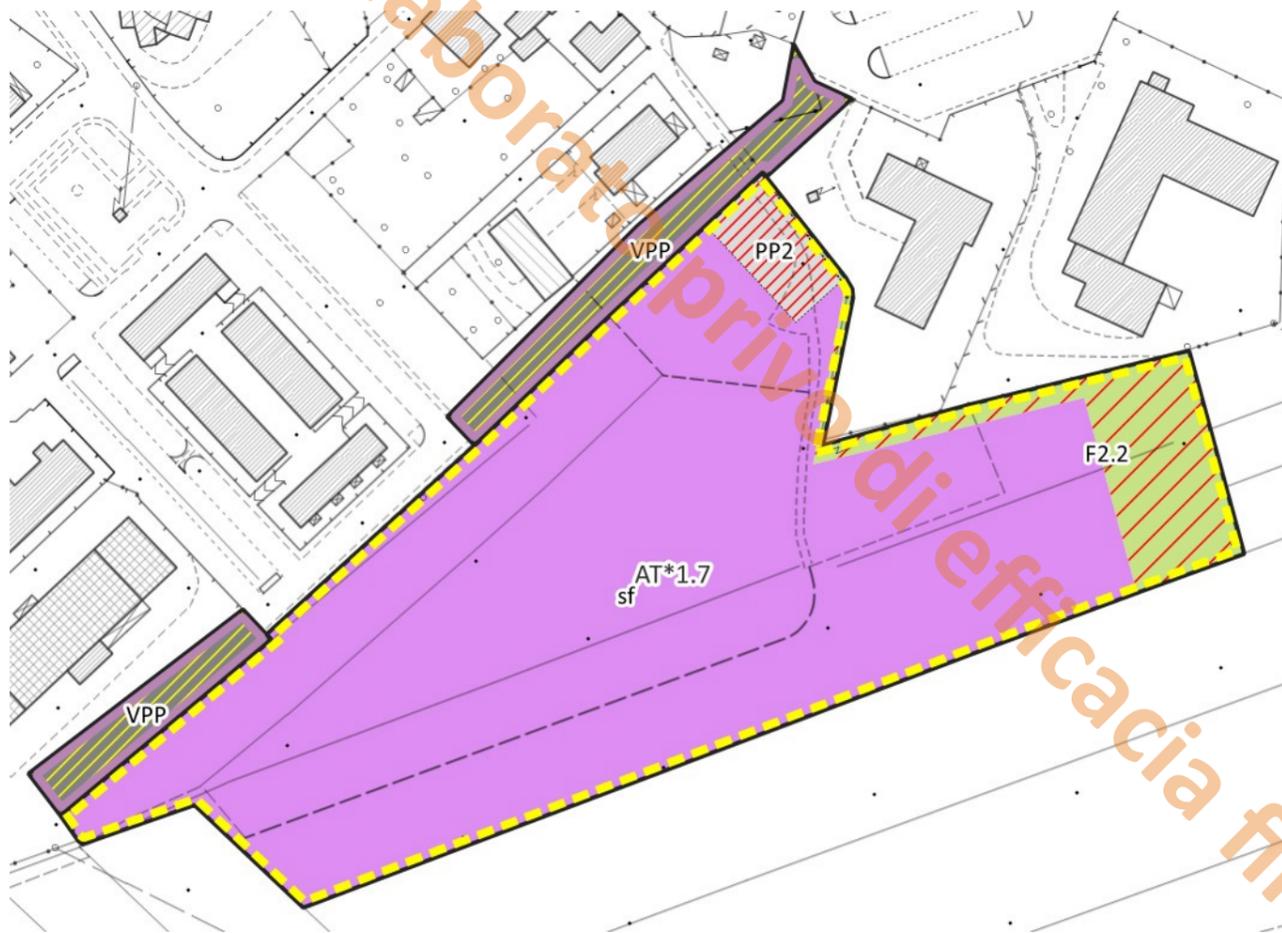
- Magnitudo molto severa
- Magnitudo severa
- Magnitudo moderata

Pericolosità P1, per la viabilità P3 e magnitudo moderata.

Classe di fattibilità F2.1i e F4.2i

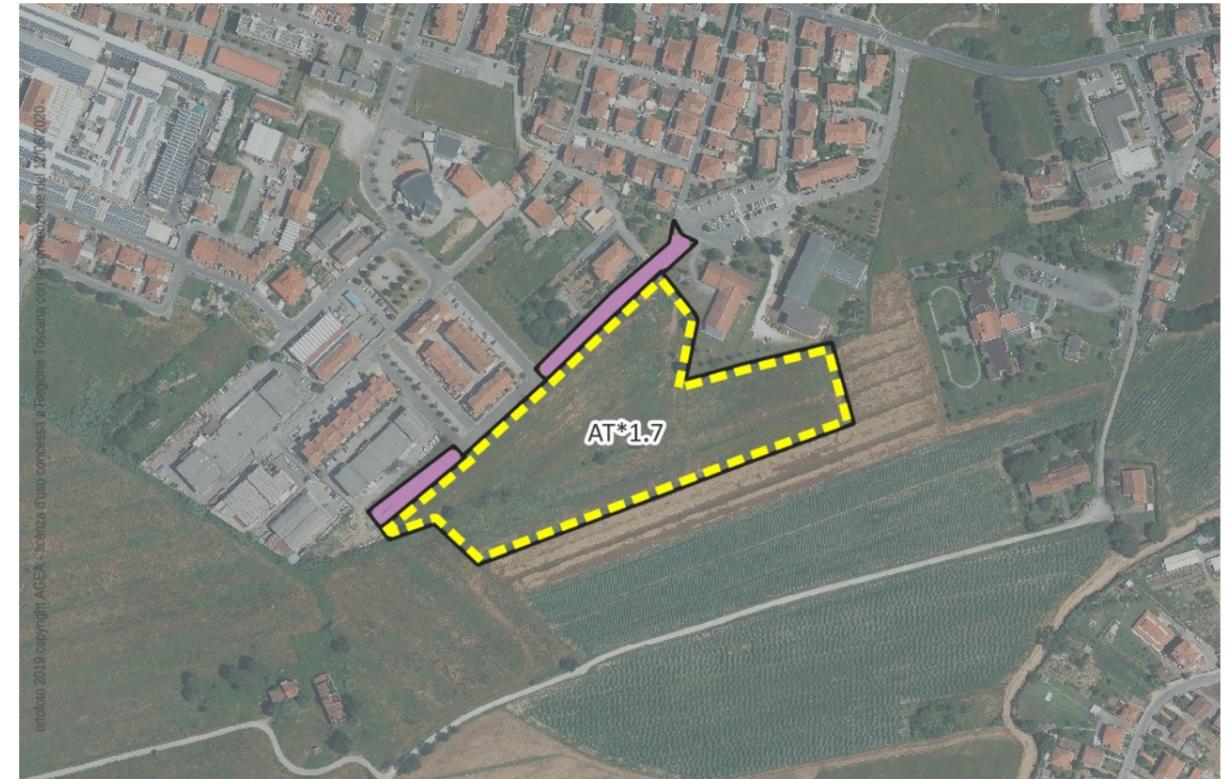
Per l'attuazione dell'intervento si dovrà rispettare quanto prescritto dagli articoli 3, 11, e 13 della L.R. 41/2018 e smi.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.

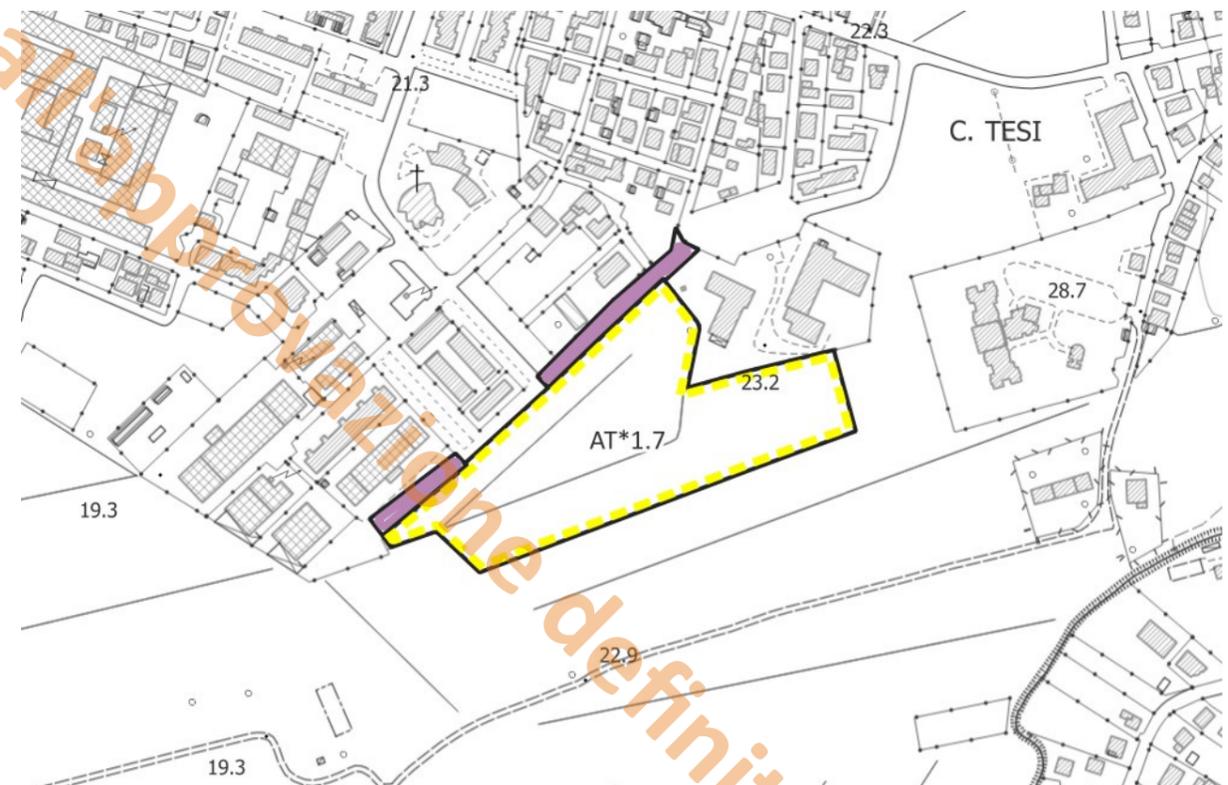


Scala 1:2.000

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	



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Individuazione vincoli sovraordianti – Scala 1:5.000

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

**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** 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).

**AMMESSE** 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**

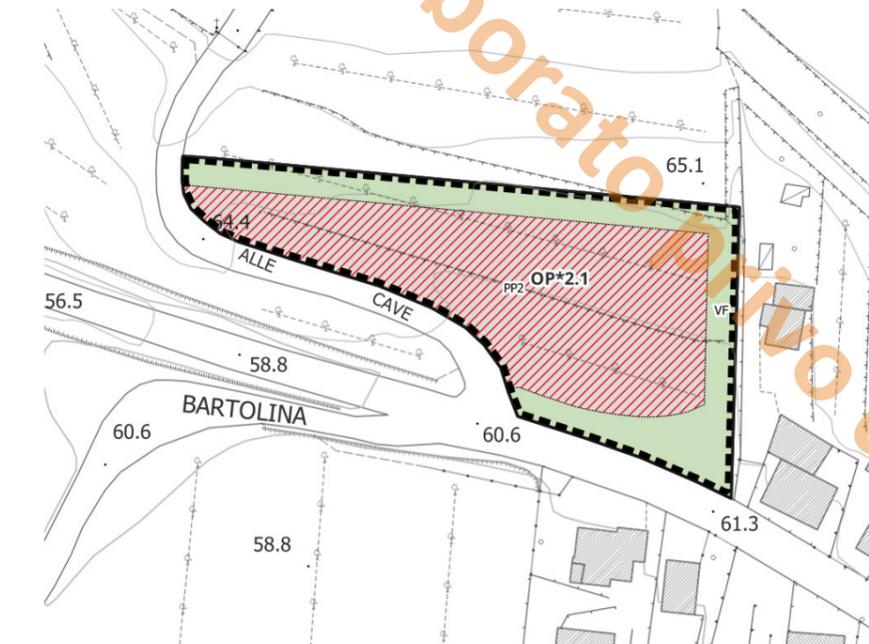
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

**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 climalteranti e possedere, per quanto possibile, un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (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 Benzoni )
- 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 Benzoni 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 Benzoni 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 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 V e Classe III del PCCA (Porzione del tratto su Via Benzoni).
- Dovranno essere privilegiate specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti e possedere, per quanto possibile, un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (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.

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI) <sup>1</sup>



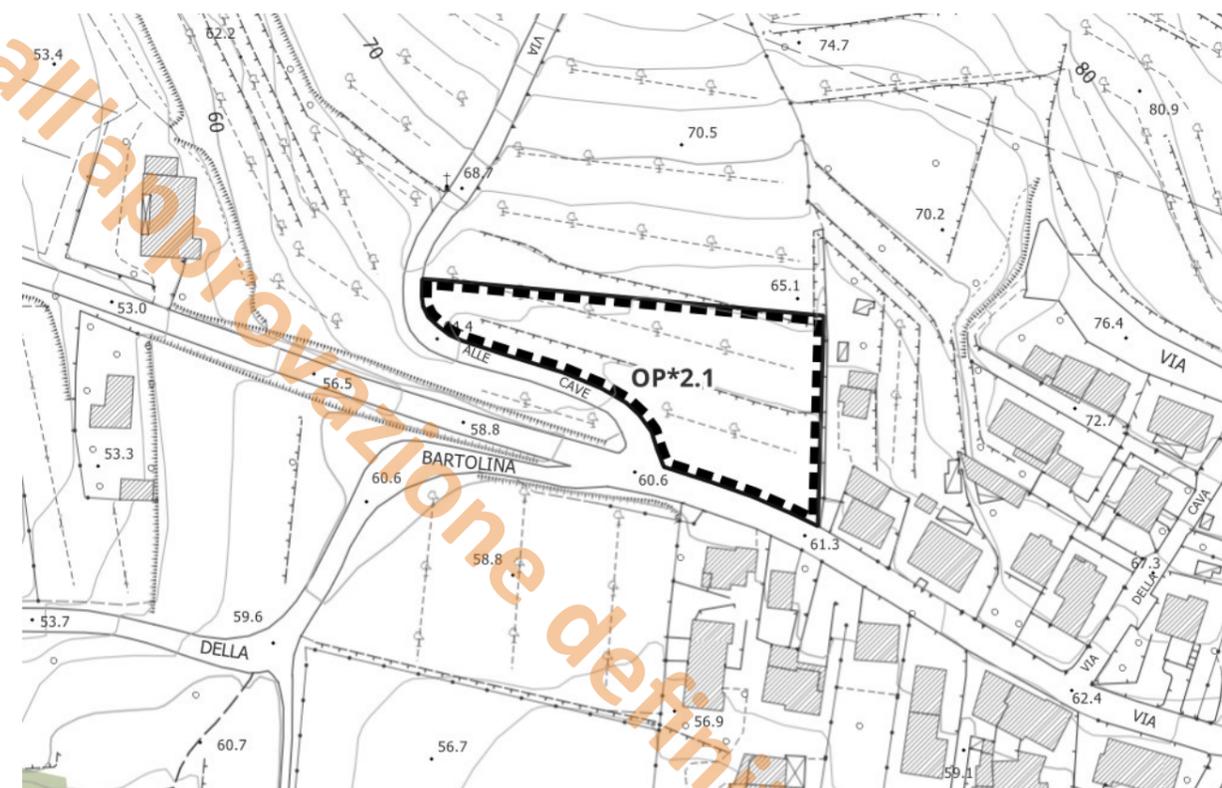
Scala 1:1.000

OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	3.000 mq
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con verbale del 13/12/2021	
ELEMENTI GRAFICI	
 Verde di filtro	

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 193



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13/12/2021

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento prevede la realizzazione di parcheggio pubblico a servizio della località Grotta Giusti e a servizio dei percorsi escursionistici esistenti passanti per la zona, soprattutto legati alle aree ex cava di Monsummano Alto.

L'effettiva quantificazione dell'area a parcheggio sarà determinata con progetto di Opera Pubblica.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** L'area a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico.

L'area a parcheggio dovrà essere integrata con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando e integrare le colture di pregio esistenti presenti limitrofe all'area con funzione di filtro e tutela paesaggistica.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni sterne con minimo movimento di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIETNALI** Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Dovrà essere tutelata e valorizzata l'identità paesaggistica della fascia collinare, in accordo con quanto disciplinato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

L'intervento del parcheggio pubblico dovrà avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

**PRESCRIZIONI PIT** La nuova area a parcheggio non dovrà interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. I bordi di contatto con l'ambito rurale dovranno essere corredati da alberature coerenti con l'intorno, preservando e integrando le colture esistenti, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

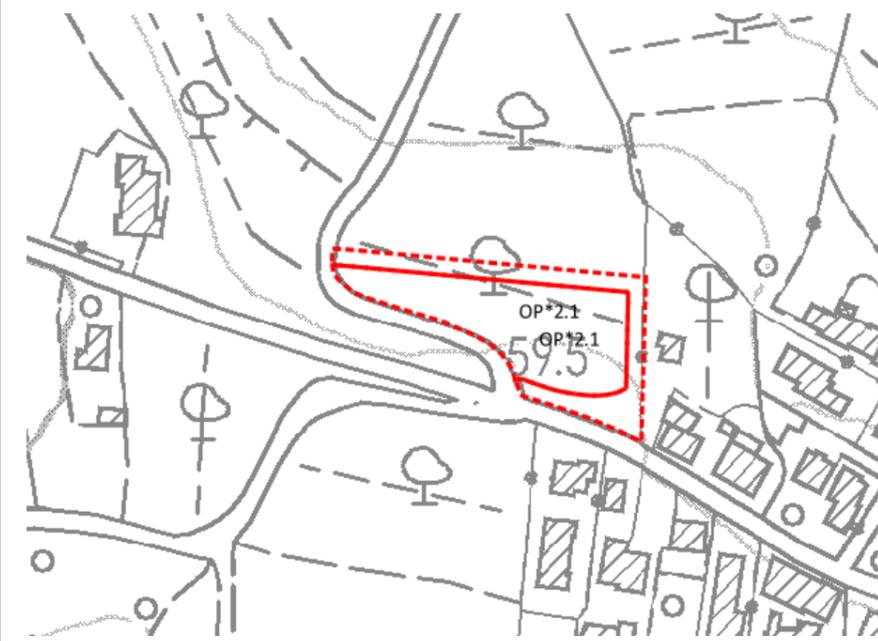
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
-	F2.1g	-	-	-	-	-	-	-	-	F3s	-

Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

- P1
- P2
- P3

Pericolosità idraulica assente.

Classe di fattibilità F1.1.

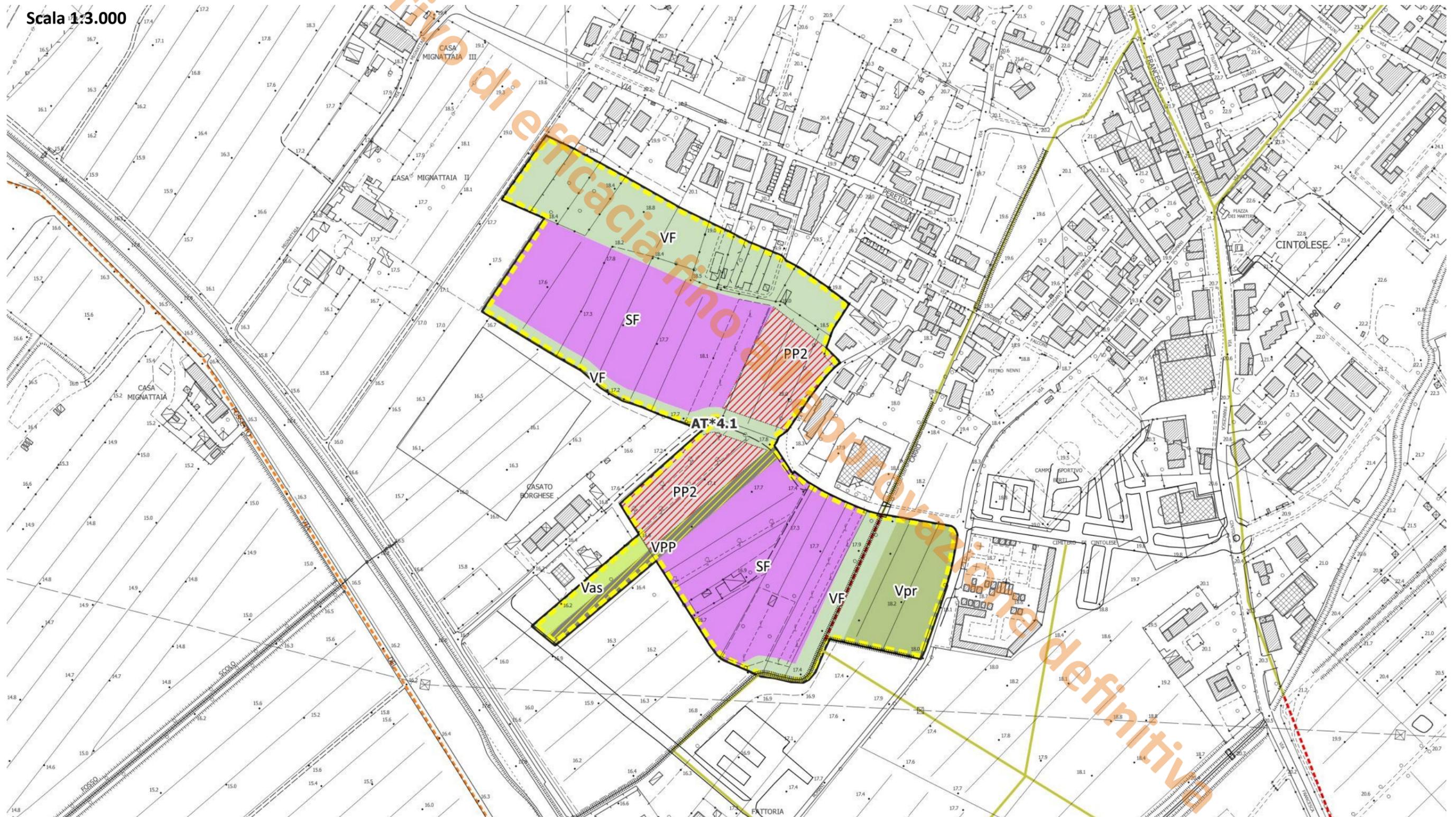
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.

Destinazione d'uso: Produttive  
Superficie Territoriale (ST): 76.336 mq  
Superficie Fondiaria (SF): 46.109 mq

Superficie Edificabile (SE): massima 18.000 mq  
Superficie copertura (SC): massima 18.000 mq  
Altezza del fronte (HF): 10,00 ml

Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25, L.R. 65/2014) con verbale del 13/12/2021 e del 30/09/2022

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 11, 40 e 41



**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 30/09/2022.

**DESCRIZIONE E  
FUNZIONI  
AMMESSE**

Il Piano Strutturale ha inserito, come strategia l'ampliamento dell'area produttiva di Cintolese, in continuità con quella esistente, con lo scopo di formare un unico polo produttivo all'interno del territorio comunale, evitando ulteriori processi di dispersione e rarefazione della funzione produttiva.

Il Piano Operativo pertanto recepisce la strategia di PS attraverso un progetto unitario dell'area, che tenga conto della riqualificazione dei margini urbani e di opportune fasce di rispetto verso il tessuto residenziale esistente a nord. L'intervento prevede nuova edificazione a destinazione produttiva di 18.000 mq di SE, Superficie Coperta (SC) di 18.000 mq e Altezza del fronte (HF) massima di 10,00 ml..

**PRESCRIZIONI  
ED INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

Al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico, la nuova previsione dovrà porre particolare attenzione al margine verso il territorio aperto, anche attraverso l'inserimento di idonee misure di mitigazione paesistica quali fasce tampone alberate tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, schermature verdi e barriere anti-rumore.

Le trasformazioni previste inoltre dovranno inoltre porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", soprattutto attorno ai corsi d'acqua minori presenti nell'area, prevedendo un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale. I fronte strada dei lotti produttivi dovranno prevedere fasce attrezzate da destinare a verde e a parcheggi che costituiscano "barriera verde" per la riduzione dell'impatto visivo e acustico. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle aree oggetto di edificazione; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti 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.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

**OPERE  
PUBBLICHE**

L'intervento prevede le seguenti dotazioni minime di standard pubblici, da approfondire in sede di Piano Attuativo:

- Parcheggio pubblico (PP2) per una superficie minima di 10.000 mq;
- Viabilità pubblica da quantificare in sede di Piano Attuativo.

**PRESCRIZIONI  
AMBIENTALI E  
PAESAGGISTICHE**

Realizzazione di una fascia tampone tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, con l'inserimento di piantumazioni autoctone omogenee ad alto fusto da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti.

Le recinzioni, dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti.

Nelle aree a parcheggio, lungo gli assi stradali e nelle rotonde dovrà essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati di specie autoctone con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura.

Dovranno essere lasciate libere alcune visuali che dalla strada consentano la percezione dei paesaggi retrostanti.

Nella progettazione della "infrastrutturazione ecologica" prevedere delle fasce di filtro attorno ai corsi d'acqua minori presenti nell'area (caratterizzati dai sistemi ripari a vegetazione arborea ed arbustiva) con ruolo di connessione territoriale.

**PRESCRIZIONI:****PRESCRIZIONI  
AMBIENTALI E  
PAESAGGISTICHE**

Le dotazioni infrastrutturali e tecnologiche dovranno prevedere dotazioni che consentano la maggiore sostenibilità ambientale come di seguito indicato.

Realizzazione di una fascia tampone verde con le aree prevalentemente a contatto con il tessuto residenziale. Si dovranno privilegiare alberature autoctone omogenee ad alto fusto da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti.

Dovranno essere privilegiate specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti e possedere, per quanto possibile, un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana.

Le recinzioni dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti.

Nelle aree a parcheggio, lungo gli assi stradali e nelle rotonde dovrà essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati di specie autoctone con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura.

Dovranno essere lasciate libere alcune visuali che dalla strada consentano la percezione dei paesaggi retrostanti.

Nella progettazione della "infrastrutturazione ecologica" prevedere AREE CENTRALI (formate da piccoli parchi, giardini o piazze) che rappresentano fasce tampone ad uso multiplo e CORRIDOI ECOLOGICI (caratterizzati dai sistemi ripari a vegetazione arborea ed arbustiva) con ruolo di connessione territoriale specialmente lungo i corsi d'acqua esistenti.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, verde pubblico, ecc.).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

L'applicazione di quanto indicato nel Titolo VI "Norme di tutela paesaggistica ed ambientale" e Capo 4 "Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia" delle NTA del Piano Operativo.

Al fine di tutelare le acque superficiali che confluiscono nel Padule di Fucecchio, per tutta la durata delle fasi di cantiere dovrà essere effettuato il monitoraggio del corso idrico che scorre nella porzione Est del comparto, in punti posti prima dell'immissione nel Fosso Scolo in modo da intercettare tempestivamente eventuali problematiche legate alle lavorazioni.

**Fase di cantiere**

- porre particolare attenzione ai possibili sversamenti di sostanze inquinanti nei corsi idrici e soprattutto alla loro diffusione dovuto al trasporto dell'acqua, evitando i periodi dell'anno con alti livelli di precipitazioni;
- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna.

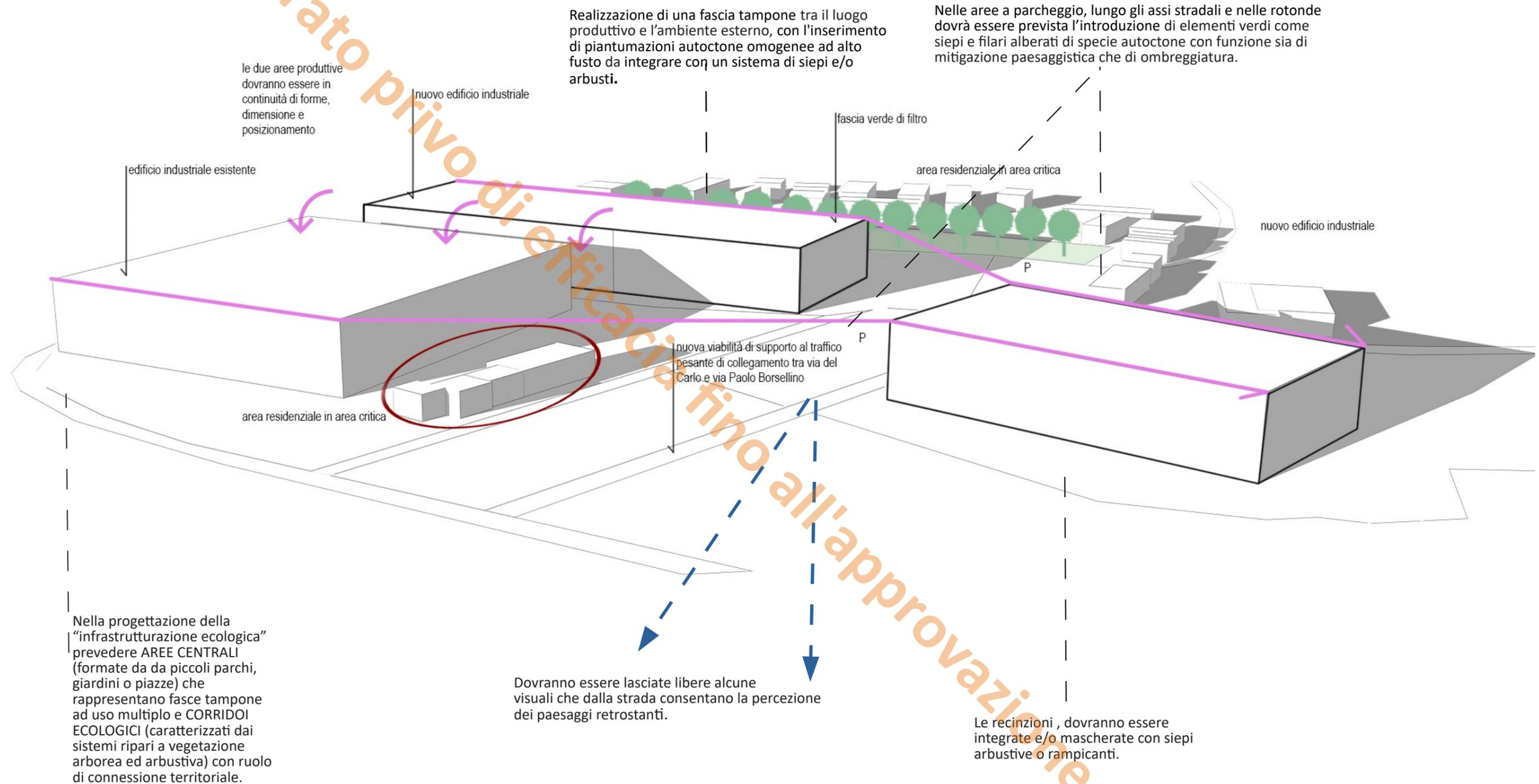
**Fase di esercizio**

- prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;
- realizzazione di fasce verdi con spessore di circa 10 metri costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, allo scopo di fungere da filtro fra gli edifici a indirizzo industriale /artigianale e i corsi idrici presenti nell'area di intervento;
- nelle aree verdi che saranno progettate venga prevista la piantumazione di specie vegetali autoctone e presenti nelle aree contermini, prestando anche attenzione al rispetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n° 72 del 18/07/2018 (Piano Regionale della Qualità dell'Aria);
- mantenimento delle essenze arboree di prima grandezza che caratterizzano il territorio agricolo.



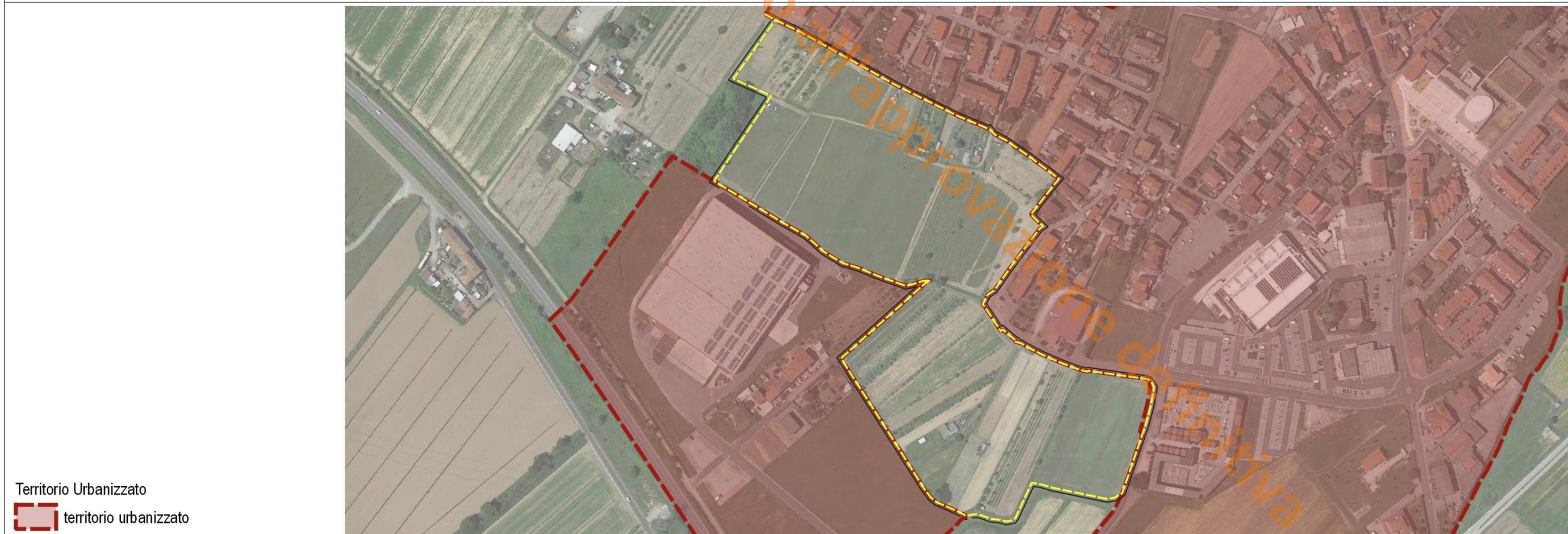
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettati e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema planivolumetrico e l'ingombro volumetrico rappresentato non è da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

**Elementi per l'integrazione tra l'insediamento produttivo e il contesto paesaggistico\***





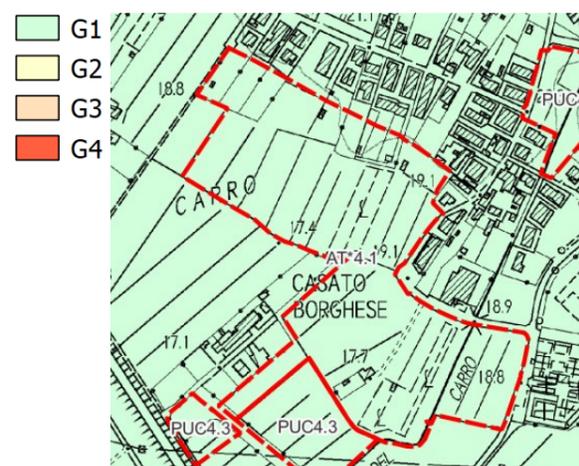
Vincoli  
Beni\_architettonici



Territorio Urbanizzato  
territorio urbanizzato

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.1i	F4.1i	-	-	F2s	-	-

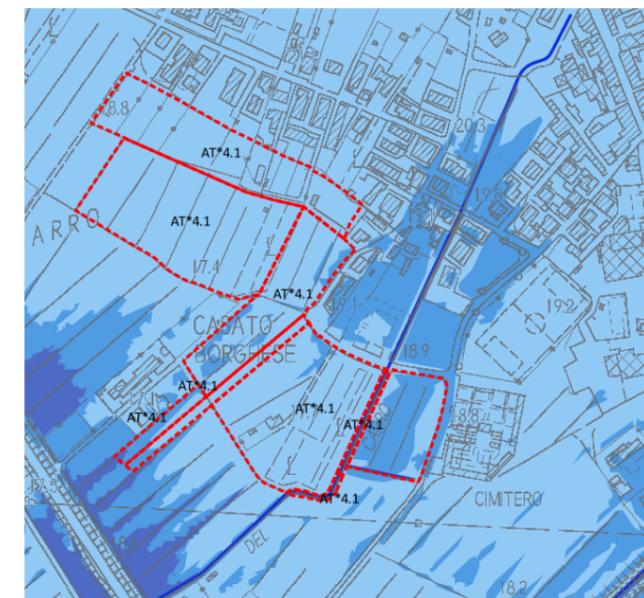
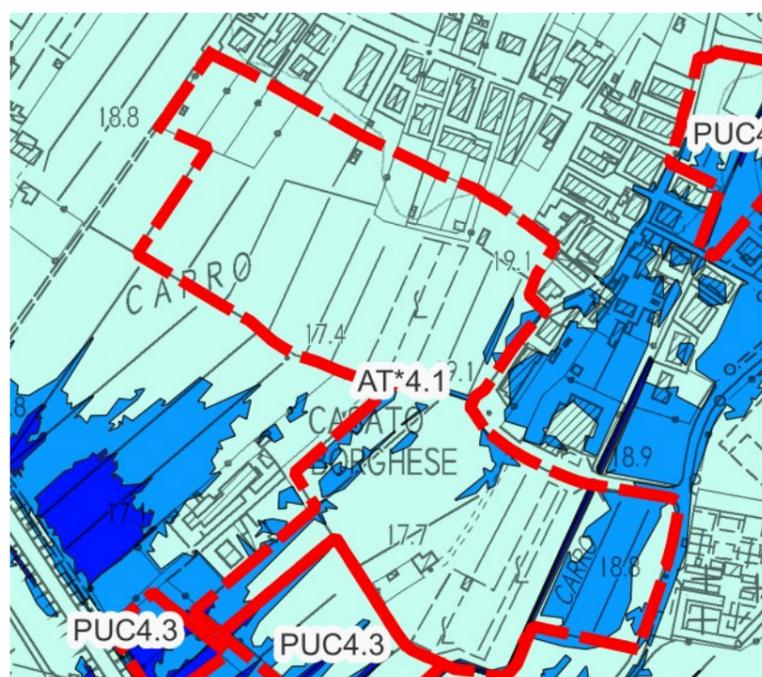
Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

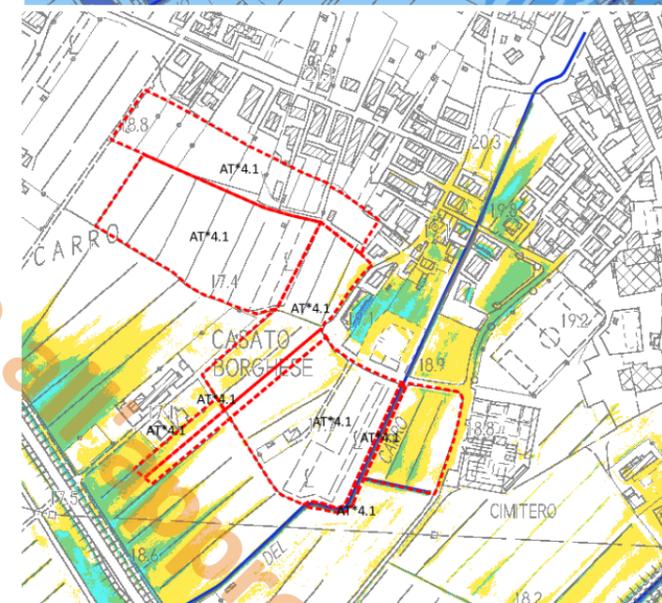


Pericolosità idraulica

- P1
- P2
- P3

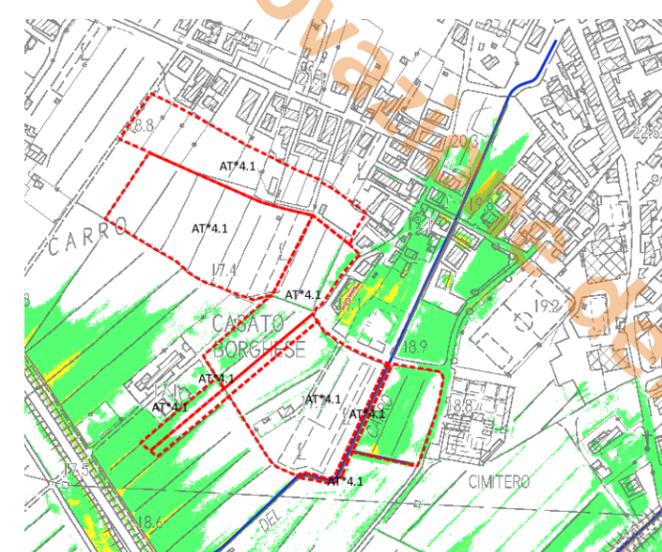
Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo

- Magnitudo molto severa
- Magnitudo severa
- Magnitudo moderata



Pericolosità prevalentemente P1, parte P2. Magnitudo moderata.

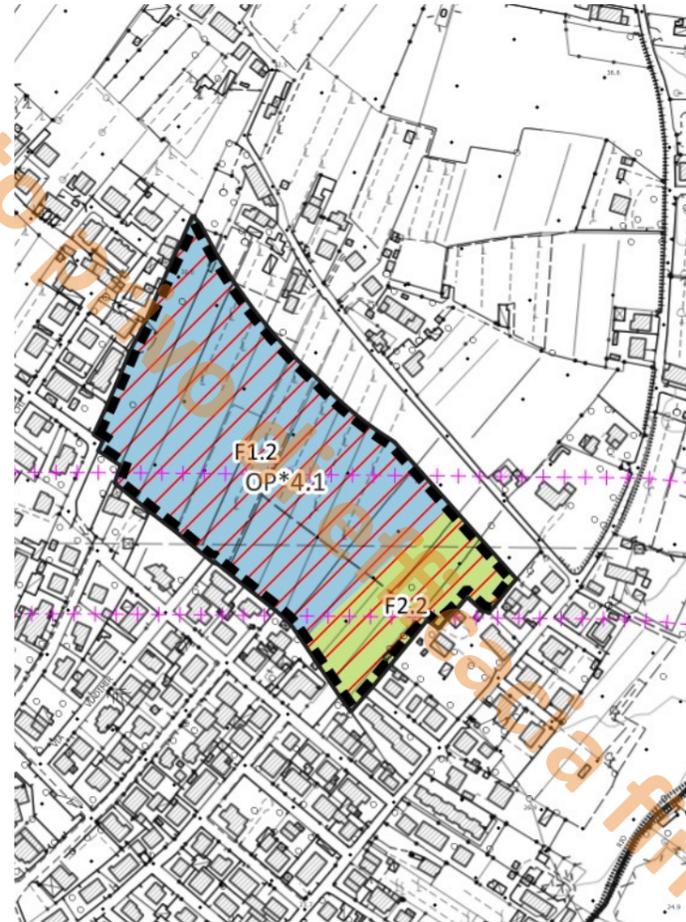
Classe di fattibilità F2i, F4.1i e F4.3i.

Per l'attuazione dell'intervento si dovrà rispettare quanto prescritto dagli articoli 3, 11, e 13 della L.R. 41/2018 e smi.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.

STATO ADOTTATO

STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI)<sup>1</sup>



Scala 1:5.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	<del>45.400</del> 43.590 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Da quantificare con progetto di opera pubblica
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Da quantificare con progetto di opera pubblica
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Da quantificare con progetto di opera pubblica
DESTINAZIONE D'USO	Attrezzatura scolastica
OPERE PUBBLICHE	
ATTREZZATURA SCOLASTICA (F1.2)	<del>20.400</del> 35.276 <sup>1</sup> mq
VERDE PUBBLICO (F1.2)	<del>25.000</del> 8.652 <sup>1</sup> mq

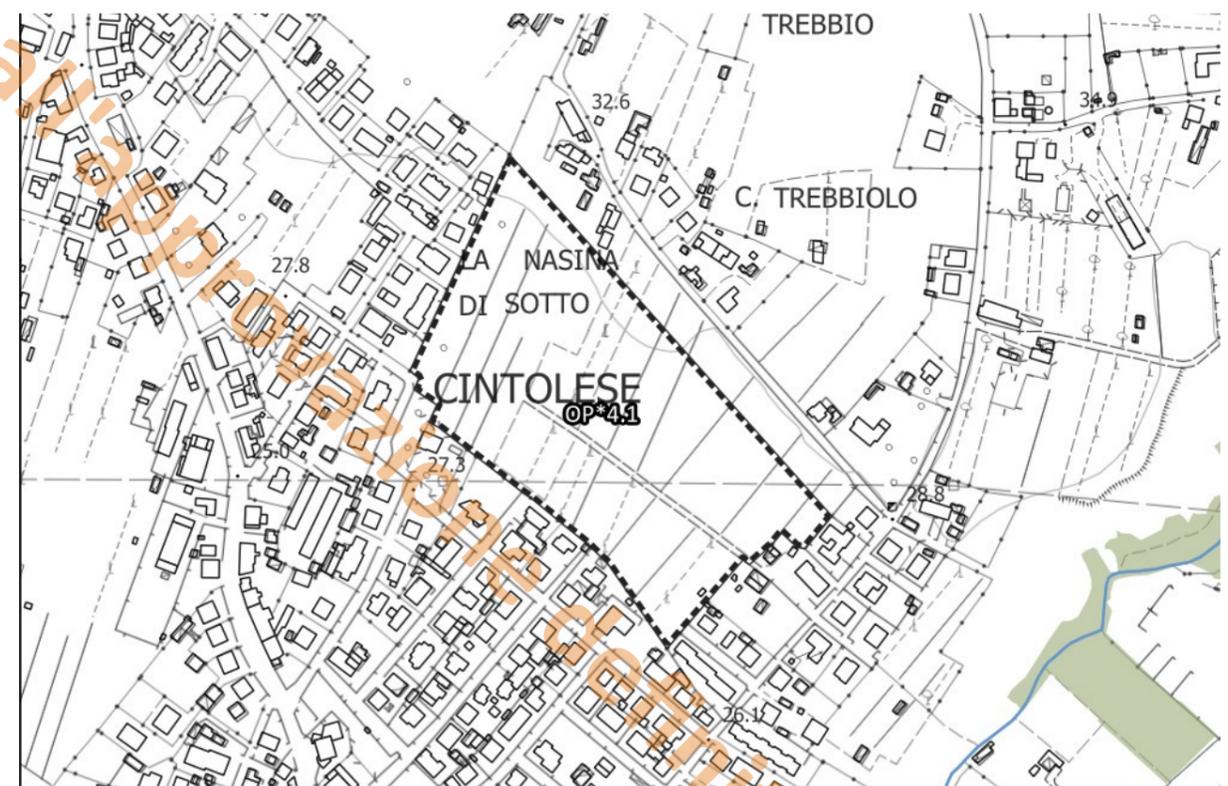
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con verbale del 13/12/2021

Fascia di rispetto traliccio (DPA)



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Individuazione vincoli sovraordianti – Scala 1:5.000

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 66

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle presenti NTA.

Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25, L.R. 65/2014) con verbale del 13/12/2021

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato a trasferire l'attuale scuola superiore di secondo grado situata nel tessuto consolidato di Monsummano, in un'area più consona e a sistema con le funzioni pubbliche esistenti (impianti sportivi e piscine comunali).

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo plesso scolastico. Le dimensioni massime ammissibile saranno definite in sede di progetto di opera pubblica.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, adottando soluzioni e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la permeabilità e il corretto inserimento delle strutture e spazi circostanti nel contesto.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni sterne con minimo movimento di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

L'intervento dovrà configurarsi come il completamento del tessuto esistente, concludendo il margine urbano con le attrezzature scolastiche e aree pubbliche e garantire una opportuna articolazione degli spazi aperti in modo da aumentare la permeabilità funzionale e visiva tra città e campagna.

La porzione a sud dell'area ricadente dentro la DPA, dovrà essere mantenuta ineditata e a servizio dell'area scolastica con opportuni interventi di mitigazione ambientale che sappiano relazionare il confine del margine urbano con il territorio rurale. <sup>1</sup>

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.).

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Il verde dovrà essere formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, 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.

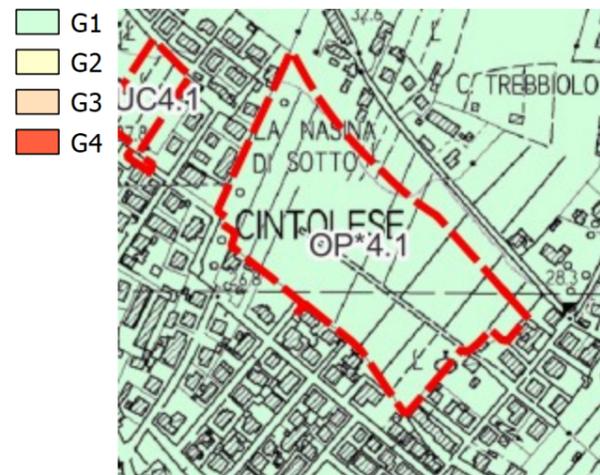
Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.

**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

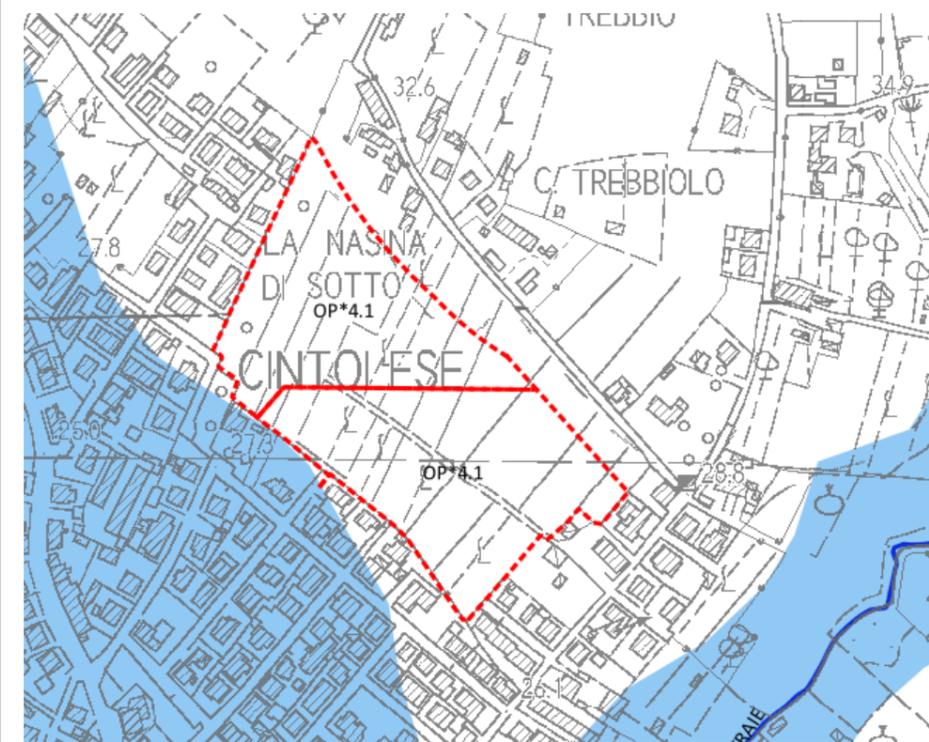
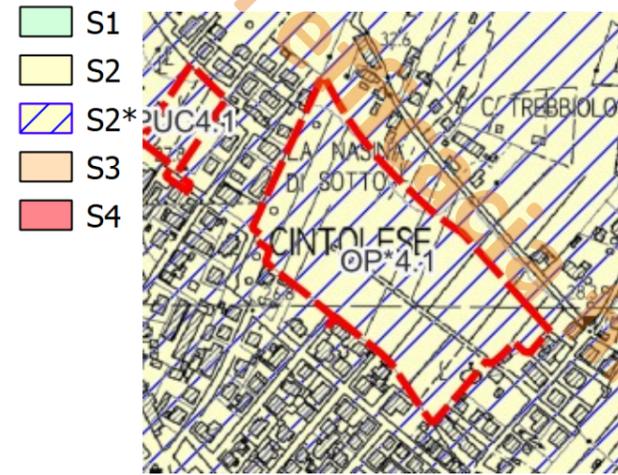
<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
F1g	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-	-

Pericolosità geologica



Pericolosità sismica

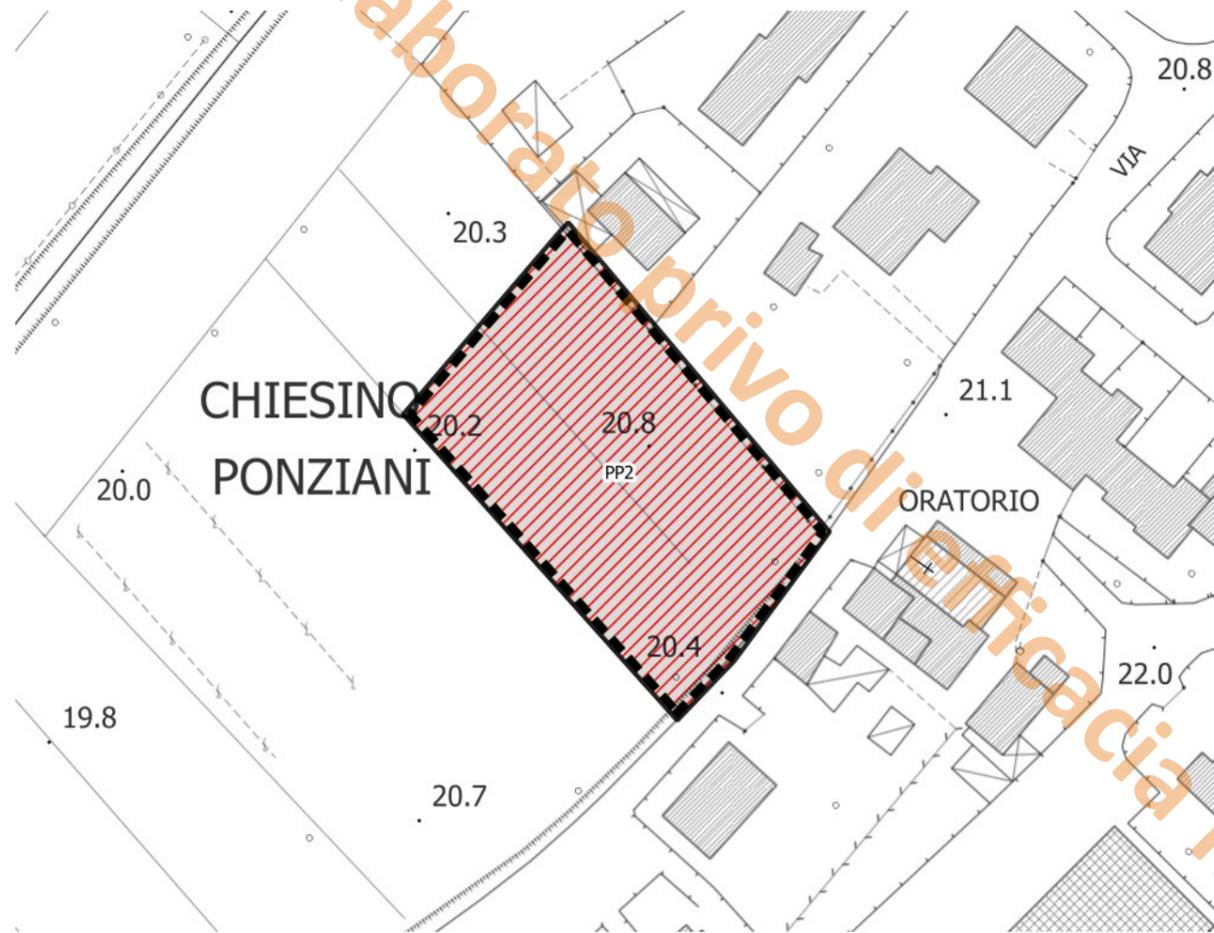


Pericolosità idraulica  
 P1  
 P2  
 P3

Pericolosità idraulica assente.

Classe di fattibilità F1.1.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.

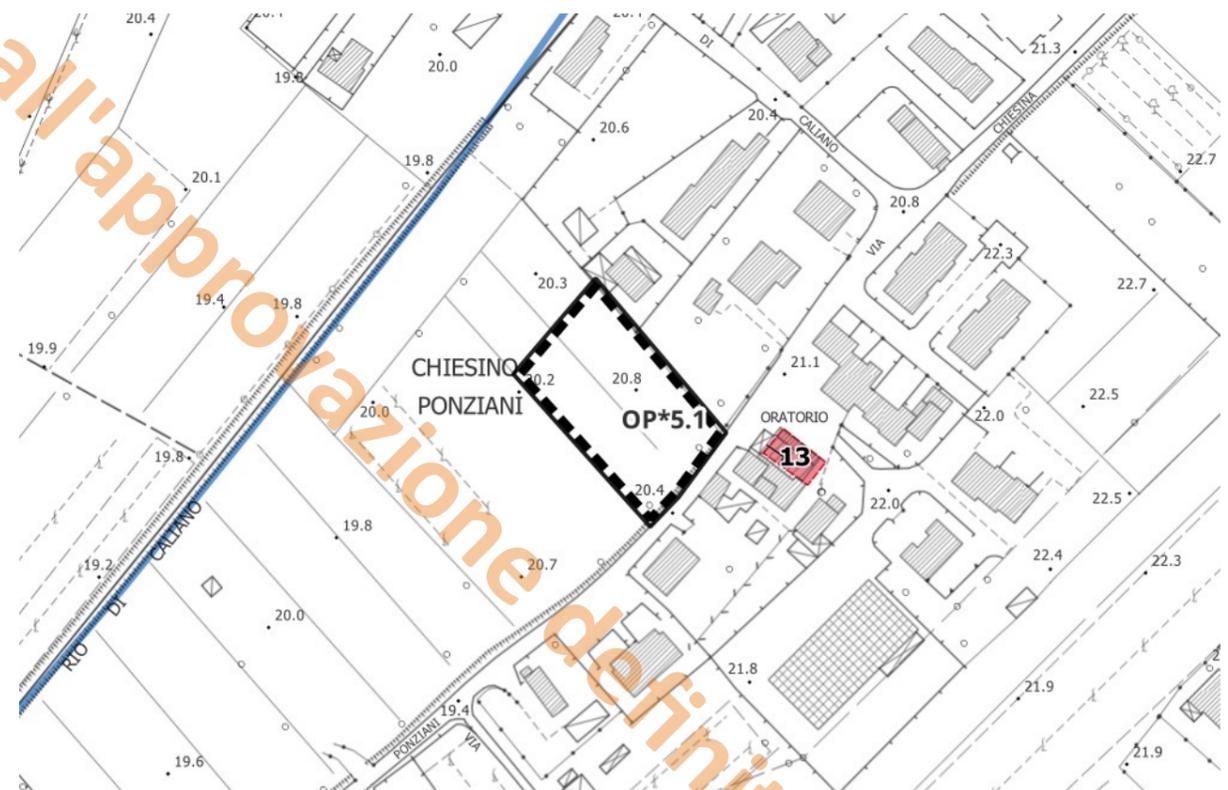


Scala 1:1.000

OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	1.900 mq
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con verbale del 13/12/2021	



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordianti – Scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con verbale del 13/12/2021

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento prevede la realizzazione di parcheggio pubblico a servizio del centro di Chiesina Ponziani.

L'effettiva quantificazione dell'area a parcheggio sarà determinata con progetto di Opera Pubblica.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, adottando soluzioni e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la permeabilità e il corretto inserimento delle strutture e spazi circostanti nel contesto.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni sterne con minimo movimento di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIETNALI** Valutazione degli impatti sulle risorse ambientali durante la fase di progettazione degli interventi e loro corretta gestione durante la fase di realizzazione: a titolo esemplificativo dovranno essere analizzati gli impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

L'intervento del parcheggio pubblico dovrà avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

**PRESCRIZIONI PIT** Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.



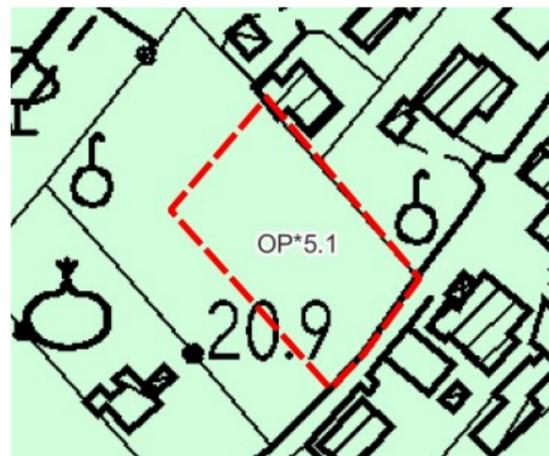
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 193

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.1i	F4.1i	-	-	F2s	-	-

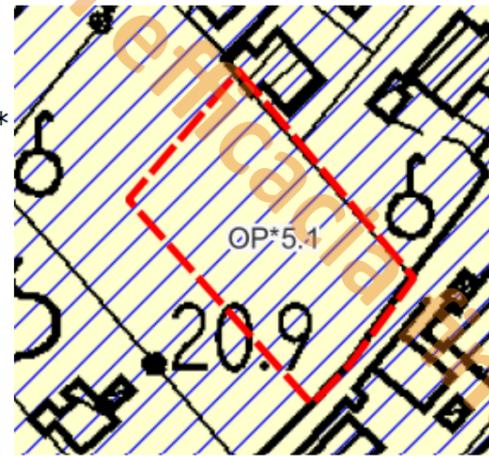
Pericolosità geologica

- G1
- G2
- G3
- G4

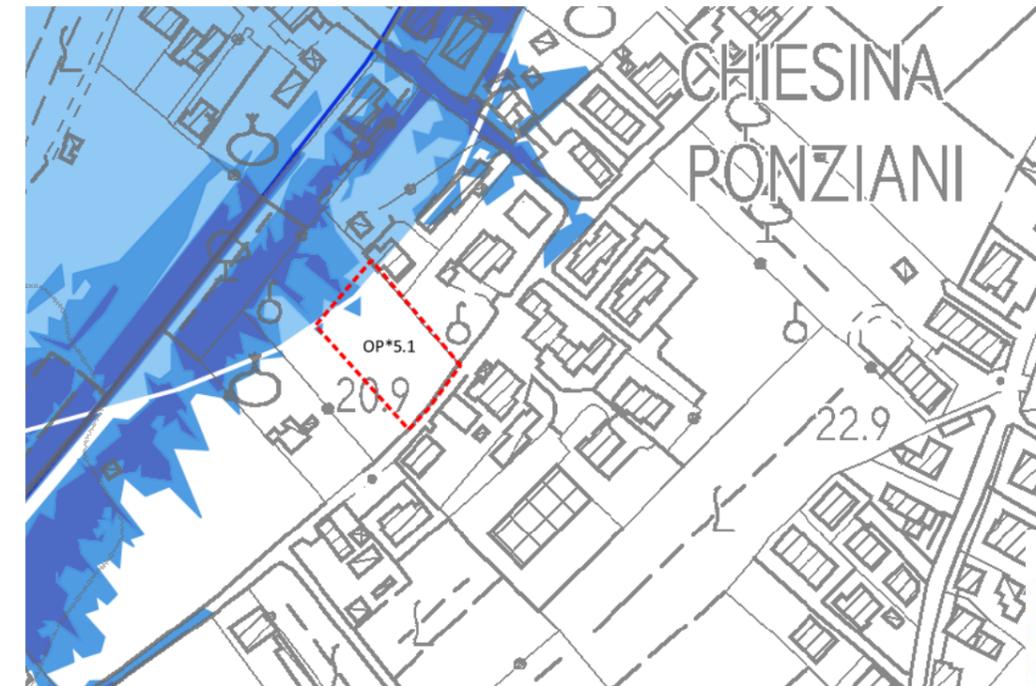
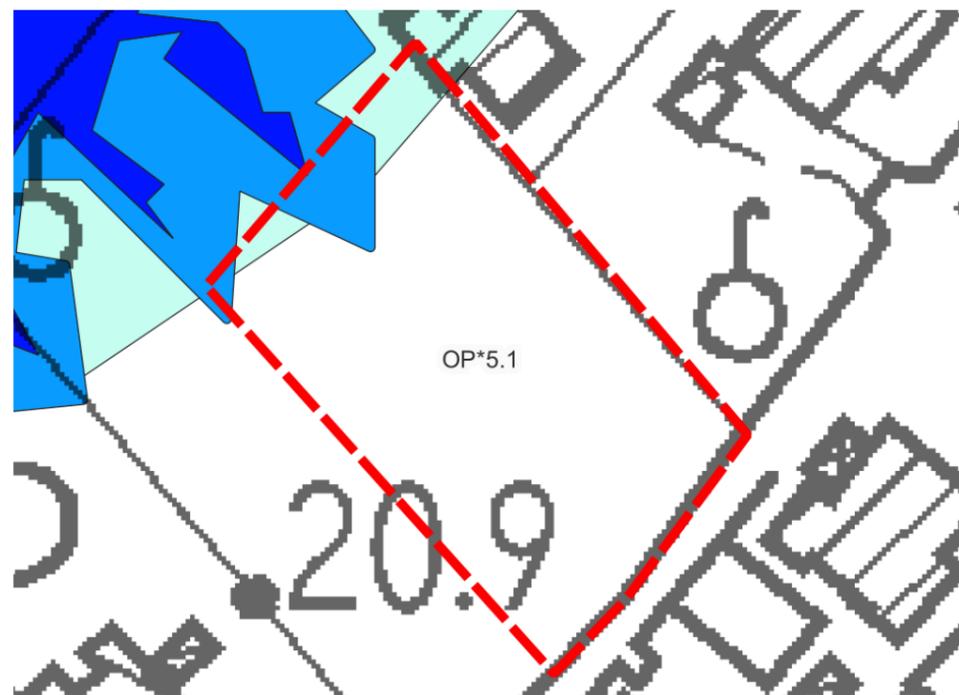


Pericolosità sismica

- S1
- S2
- S2\*
- S3
- S4



Pericolosità idraulica



- Pericolosità idraulica
- P1
  - P2
  - P3

Pericolosità idraulica assente.

Classe di fattibilità F1.1.

all'approvazione definitiva

Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.