

# Comune di Monsummano Terme

Provincia di Pistoia

## PIANO OPERATIVO

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

**Arch. Giovanni Parlanti**  
Progettista

**Avv. Simona De Caro**  
Sindaco

**Arch. Gabriele Banchetti**  
Responsabile VAS e censimento P.E.E.

**Andrea Mariotti**  
Assessore all'Urbanistica

**Mannori & Associati Geologia Tecnica**  
**Dott. Geol. Gaddo Mannori**  
Studi geologici

**Dott. Antonio Pileggi**  
Responsabile del settore  
territorio e sviluppo  
Responsabile del procedimento

**D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.**  
**Dott. Ing. Simone Galardini**  
Studi idraulici

**Arch. Jenny Innocenti**  
**Geom. Sabato Tedesco**  
Ufficio urbanistica

**PFM S.r.l. Società Tra Professionisti**  
**Dottore Agronomo Guido Franchi**  
**Dottore Agronomo Federico Martinelli**  
Responsabile VINCA  
**Dottore Agronomo Dario Pellegrini**  
Collaborazione relazione VINCA

**Arch. Nicola Pieri**  
Garante dell'Informazione  
e della Partecipazione

**Pian. Emanuele Bechelli**  
Collaborazione al progetto

---

## All. B Normativa Urbanistica Specifica

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

<b>1. Loc. Monsummano capoluogo.....</b>	<b>3</b>
ID 1.1 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Gagarin Juri.....	4
ID 1.2 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via R. Grieco.....	10
ID 1.3 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via R. Morandi.....	16
ID 1.4 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Achille Grandi.....	22
ID 1.5 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Pozzarello.....	29
ID 1.6 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Bruno Pontecorvo.....	33
PUC 1.1 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Giorgio la Pira.....	36
PUC 1.2 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via della Grotta Giusti.....	46
PUC 1.3 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via della Grotta Giusti.....	53
PUC 1.4 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Silvio Pellico.....	59
PUC 1.5 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Fratelli Cairoli.....	68
PUC 1.6 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Papa Giovanni XXIII.....	77
PUC 1.7 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Lorenzo Ventavoli.....	84
AT 1.4 PUC 1.8 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Marsala.....	91
AT 1.1 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Salvo D’Acquisto.....	100
AT 1.2 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Pineta.....	108
AT 1.3 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via C. Nigra.....	115
AT 1.4 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Marsala.....	124
AT 1.5 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Cesare Battisti.....	132
RQ 1.1 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via G. Mazzini.....	140
RQ 1.2 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Lorenzo Ventavoli.....	145
RQ 1.3 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via del Paradiso-Via Francesca Nord.....	153
OP 1.1 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Francesco Domenica Guerrazzi.....	160
<b>2. Loc. Grotta Giusti.....</b>	<b>167</b>
PUC 2.1 Loc. Grotta Giusti – Via della Grotta Giusti.....	168
<b>3. Loc. Pozzarello.....</b>	<b>174</b>
AT 3.1 Loc. Pozzarello – Via Rio Gerbi.....	175
<b>4. Loc. Cintoiese.....</b>	<b>184</b>
ID 4.1 Loc. Cintoiese – Via Romani Sereno.....	185
PUC 4.3 ID 4.2 Loc. Cintoiese – Via Paolo Borsellino.....	191
PUC 4.1 Loc. Cintoiese – Via del Muro.....	200
PUC 4.2 Loc. Cintoiese – Via del Carro.....	207

PUC 4.3 Loc. Cintolese – Via del Muro.....	216
PUC 4.4 Loc. Cintolese – Piazza Rocco Chinnici.....	224
<b>5. Loc. Chiesina Ponziani.....</b>	<b>228</b>
ID 5.1 Loc. Chiesina Ponziani – Via Chiesina Ponziani.....	229
ID 5.2 Loc. Chiesina Ponziani – Via R. Orlandini.....	235
ID 5.1 PUC 5.1 Loc. Chiesina Ponziani – Via Chiesina Ponziani.....	241
AT 5.1 Loc. Chiesina Ponziani – Via Chiesina Ponziani.....	250
<b>6. Territorio Rurale.....</b>	<b>259</b>
IT1.1 - Centro sportivo Loc. Violi.....	260
IT1.2 - Allevamento Valseschieve.....	268
IT1.3 - Lago di pesca sportiva in Via del Fossetto.....	277
IT1.4 - Allevamento Fonte degli Angeli.....	285
IT1.5 - Allevamento Casina dei Pimpani.....	292
IT1.6 - Golf “La Vecchia Pievaccia”.....	300

xxxxx Testo aggiunto a seguito di accoglimento della controdeduzione

xxxxx Testo cassato a seguito di accoglimento della controdeduzione

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*

**1. Loc. Monsummano capoluogo**

UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
ID 1.1 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Gagarin Juri	

STATO ADOTTATO



Scala 1:1.000

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



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	<del>2.312</del> 1.934 <sup>2</sup> mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	360 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	20 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	<del>6,50</del> 7,00 <sup>3</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 49

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 49

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144



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

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

E' ammessa una **SE** massima di 345 360<sup>4</sup> mq, **IC** pari al 20%, e una altezza massima **HF** di 6,50 7,00<sup>5</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare - bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

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.

---

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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 ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

---

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 49

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

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

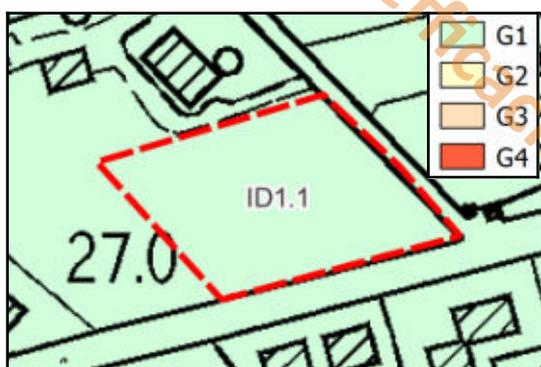
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

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

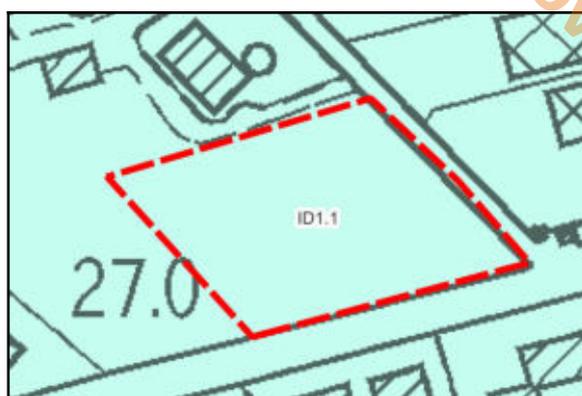
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4	S4
F1g	-	-	-		F1i		-	-	F2s	-	-	-

Pericolosità geologica

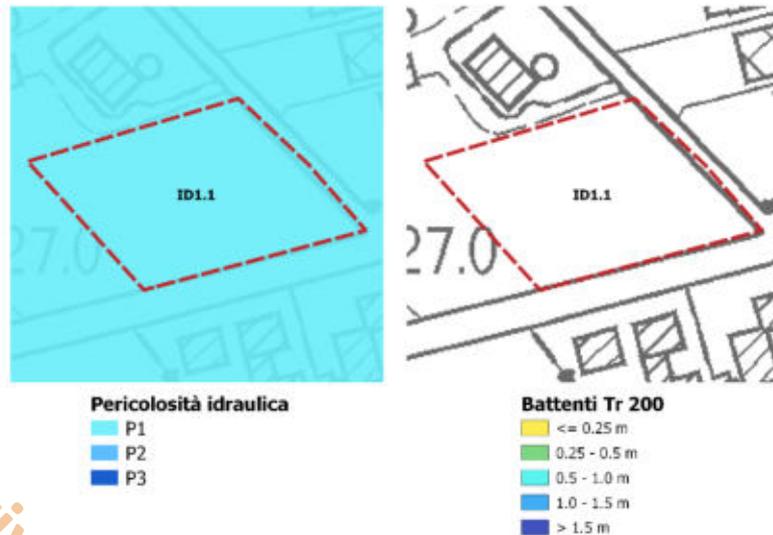


Pericolosità sismica



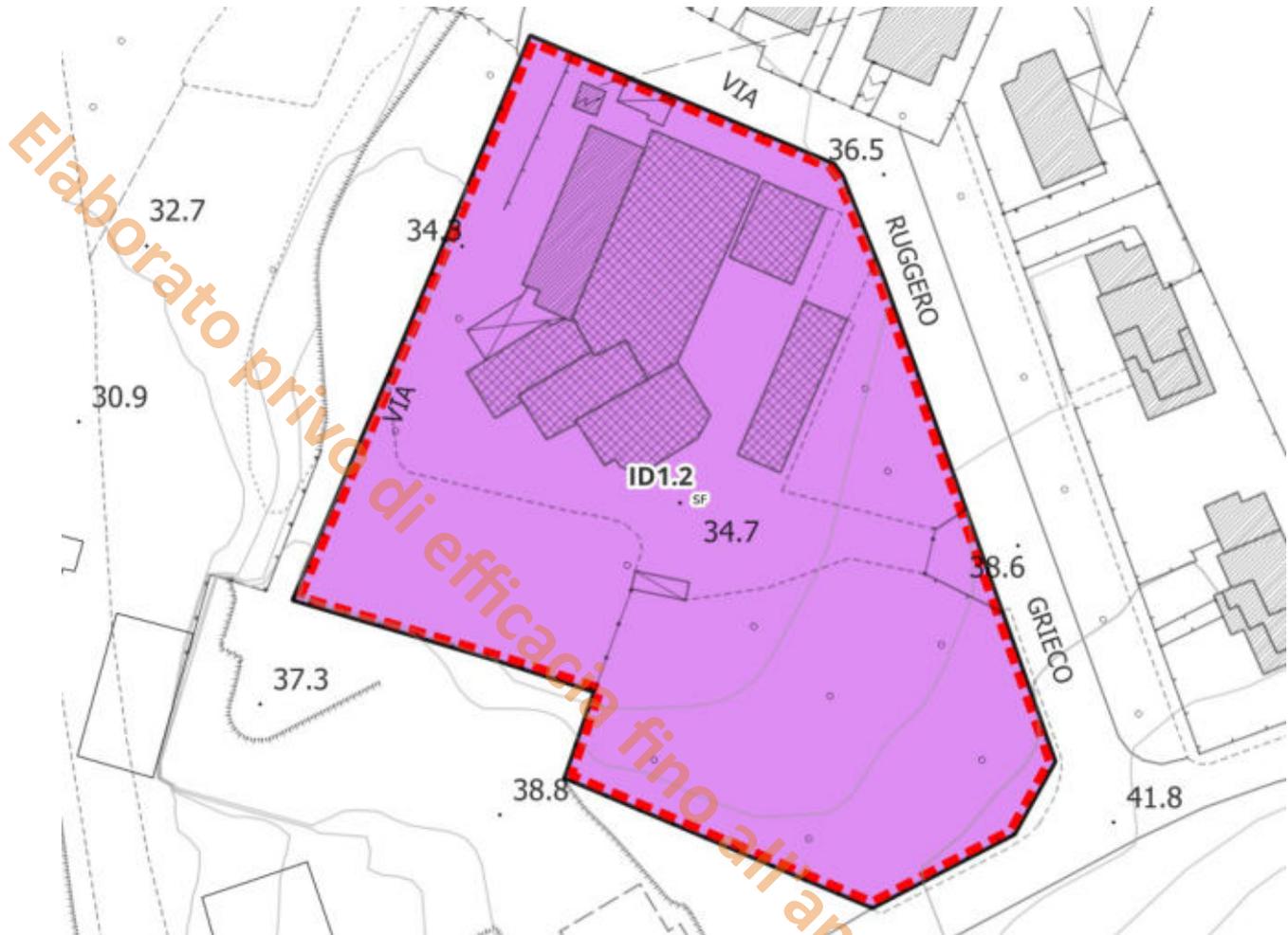
Pericolosità idraulica

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.



L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Classe di fattibilità idraulica: F2i.

UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
ID 1.2 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via R. Grieco	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	7.433 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	500 mq in ampliamento del fabbricato esistente
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	10 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	esistente
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo-artigianale

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato



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

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato all'ampliamento del fabbricato produttivo esistente per il consolidamento dell'attività.  
E' ammessa una **SE** massima di 500 mq in ampliamento al fabbricato esistente, **IC** pari al 10%, e una altezza massima **HF** non superiore a quella del fabbricato esistente.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

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

---

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

**AMBIENTALI** Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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 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 nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Mantenimento delle esistenti aree alberate.

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.

-----

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

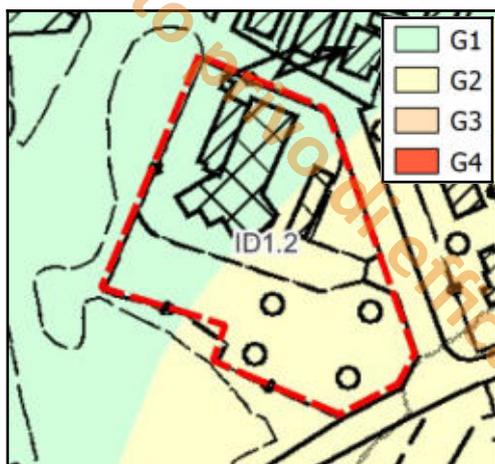
-----

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

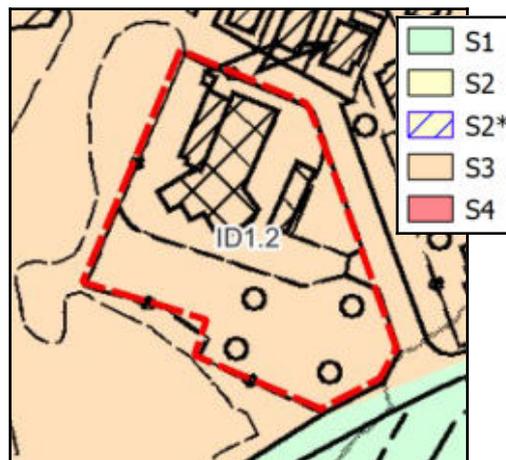
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	F2.1g	-	-	F1i			-	-	-	F2s	-	-

Pericolosità geologica

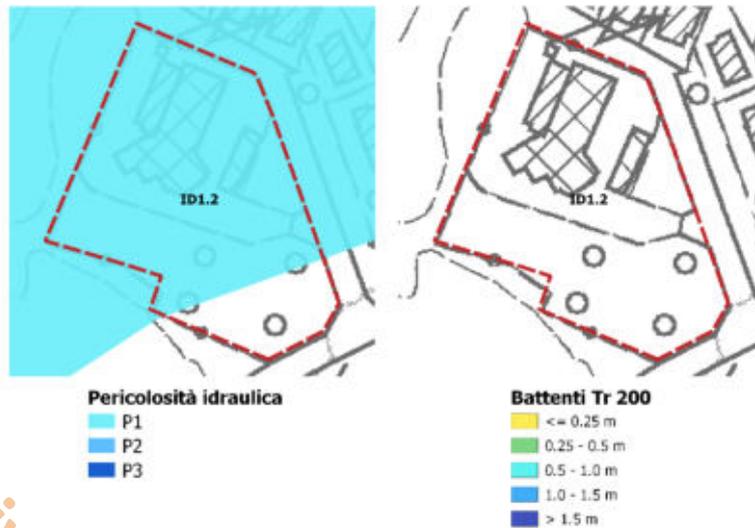


Pericolosità sismica



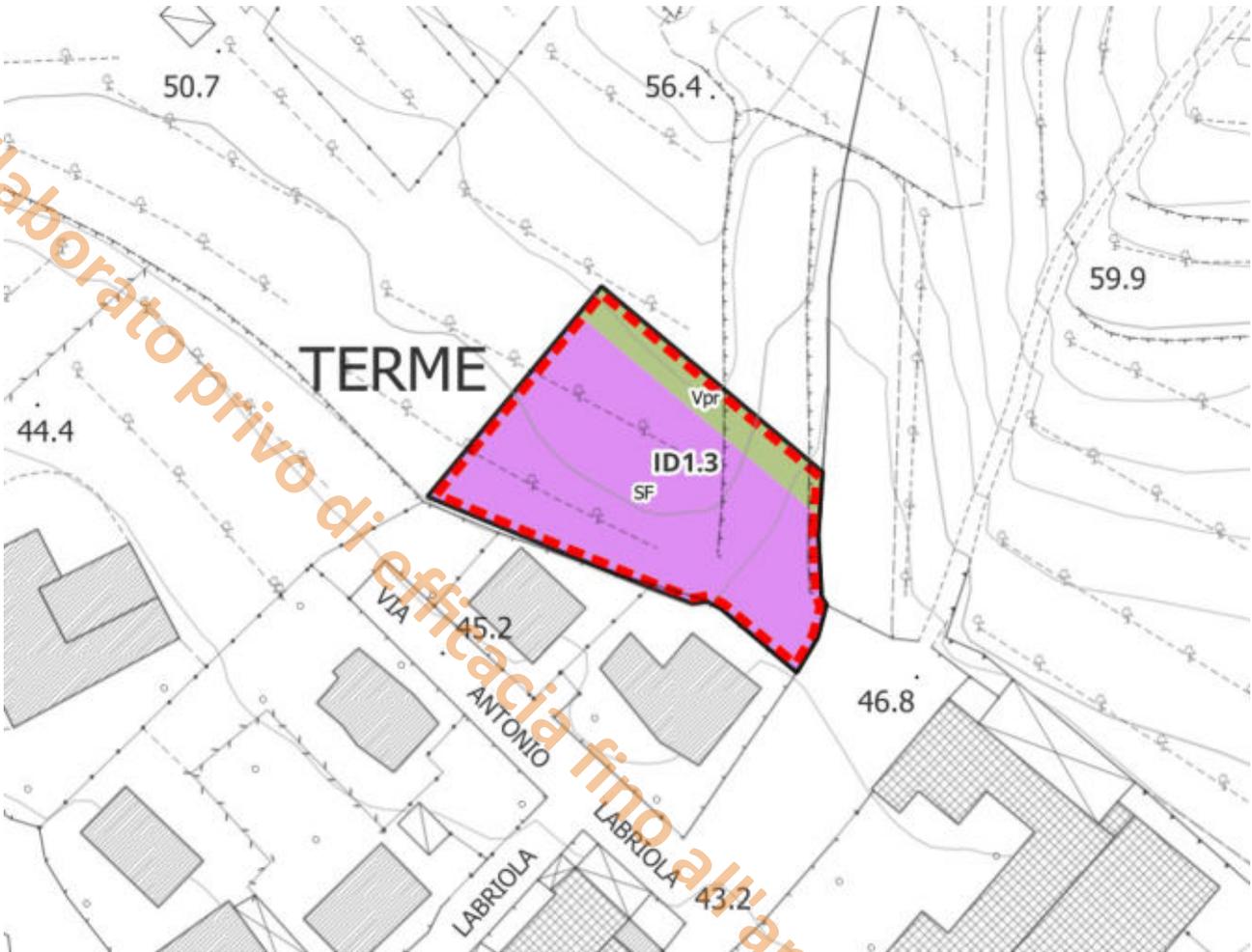
Pericolosità idraulica

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.



L'area ricade prevalentemente in P1, mentre la porzione meridionale non è caratterizzata da pericolosità idraulica. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Nelle aree senza pericolosità idraulica e per la porzione in P1 non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Classe di fattibilità idraulica: F2i.

UTOE 1	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
ID 1.3 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via R. Morandi	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.225 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	20 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>6</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

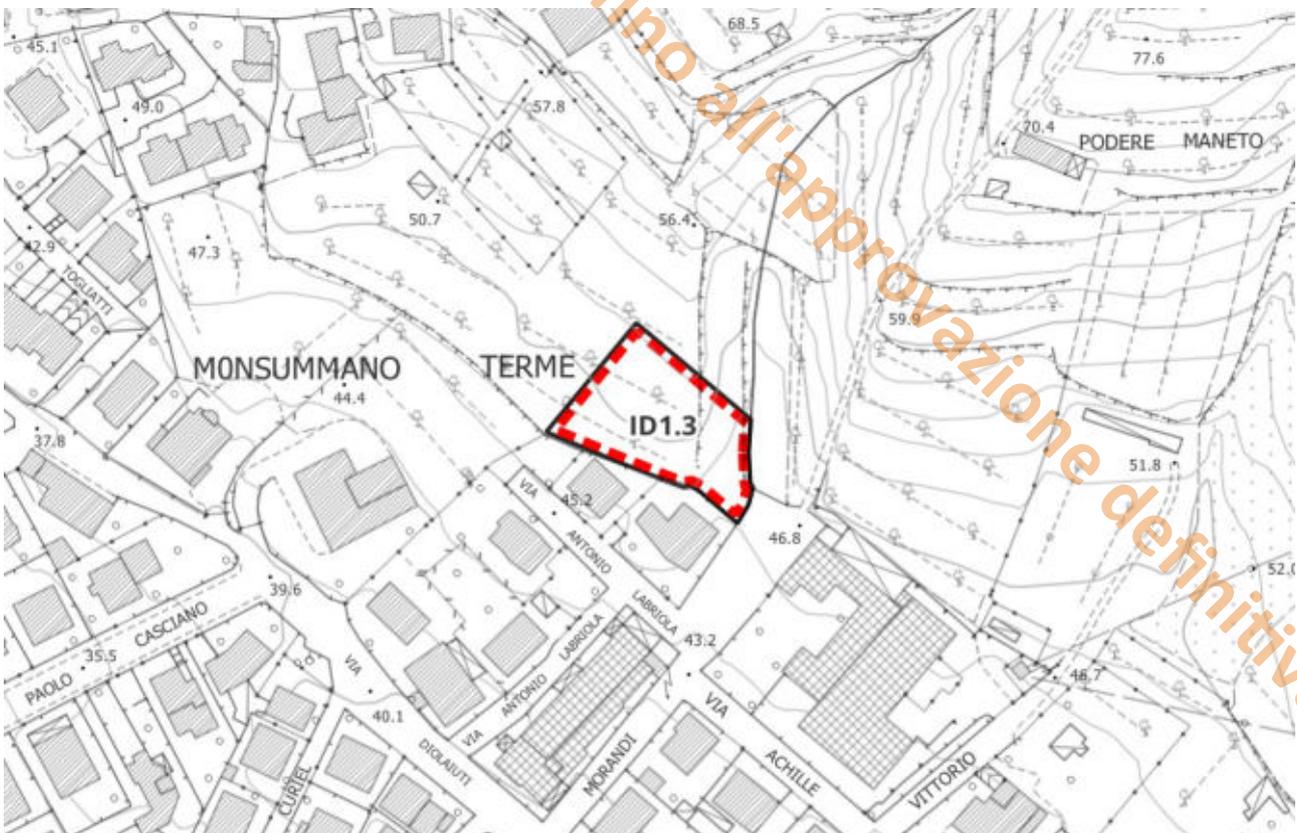
  

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144



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

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

E' ammessa una **SE** massima di 240 mq, **IC** pari al 20%, e una altezza massima **HF** di 6,50<sup>7</sup> 7,00<sup>7</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

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

---

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

**AMBIENTALI** 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 ocludendole 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.

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

---

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

-----  
obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

-----

**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*.

-----

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

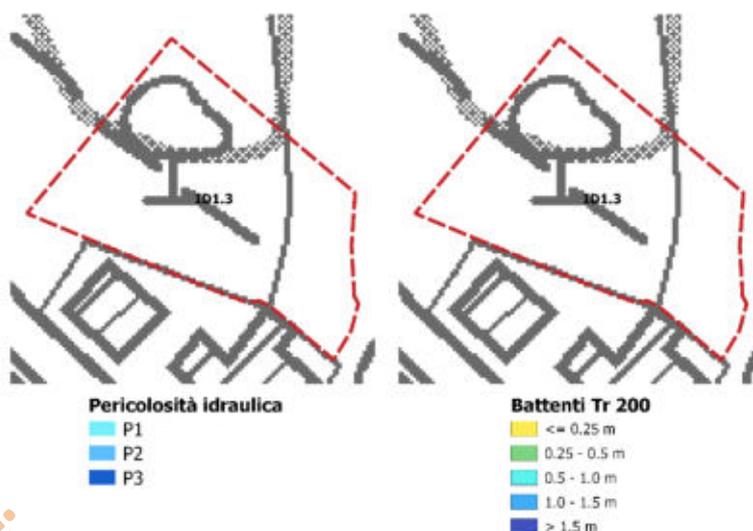
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE												
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	F2.1g	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-	-

Pericolosità geologica

Pericolosità sismica

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 idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Classe di fattibilità idraulica: F1i.

UTOE 1	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
ID 1.4 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Achille Grandi	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.569 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Per la porzione fronte strada Via Achille Grandi: completamento dei fabbricati in linea in fase di realizzazione come da PDC 18/2012;</li> <li>Per la parte retrostante: interventi a bassa densità per massimo 460 560<sup>8</sup> di SE in aggiunta alla SE esistente<sup>9</sup></li> </ul>
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Come da PDC 18/2012
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Come da PDC 18/2012
TIPOLOGIA EDILIZIA	Edifici in linea o mono-bifamiliare o plurifamiliare (massimo 4 appartamenti) <sup>10</sup>

<sup>8</sup>Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 172

<sup>9</sup>Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 172

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato

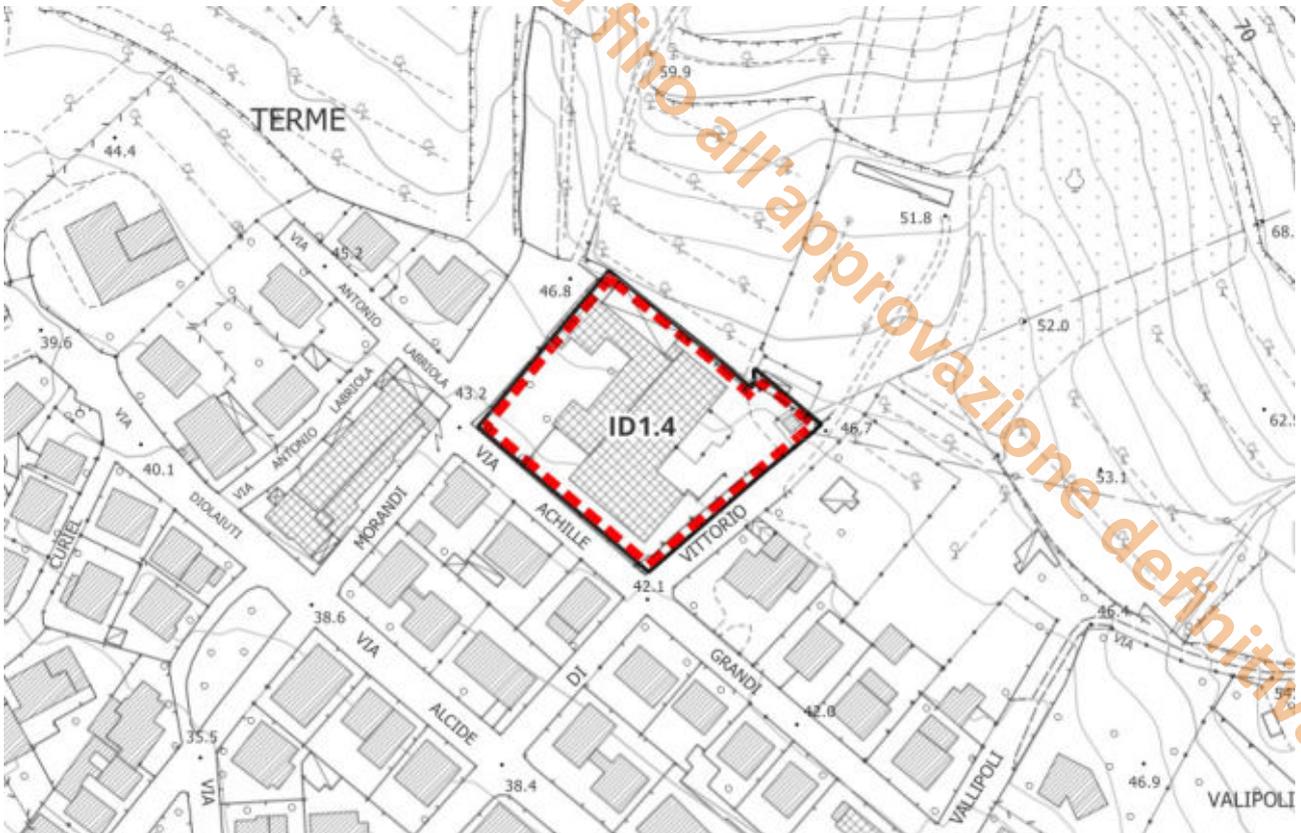
*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*

---

<sup>10</sup>Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 172



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

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento del Piano Attuativo decaduto e degli edifici in fase di realizzazione non ancora ultimati.

**AMMESSE** Sull'area sono ammessi i seguenti interventi:

- per la parte fronte strada Via Achille Grandi è ammesso il completamento degli edifici allo stato grezzo così come previsto dal PDC n.18/2012 del 27/04/2012.
  - Nella parte dove sono già state realizzate le fondamenta e i parcheggi interrati, è ammessa la realizzazione di edifici con tipologia edilizia mono-bifamiliare e/o plurifamiliari (massimo 4 appartamenti) fino ad un massimo di 460 560<sup>11</sup> mq di SE in aggiunta alla SE esistente<sup>12</sup> e altezza massima pari a 6,50 7,00<sup>13</sup> ml.
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

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

---

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

**AMBIENTALI** 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,

---

<sup>11</sup>Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 172

<sup>12</sup>Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 172

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

-----  
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.

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.

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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

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

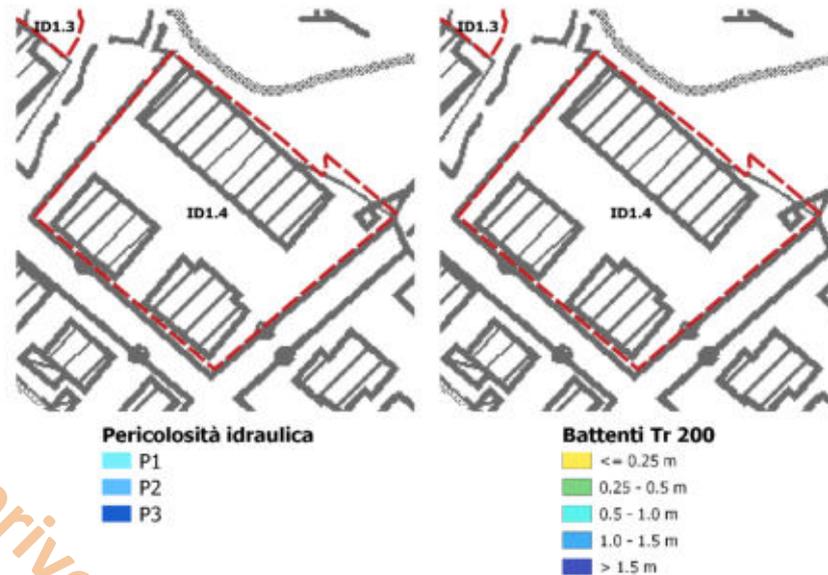
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE												
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	F2.1g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-

Pericolosità geologica

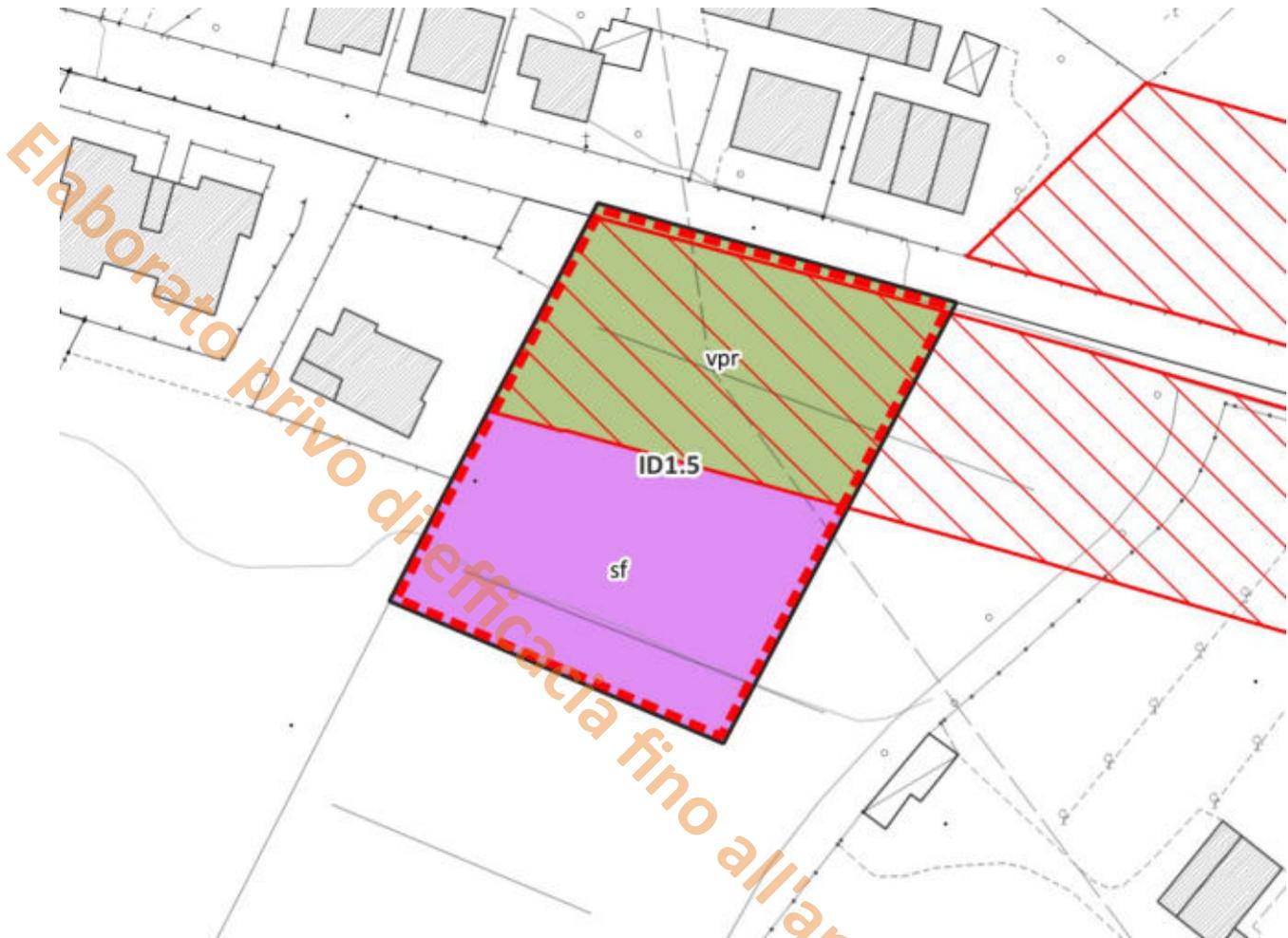
Pericolosità sismica

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 idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Classe di fattibilità idraulica: F1i.

<b>UTOE 1</b>	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 1.5<sup>14</sup></b> Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Pozzarello	



Scala 1:1.000

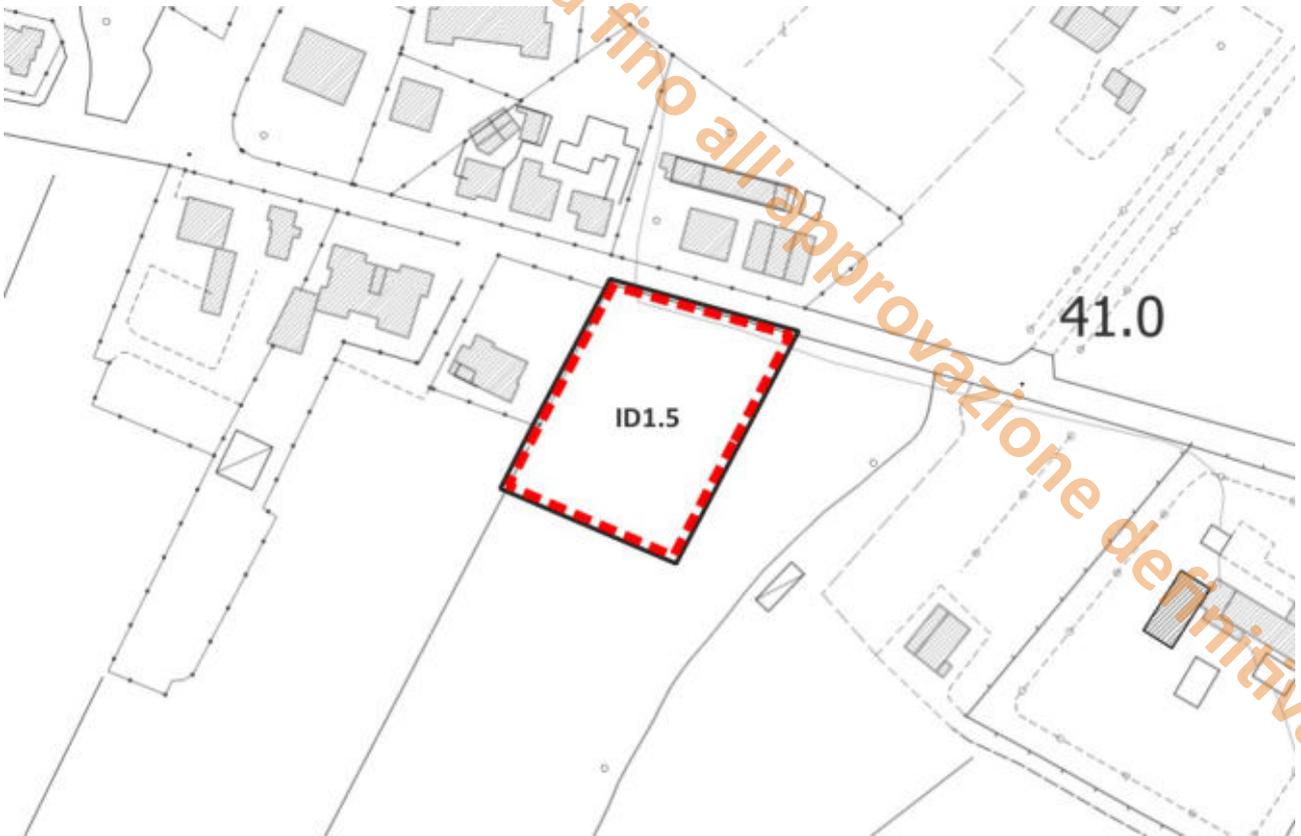
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.689 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	20 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)
	Fascia rispetto stradale

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 150



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

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo lineare di recente formazione di Monsummano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale, in modo da redigere un disegno compiuto del margine urbano rispetto al tessuto frontestrada.

E' ammessa una **SE** massima di 240 mq, **IC** pari al 20%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

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.

---

**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 ecosostenibilità, 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.

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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.

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

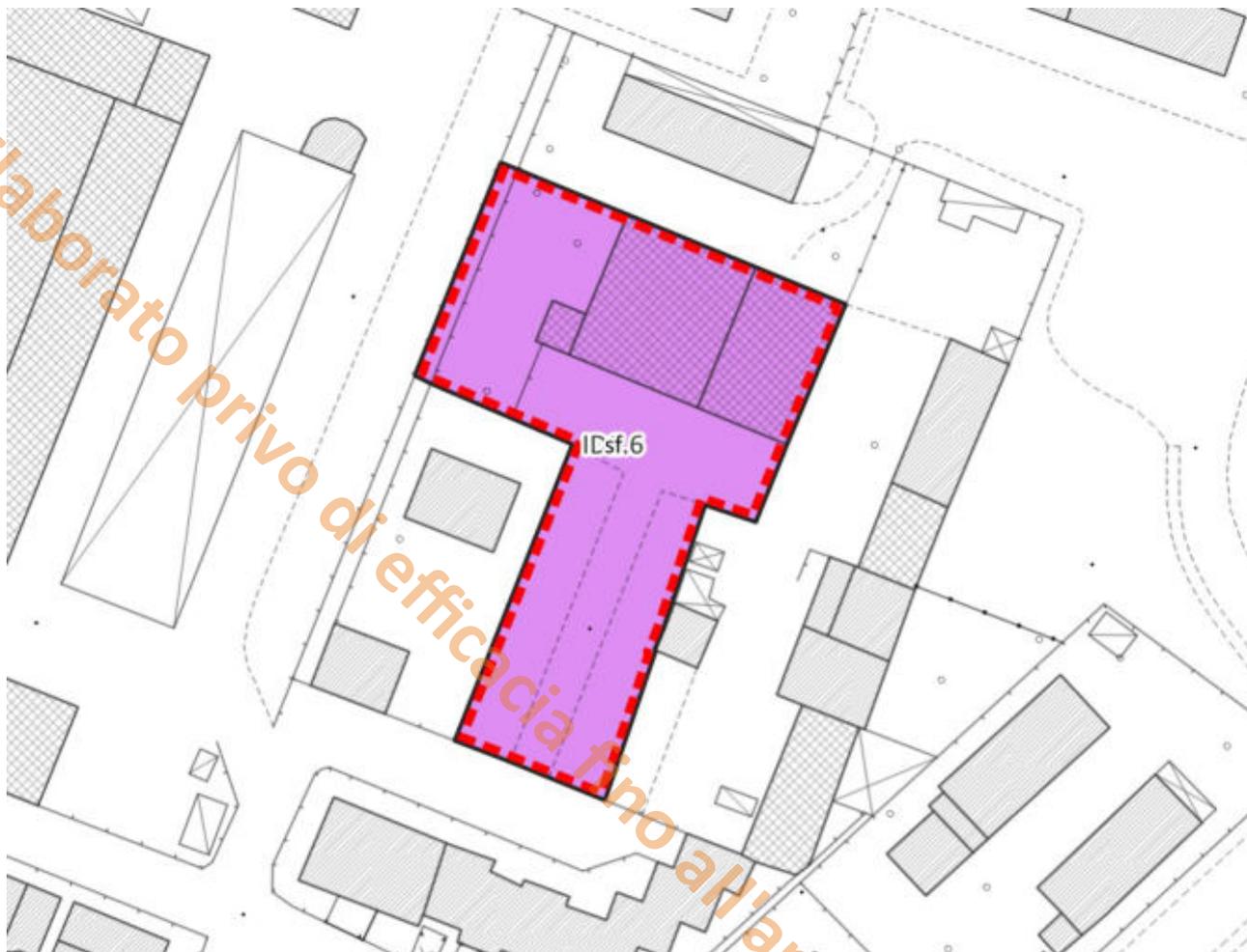
**PRESCRIZIONI PIT** Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.

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*.

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.6<sup>15</sup> Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Bruno Pontecorvo</b>	

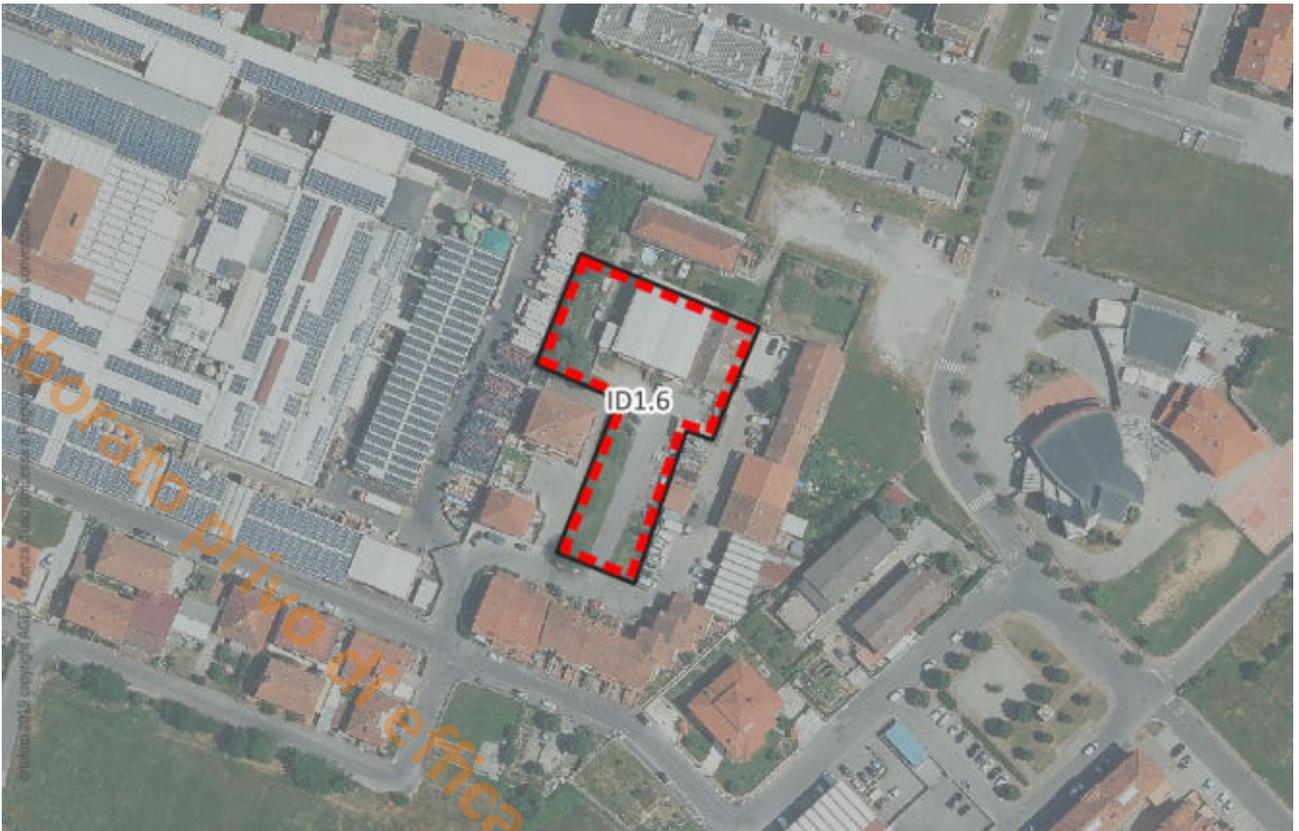


Scala 1:1.000

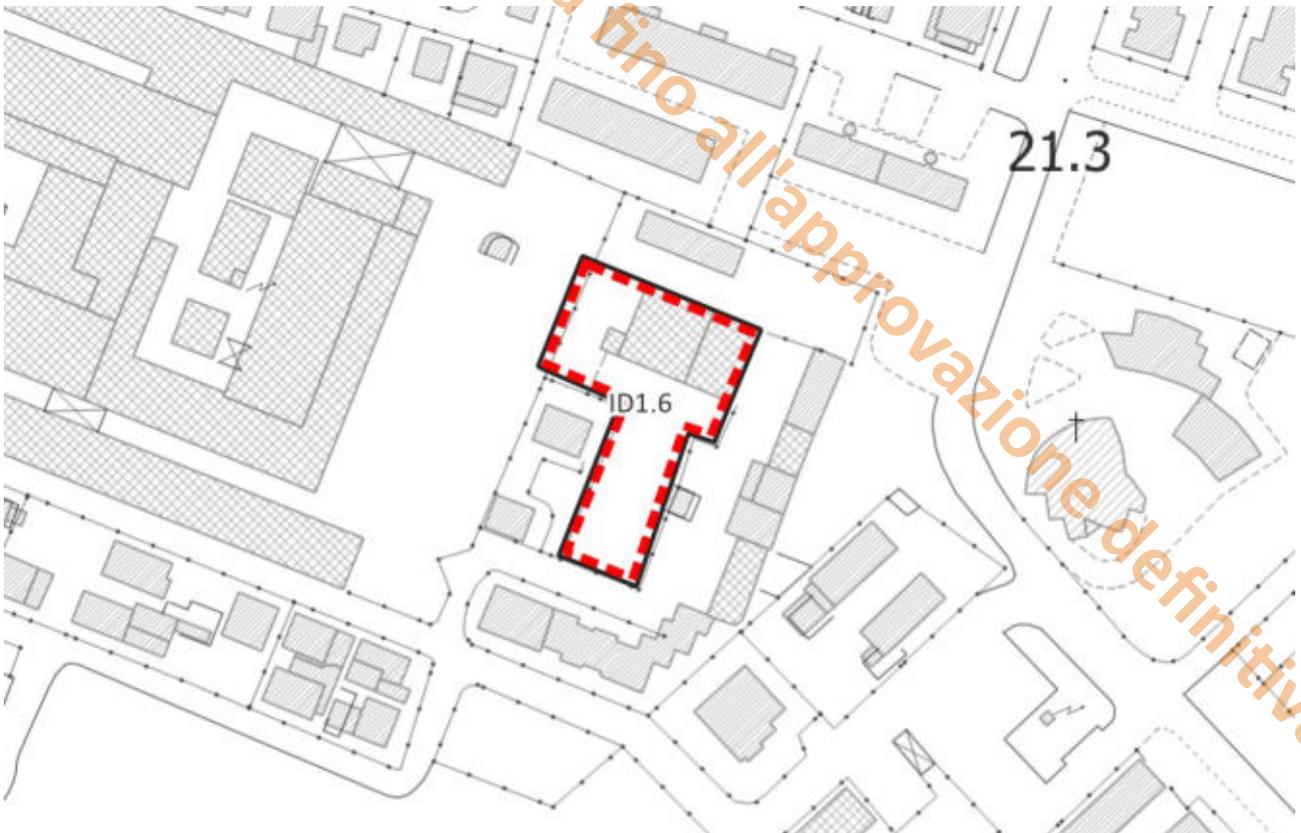
<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.537 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari alla SE esistente
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	1.350 per vano tecnico (depuratore)
<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	8,50 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Impianto tecnologico a servizio di attività industriale-artigianale

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato

<sup>15</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 111



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

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un impianto tecnologico (depuratore) a servizio dell'attività industriale-artigianale limitrofa.

**AMMESSE** E' ammessa la completa demolizione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di un vano tecnico per una Superficie Coperta **SC** massima di 1.350 mq e Altezza massima di 8,50 ml.

Fino all'attuazione della previsione, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Dovranno inoltre essere impiegati paramenti verticali verdi per garantire il miglior inserimento delle volumetrie nel contesto, utilizzando anche piantumazioni lungo il confine dell'area e/o in prossimità del fabbricato al fine di una corretta mitigazione del nuovo vano tecnico.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** 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 pertinenziali 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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

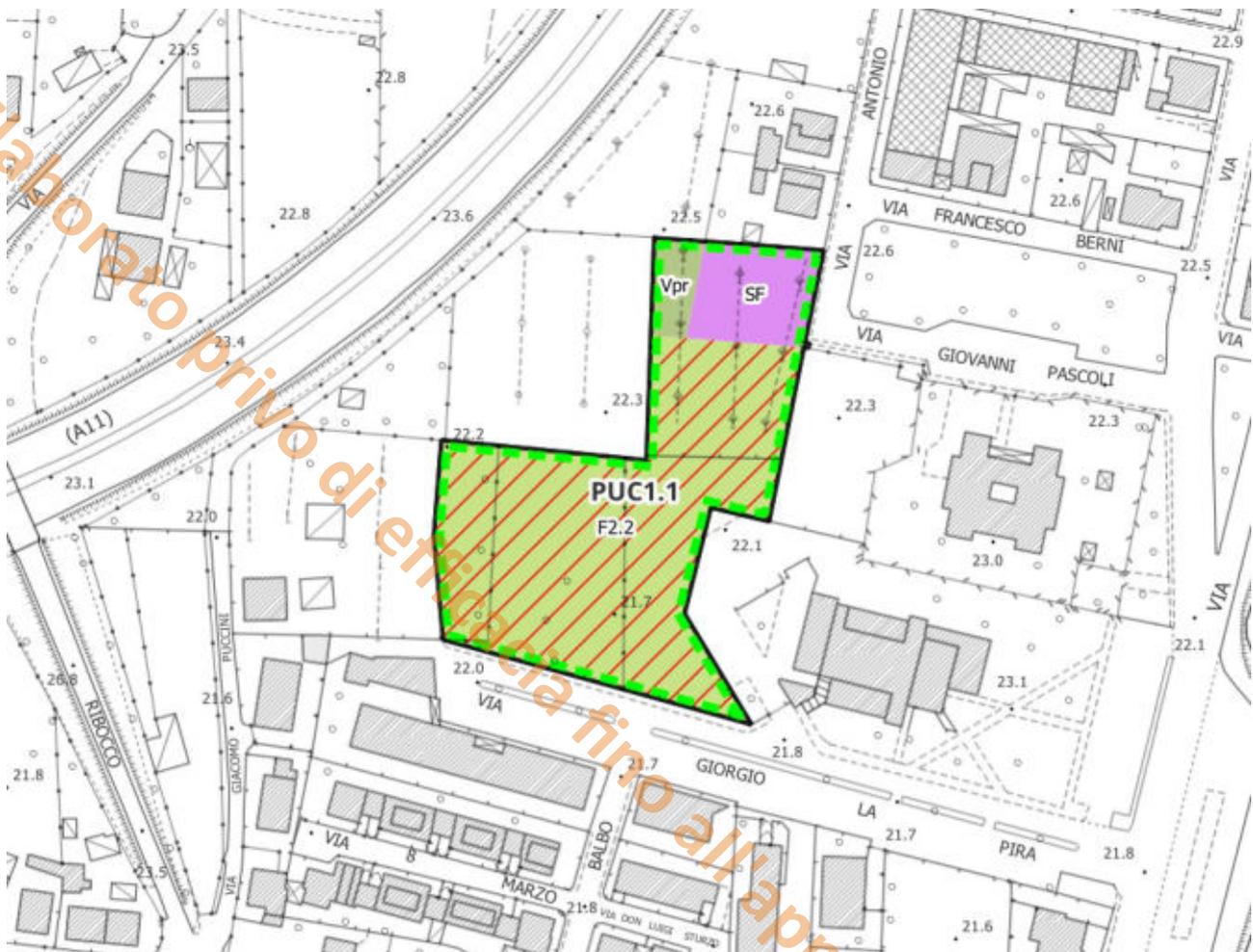
---

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

---

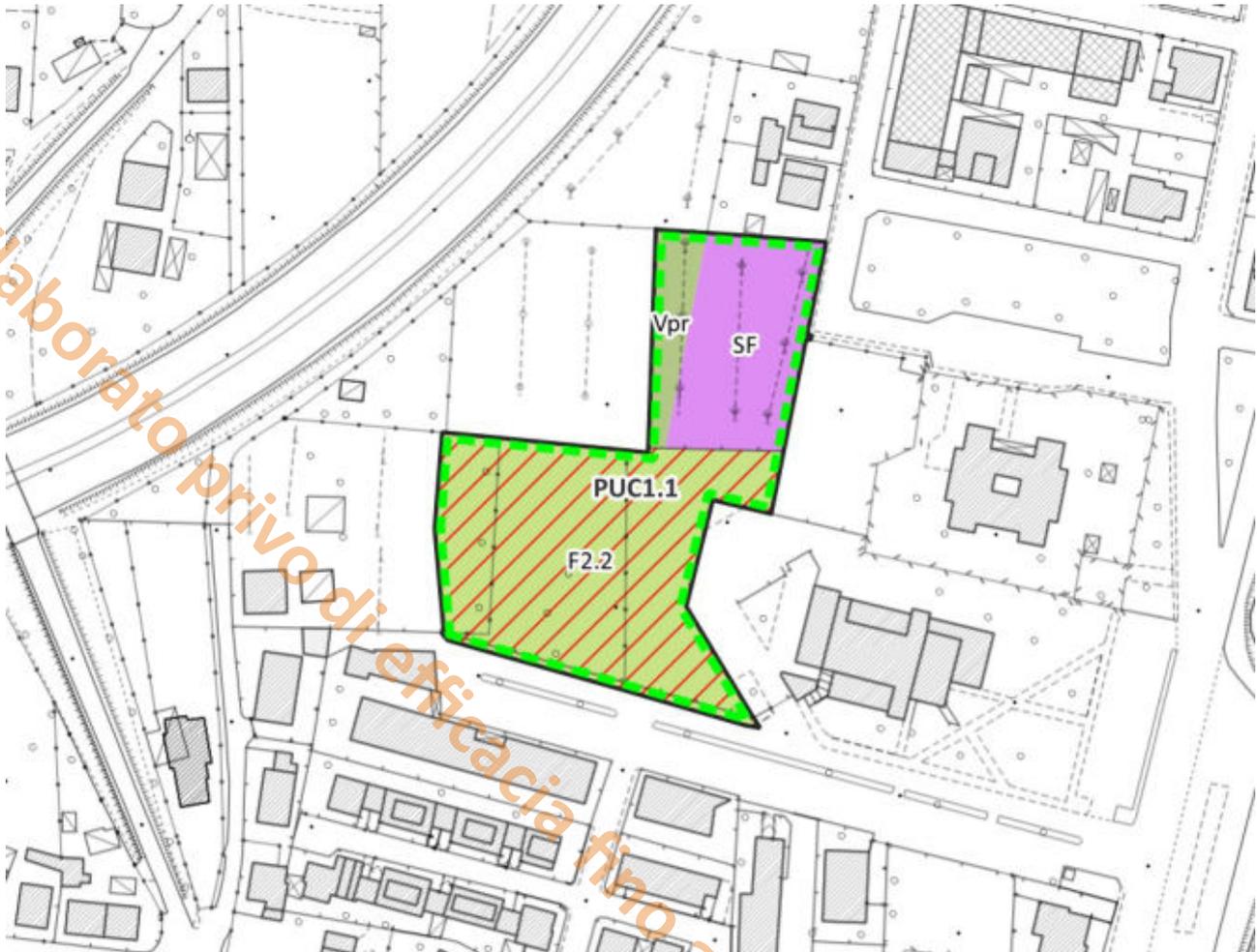
UTOE 1	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 1.1 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Giorgio la Pira	

STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI)**



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.272 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	876 1.902 <sup>16</sup> mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 480 <sup>17</sup> mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>18</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
 VERDE PUBBLICO (F2.2)	6,078 5.000 <sup>19</sup> mq minimo da cede alla Pubblica Amministrazione

ELEMENTI GRAFICI
------------------

<sup>16</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 30

<sup>17</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 30

<sup>18</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

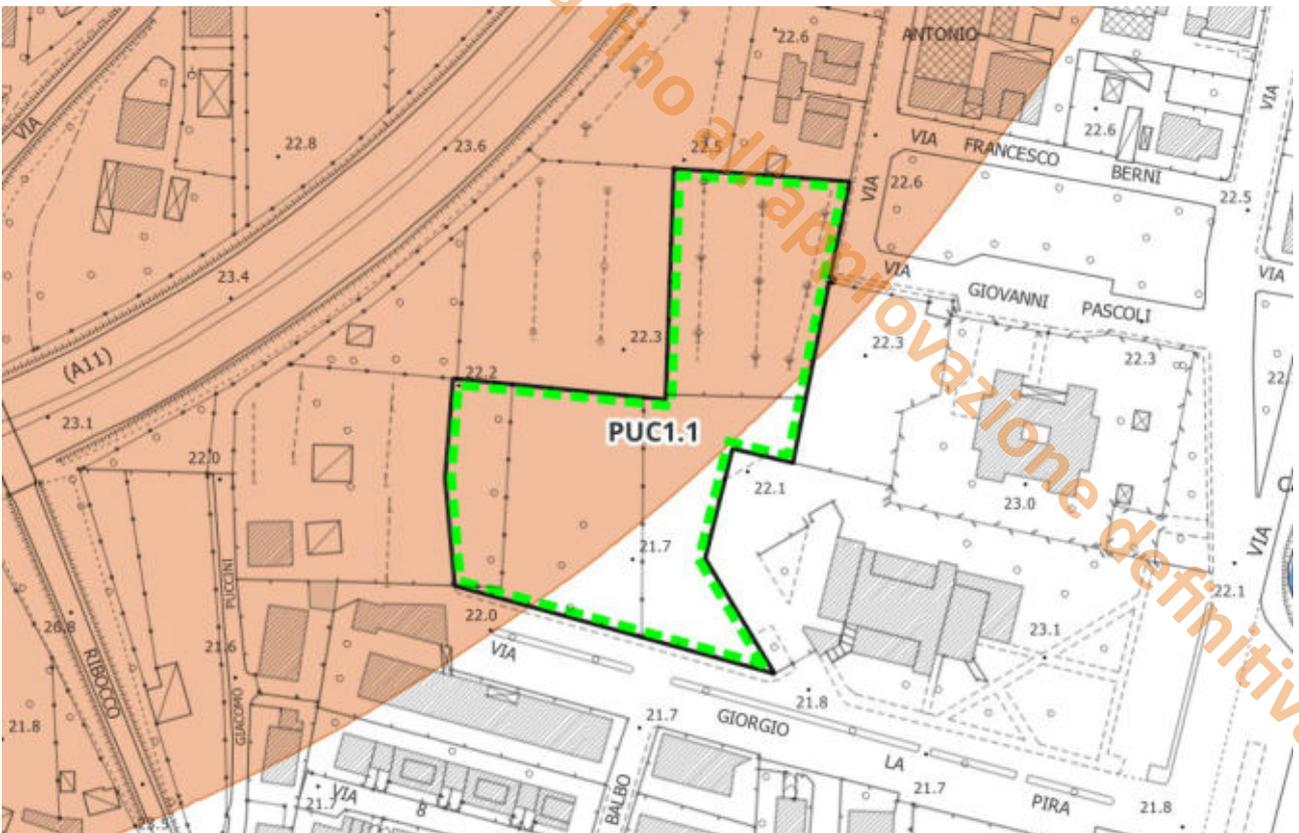
<sup>19</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 30

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione e la ricucitura del margine urbano di Monsummano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di **240 480**<sup>20</sup> mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di **6,50 7,00**<sup>21</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovranno essere posti al di fuori delle aree boscate, tutelando la vegetazione boschiva esistente.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra. 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 E CONVENZIONI** L'intervento è subordinato alla cessione alla Pubblica Amministrazione delle seguenti aree finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico:

- **6.078 5.000** mq per futura realizzazione di verde pubblico **F2.2**

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. 51.1.2, delle NTA.

---

**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.

---

<sup>20</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 30

<sup>21</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

-----  
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.

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

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.

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

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

Verifica della normativa di settore in materia di contenimento e prevenzione dell'inquinamento acustico (art. 8 del DPR 142/04).

---

#### 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.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Del. C.R. 27/03/2016, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
D.M. 26/04/1973, G.U. 149/1973 – La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare [...] - **previsione di stralcio soggetta a Conferenza Paesaggistica**
-



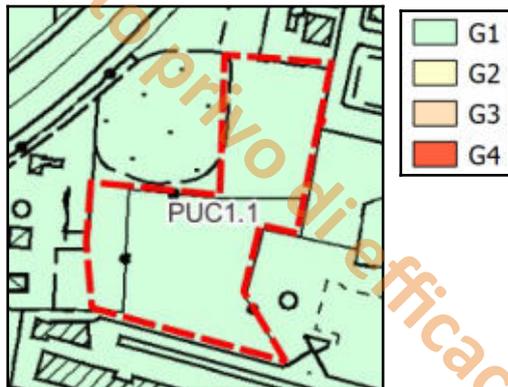
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 193

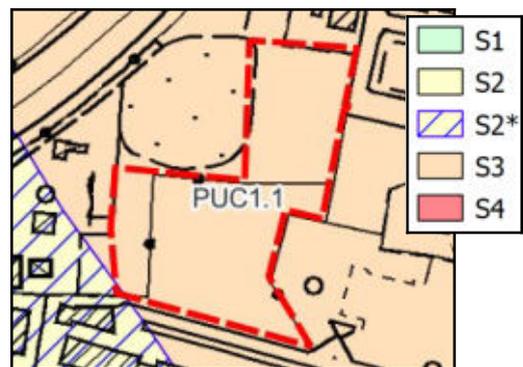
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.1i	F4.1i	-	-	-	F2s	-	-

Pericolosità geologica

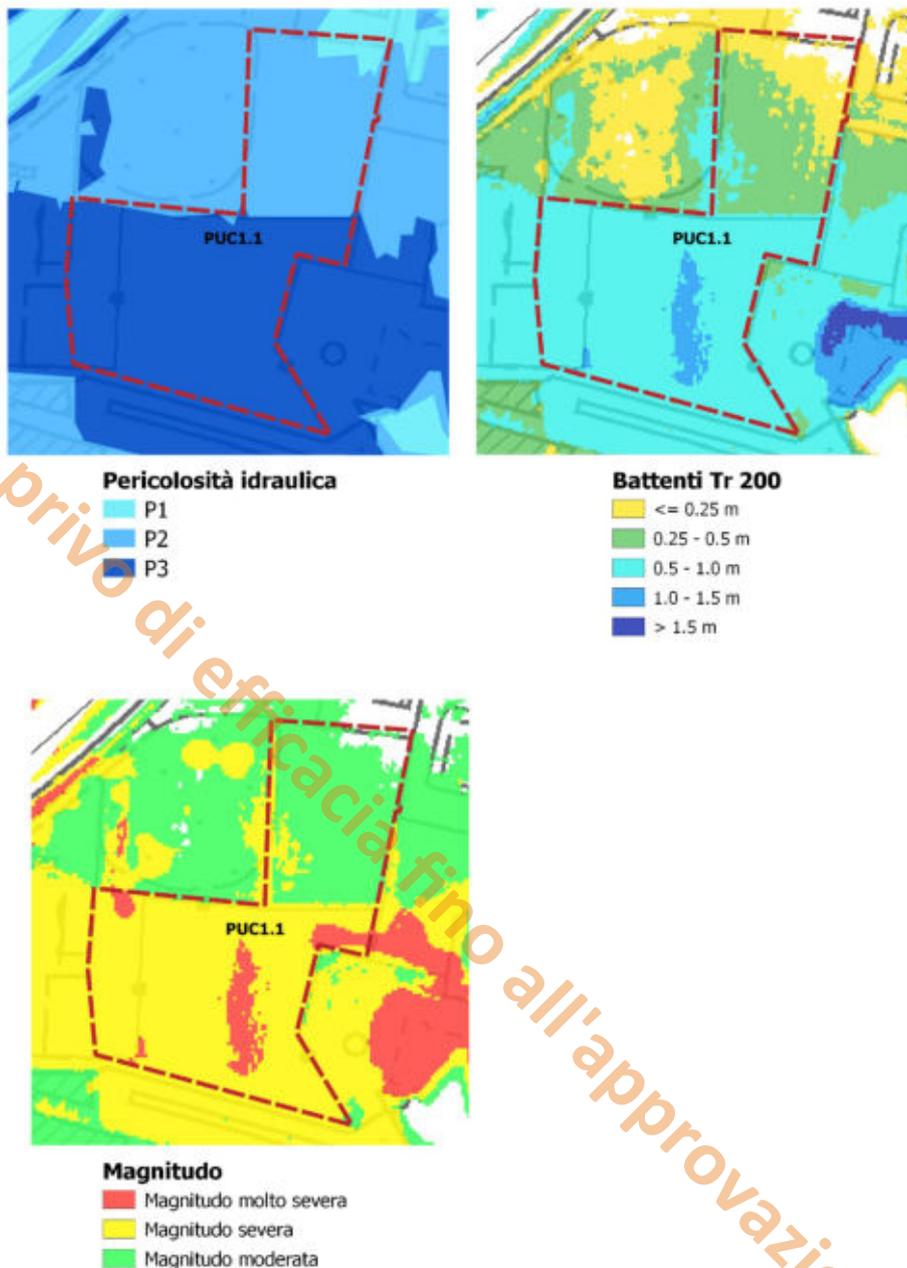


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.



L'area è caratterizzata prevalentemente da P3 nella porzione sud ed in parte da P2 nella porzione settentrionale. I battenti Tr 200 sono inferiori a 30 cm nella porzione in P2, compresi fra 50 e 1100 cm nella porzione in P3. Conseguentemente la magnitudo è moderata nella porzione nord e severa nella porzione sud.

Lo schema urbanistico prevede la destinazione a verde per la parte in P3 e magnitudo severa, mentre l'edificazione sarà localizzata nella porzione nord con magnitudo moderata e battente in genere inferiore ai 20 cm.

Con questo schema edilizio, ovvero ubicando il fabbricato nel margine settentrionale del lotto e lasciando a verde l'area in P3 si ha la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. Per la realizzazione del fabbricato occorrerà procedere mediante opere di cui all'articolo 8 della L.R. 41/2018 tipo c), oppure in trasparenza idraulica, non sottraendo volume di laminazione e senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

Si individua in 22.60 m s.l.m. la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui qualora ricorra la casistica prevista dall'articolo 8 lettera c) il piano di calpestio dei fabbricati dovrà essere posto ad una quota superiore a 22.60 m s.l.m. ovvero sopra il battente più 30 cm di franco.

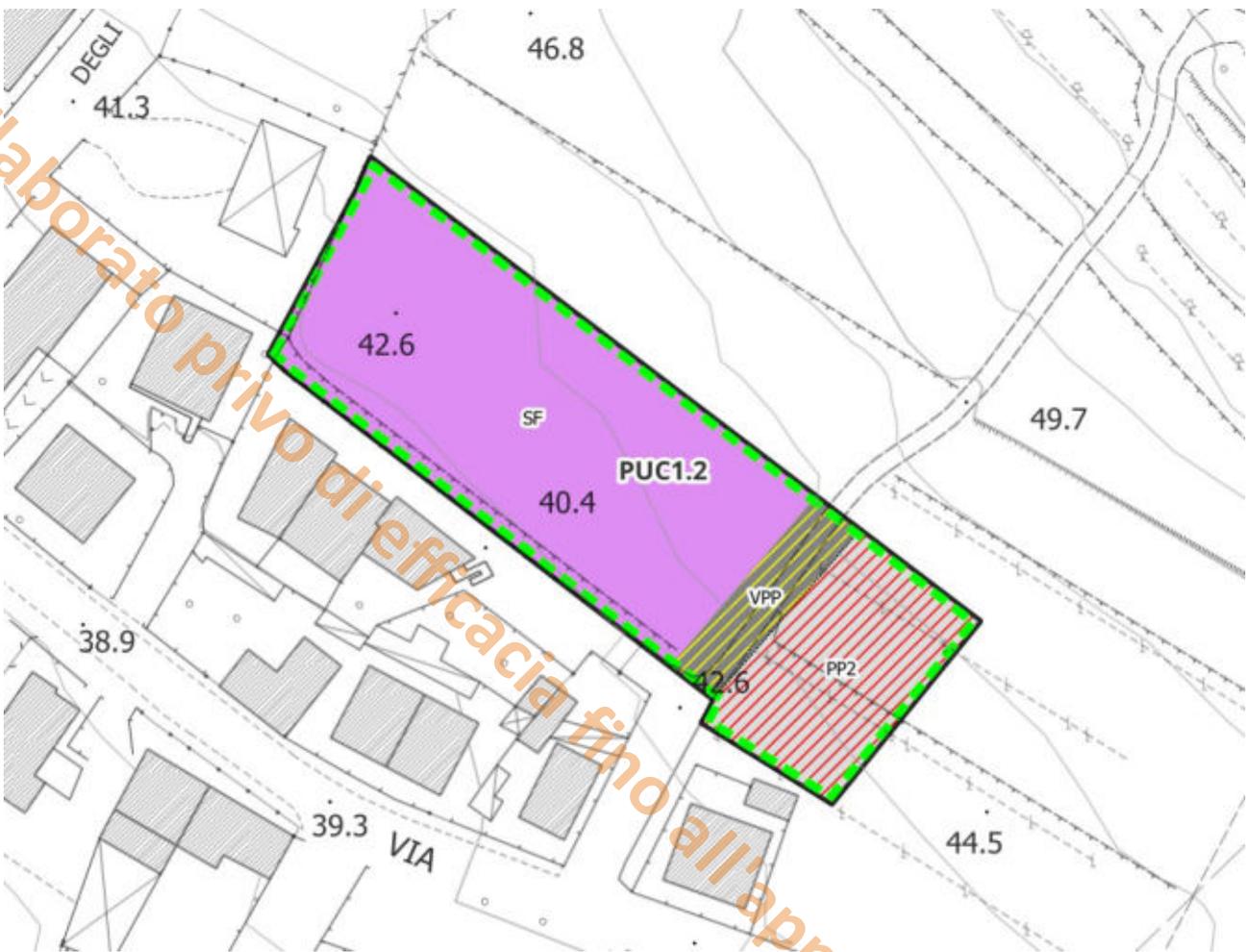
In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

Relativamente all'area a verde nel margine sud non si dovranno prevedere manufatti o interventi rilevanti dal punto di vista edilizio e si dovranno evitare movimenti terra che comportano rialzamenti, privilegiando invece eventuali svasature di porzioni di area, in modo da garantire ulteriore volume di compenso per le acque di esondazione.

Classe di fattibilità idraulica: F4.1i.

UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 1.2 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via della Grotta Giusti	

STATO ADOTTATO



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI) <sup>23</sup>**



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.210 3.424 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.255 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	720 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>24</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	700 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato

<sup>23</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 29

<sup>24</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144



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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione e la ricucitura del margine urbano di Monsummano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di 720 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di ~~6,50~~ 7,00<sup>25</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovranno essere posti al di fuori delle aree boscate, tutelando la vegetazione boschiva esistente.

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

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 700 mq, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.;
- Sistemazione e ampliamento della viabilità esistente, con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,0 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico 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. 51.1.2, delle NTA.

---

---

<sup>25</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

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

**AMBIENTALI** 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 occultandole 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.

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.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

**PRESCRIZIONI PIT** Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole 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.

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.

Dovrà essere tutelata e valorizzata l'identità agro paesaggistica della fascia collinare, in accordo con quanto disciplinato alla scheda d'ambito n. 6 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso", perseguendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

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

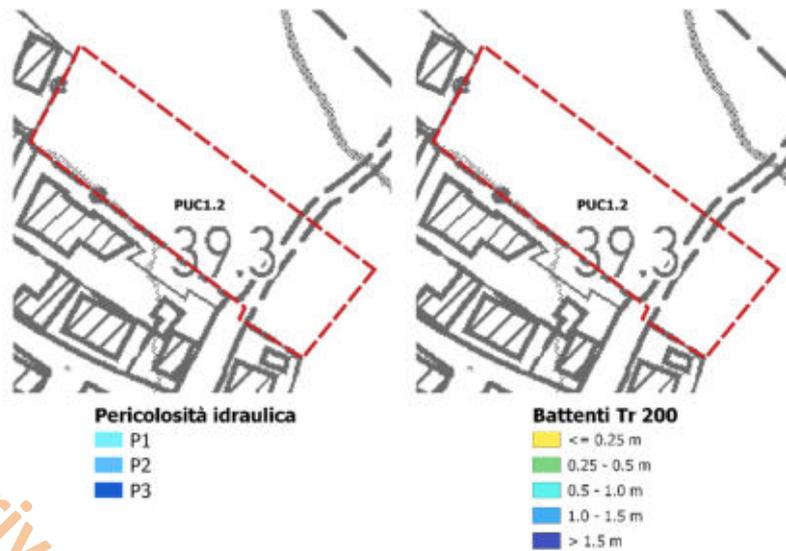
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE												
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
-	F2.1g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-

Pericolosità geologica

Pericolosità sismica

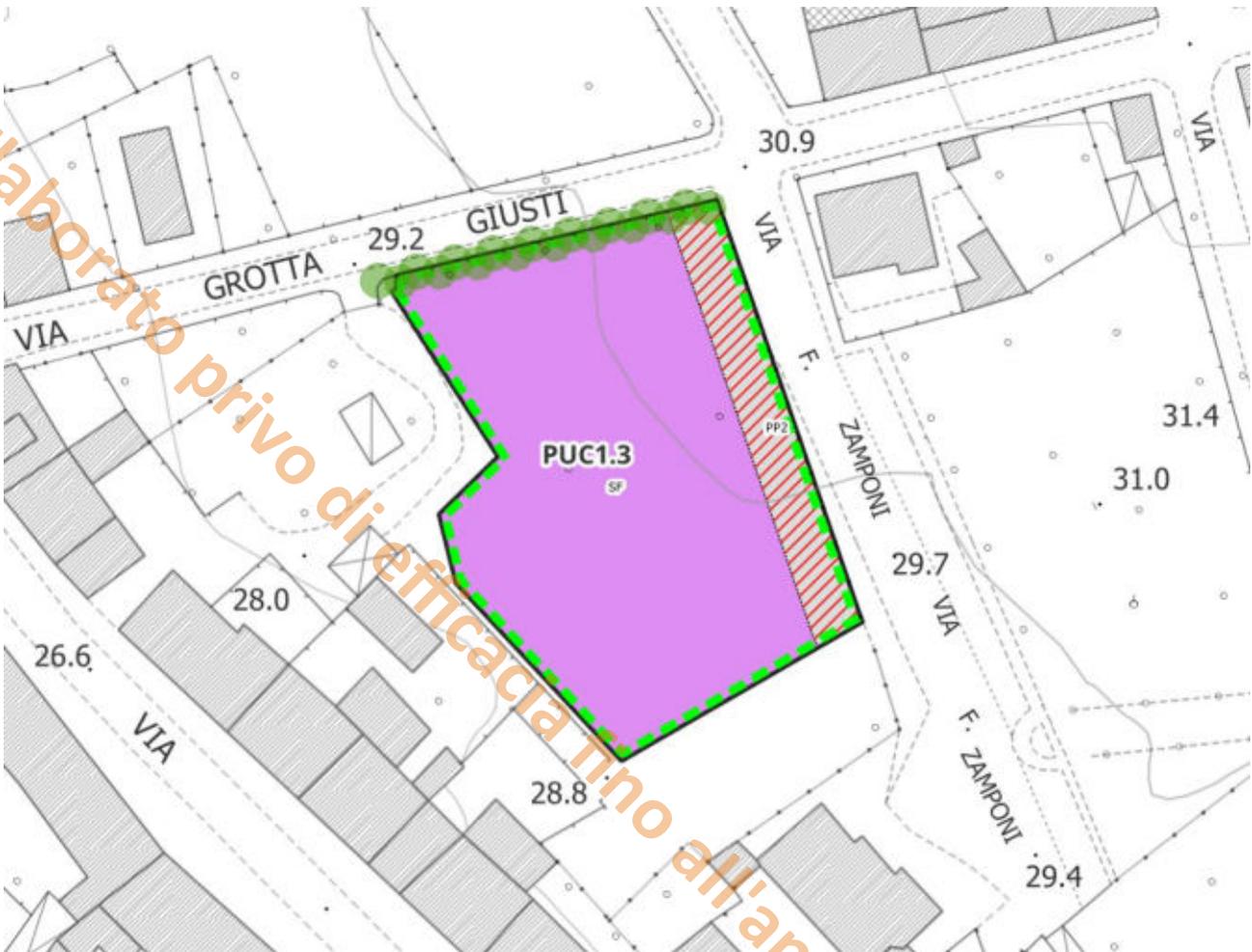
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



Pericolosità idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F1i.

UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 1.3 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via della Grotta Giusti	



Scala 1:1.000

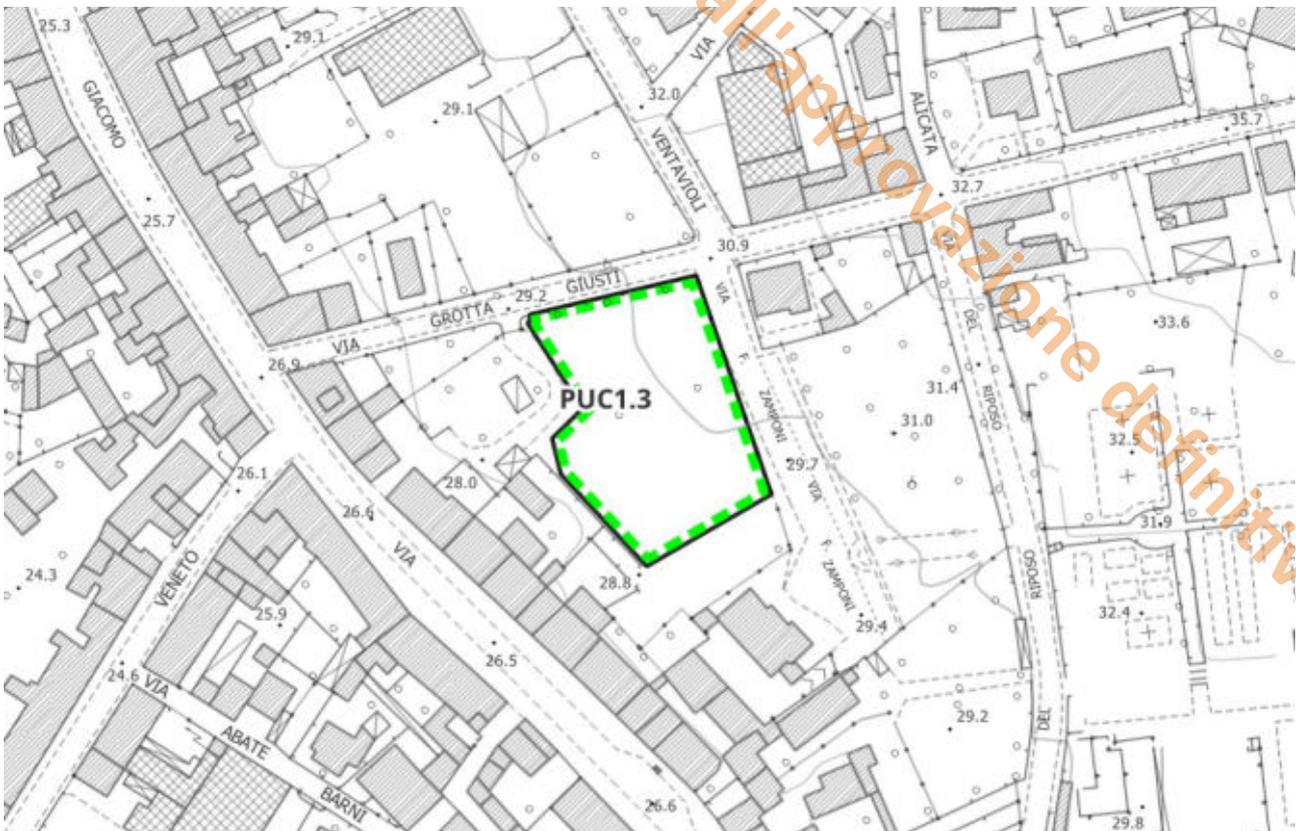
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.022 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.585 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	720 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>26</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare- Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	400 mq minimo
ELEMENTI GRAFICI	

<sup>26</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

	Area accentrato edificato
	Filare alberato



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

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

---

**DESCRIZIONE E** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente  
**FUNZIONI** formazione di Monsummano, tramite nuova edificazione a destinazione  
**AMMESSE** residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di 720 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di ~~6,50~~ 7,00<sup>27</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da  
**INDICAZIONI** garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Dovranno essere usati  
**PROGETTUALI** 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.

Dovrà essere mantenuta il muro lungo Via Grotta Giusti senza possibilità di realizzare nuove aperture, e dovrà essere rafforzato il filare alberato lungo la stessa via.

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

---

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

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 400 mq, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

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. 42.1.2, delle NTA.

---

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

---

<sup>27</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

-----  
**AMBIENTALI** 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 ocludendole 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 (pubbliche e private) 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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

-----

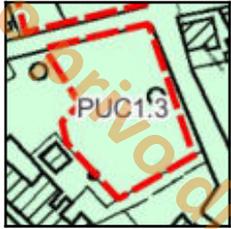
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

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	S3a	S4
F1g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-

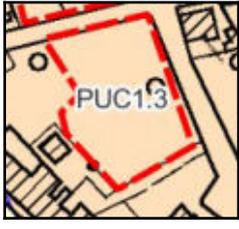
  

Pericolosità geologica



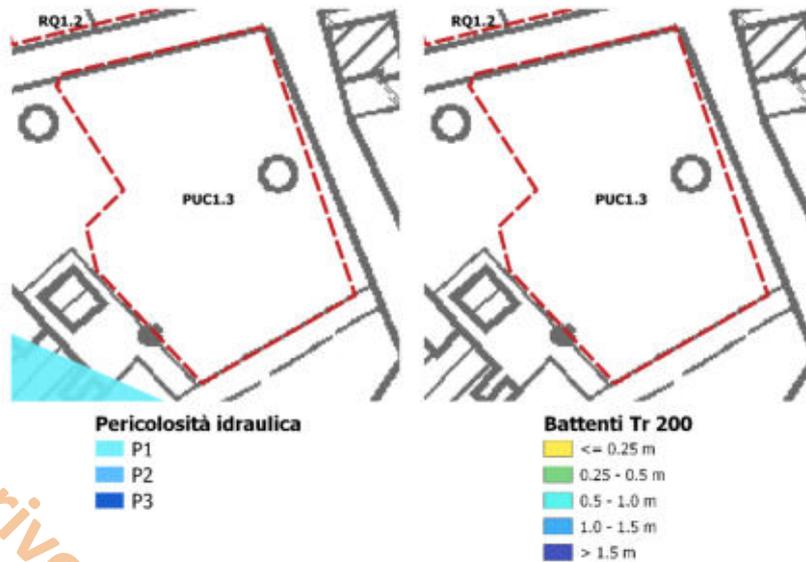
- G1
- G2
- G3
- G4

Pericolosità sismica



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

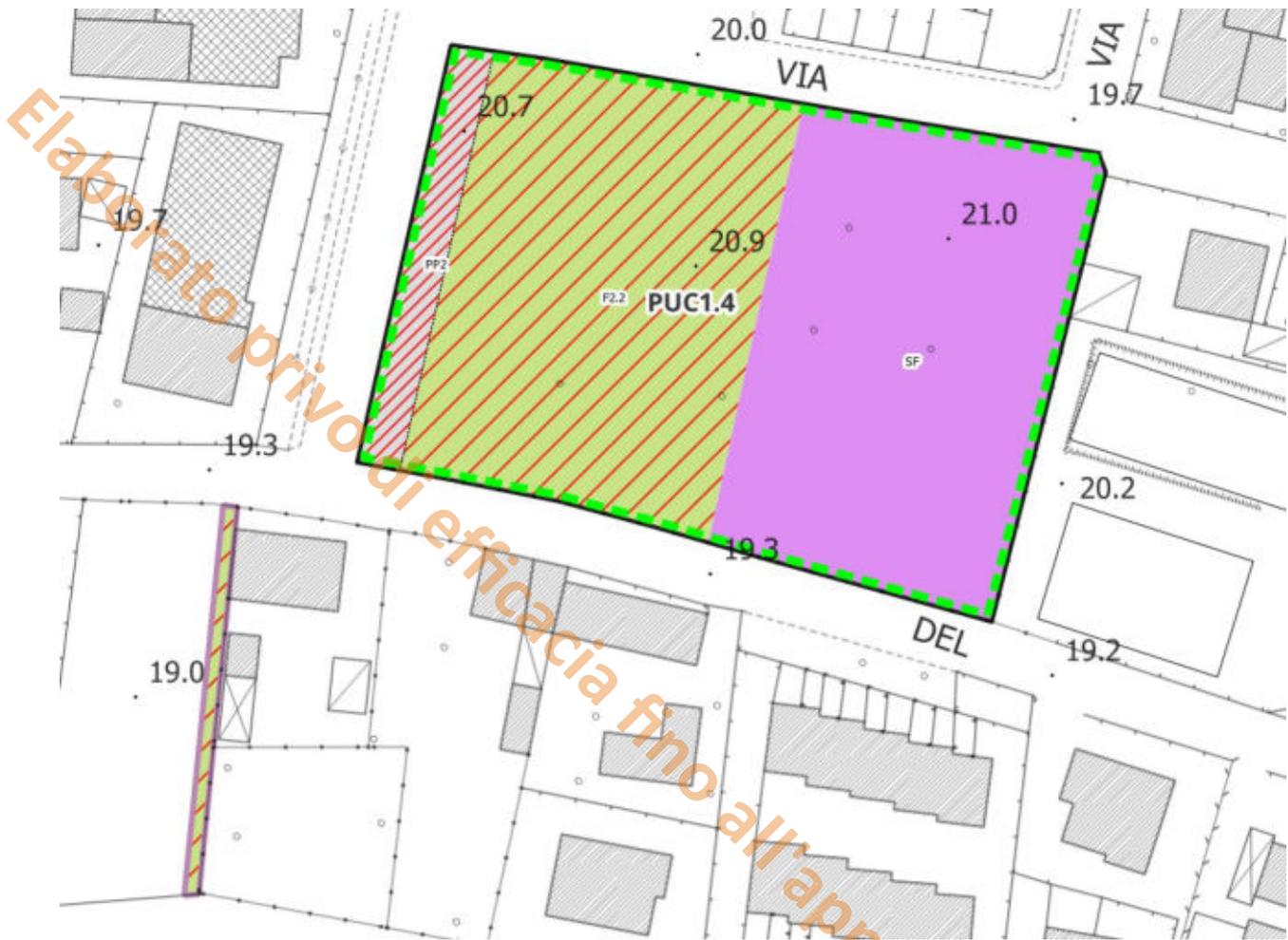
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



Pericolosità idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Classe di fattibilità idraulica: F1i.

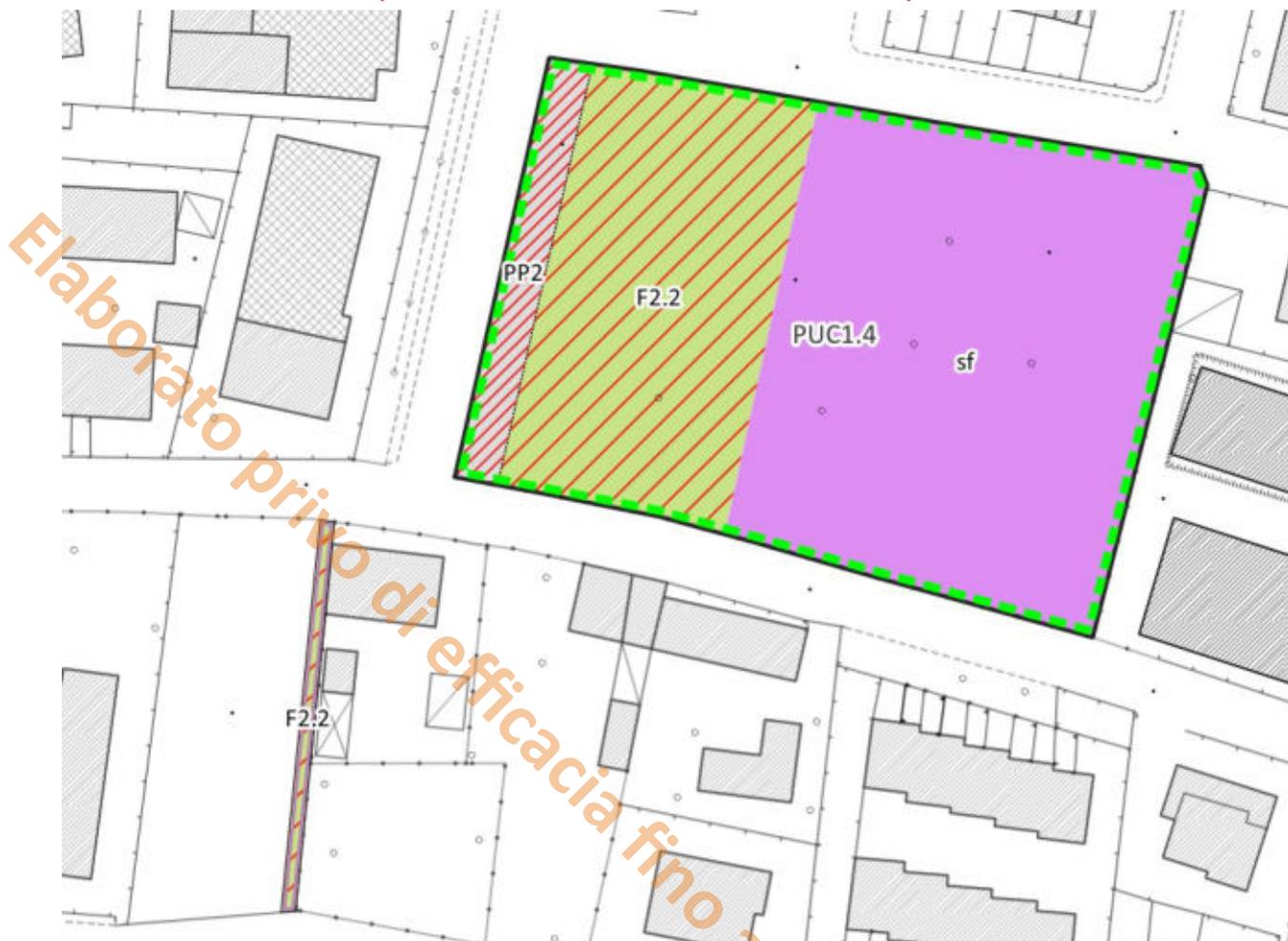
UTOE 1	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 1.4 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Silvio Pellico	

**ESTRATTO ADOTTATO**



Scala 1:1.000

**ESTRATTO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI)**



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.747 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	<del>2.723</del> 3.460 <sup>28</sup> mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<del>720</del> 960 <sup>29</sup> mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	<del>6,50</del> 7,00 <sup>30</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	360 mq minimo
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	<del>2.600</del> 1.900 <sup>31</sup> mq

<sup>28</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 75

<sup>29</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 75

<sup>30</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

<sup>31</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 75

EXTRACOMPARTO	
 VERDE PUBBLICO (F2.2)	110 mq
 Collettore per fognatura bianca	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI	
 Area accentrato edificato	



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



**PRESCRIZIONI:**

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

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di **720 960**<sup>32</sup> mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di **6,50 7,00**<sup>33</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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 ambientale della trasformazione.

---

**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:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a **700 360**<sup>34</sup> mq, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
  - Verde pubblico (F2.2), di superficie minima pari a **2.600 1.900**<sup>35</sup> mq
  - Verde pubblico (F2.2), di superficie minima pari a 110 mq, come opera extra-comparto previa acquisizione dell'area da parte della Pubblica Amministrazione, finalizzato alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale;
  - Realizzazione di un collettore per la fognatura bianca come opera extra-
- 

<sup>32</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 75

<sup>33</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

<sup>34</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 75

<sup>35</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 75

comparto, che colleghi la rete esistente di Via Fratelli Cairoli con Via S. Pellico. L'effettivo tracciato e quantificazione del collettore sarà quantificato in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde pubblico di progetto (F2.2) interni al comparto, è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.<sup>36</sup>

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. 51.1.2, delle NTA.

---

**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 pubblico 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

---

<sup>36</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 75

-----  
composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle  
Linee Guida della Regione Toscana.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.  
-----

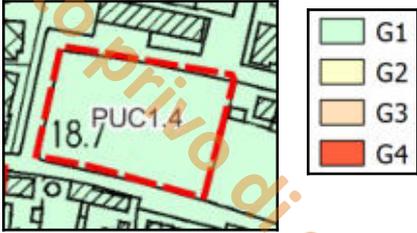
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.  
-----

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

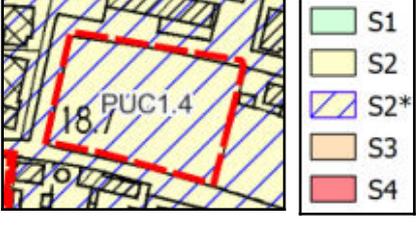
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE												
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.1i		-	-	F2s	-	-	-

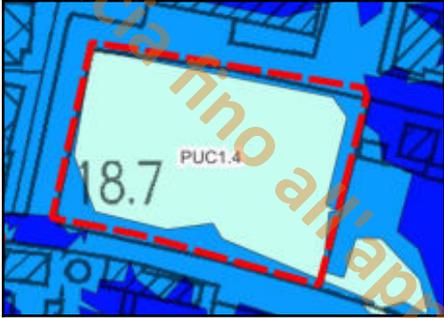
  

**Pericolosità geologica**



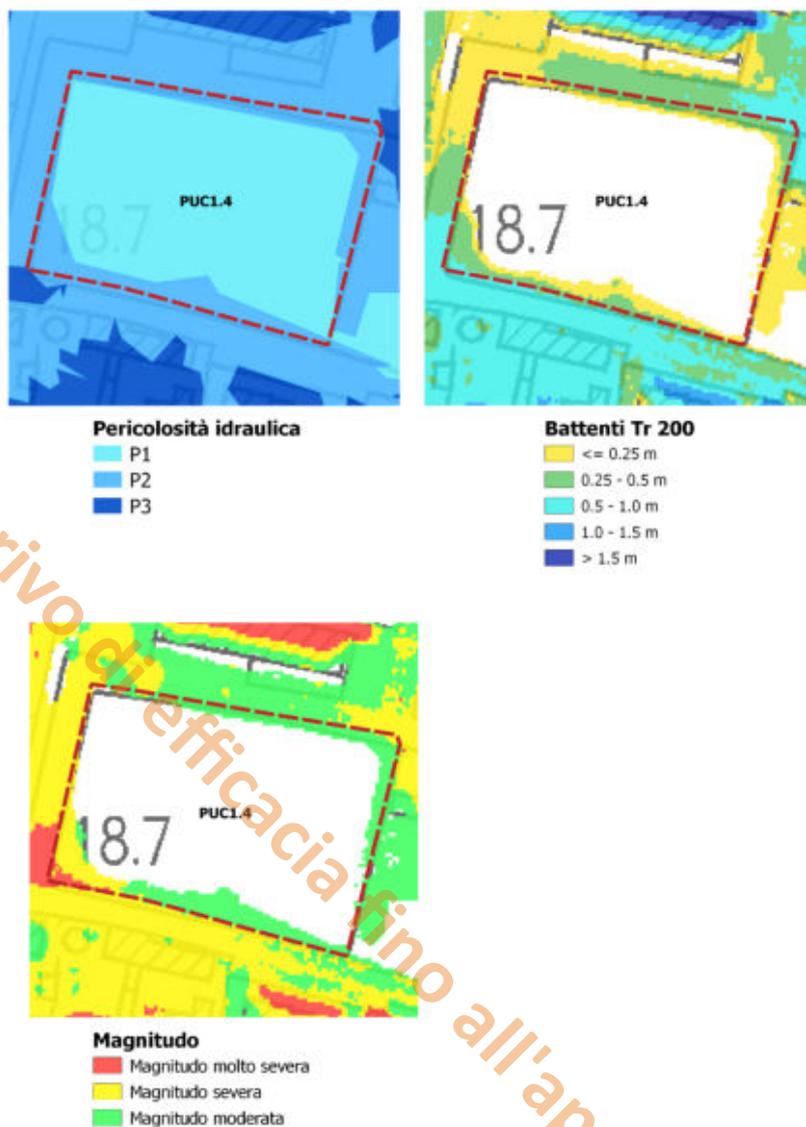
**Pericolosità sismica**





**Pericolosità idraulica**

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.



L'area è caratterizzata prevalentemente da P1 e nei lembi marginali del lotto da P2. I battenti Tr 200 sono prevalentemente assenti e risultano essere inferiori a 50 cm nei lembi marginali del lotto. La magnitudo è prevalentemente assente e per la parte in P2 è moderata e, al margine occidentale, raggiunge in piccola parte la magnitudo severa.

Dallo schema urbanistico risulta che tutto l'edificato è previsto in area a P1 e pertanto risulta fattibile senza particolari condizionamenti dal punto di vista idraulico. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Anche l'area a verde è attuabile senza particolari condizionamenti, così come i parcheggi pubblici, che risultano già in R2; dovrà essere rispettato quanto previsto dall'articolo 13 della L.R. 41/2018.

Classe di fattibilità idraulica: F2i e 4.3i.

UTOE 1	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 1.5 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Fratelli Cairoli	



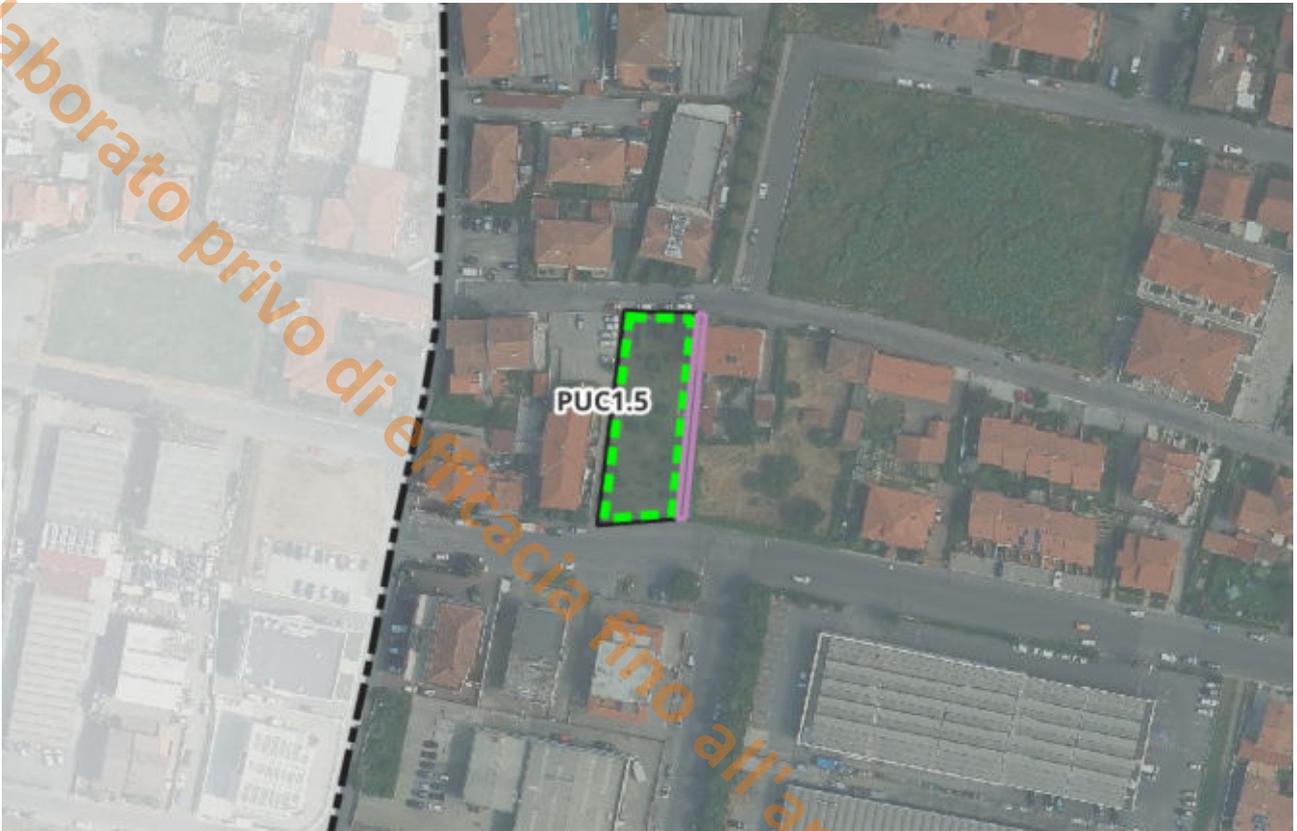
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.128 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	650 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>37</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	400 mq minimo
EXTRACOMPARTO	

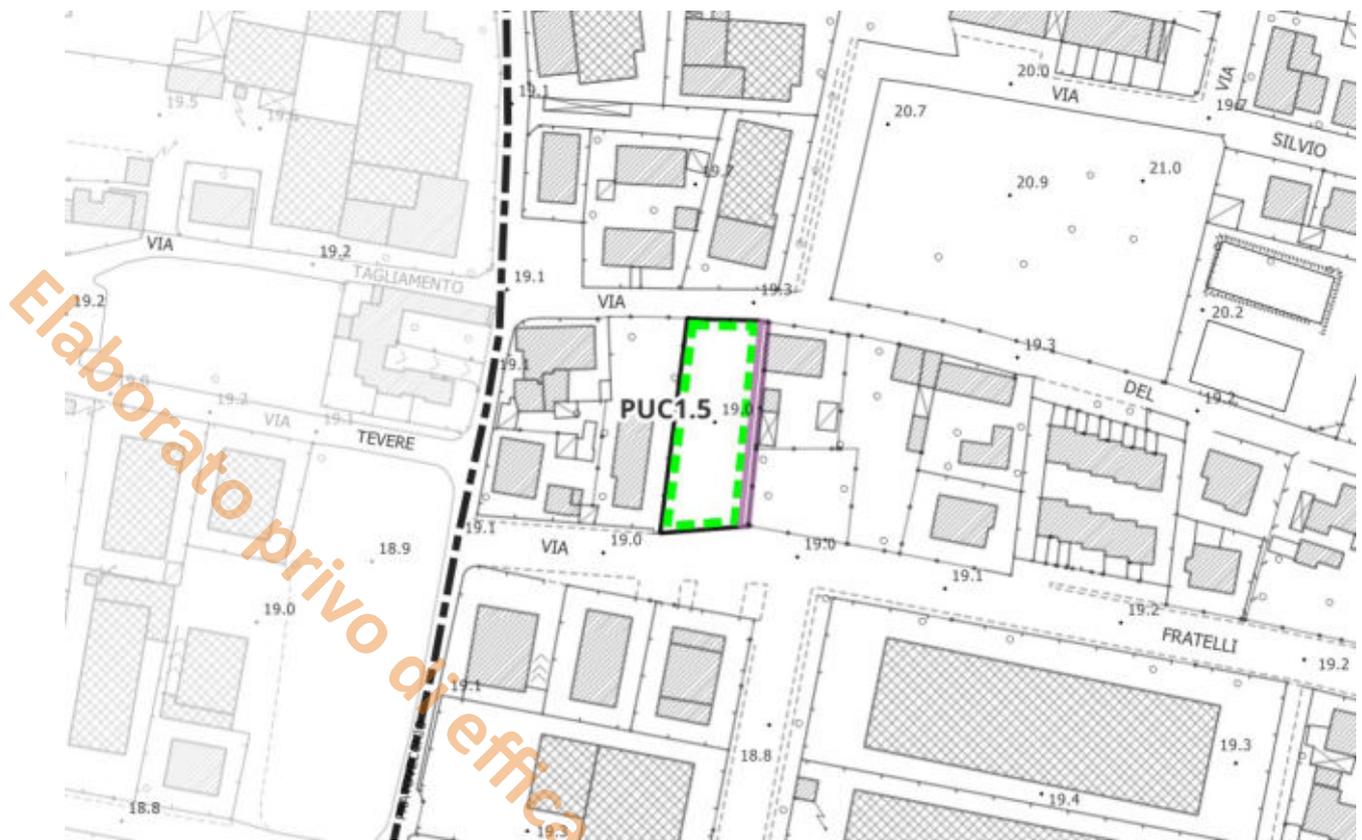
<sup>37</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	110 mq
	<b>Collettore per fognatura bianca</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato edificato



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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di 240 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 6,50 7,00<sup>38</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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 ambientale della trasformazione.

---

**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:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 400 mq, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- Cessione alla Pubblica Amministrazione dell'area extra-comparto Verde pubblico (F2.2), di superficie minima pari a 100 mq; al verificarsi di imprevise esigenze di pubblica utilità, L'Amministrazione Comunale può riservarsi di procedere all'esproprio dell'area come indicato nella Scheda Norma **PUC 1.4**

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. 51.1.2, delle NTA.

---

**MITIGAZIONI ED** Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili

---

<sup>38</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

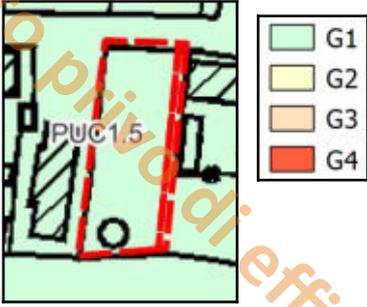
- 
- ADEGUAMENTI** finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.).
- AMBIENTALI** Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.
- 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.
- 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.
- Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.
- 
- PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.
- 

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

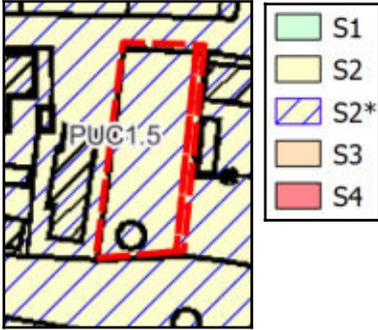
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE												
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	-	-	-		F4.1i	F4.1i	-	-	F2s	-	-	-

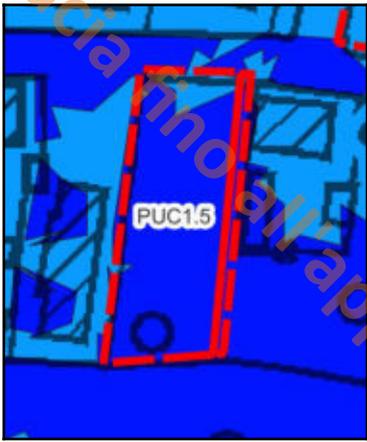
  

**Pericolosità geologica**



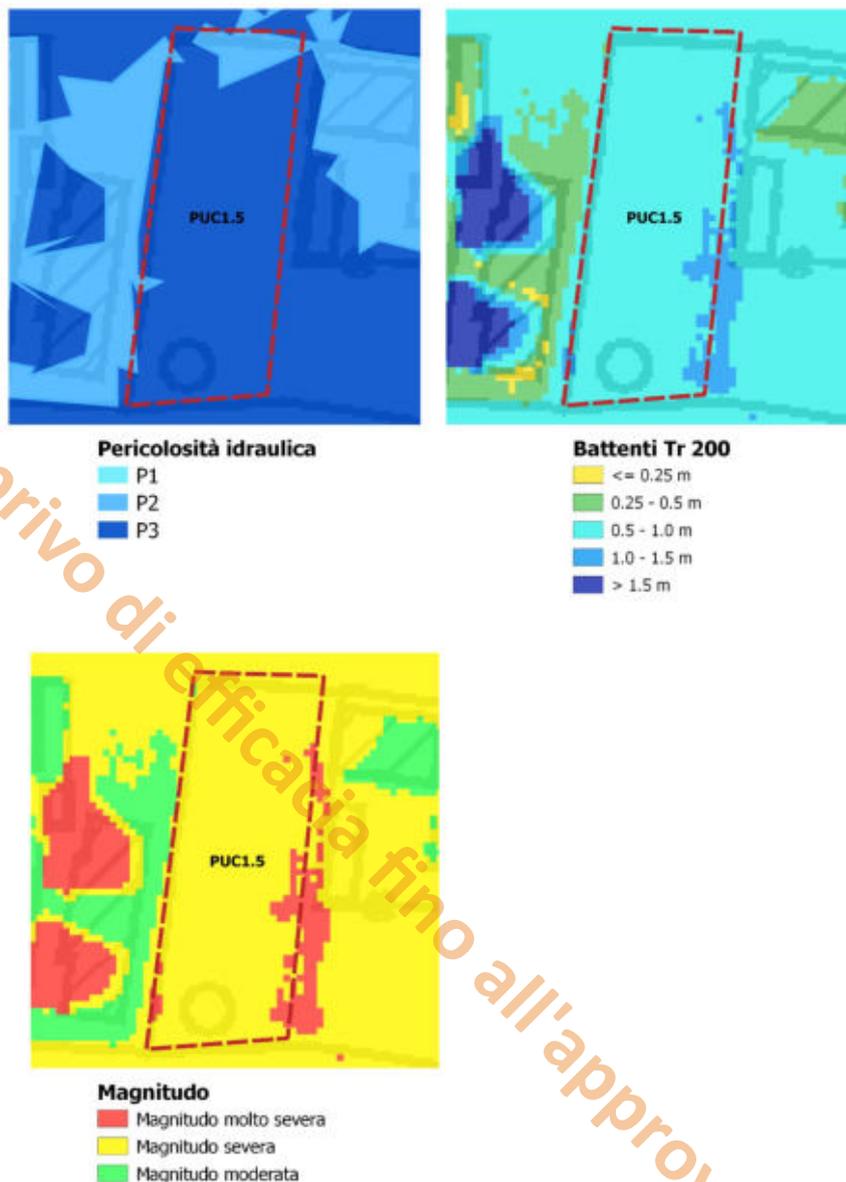
**Pericolosità sismica**





**Pericolosità idraulica**

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.



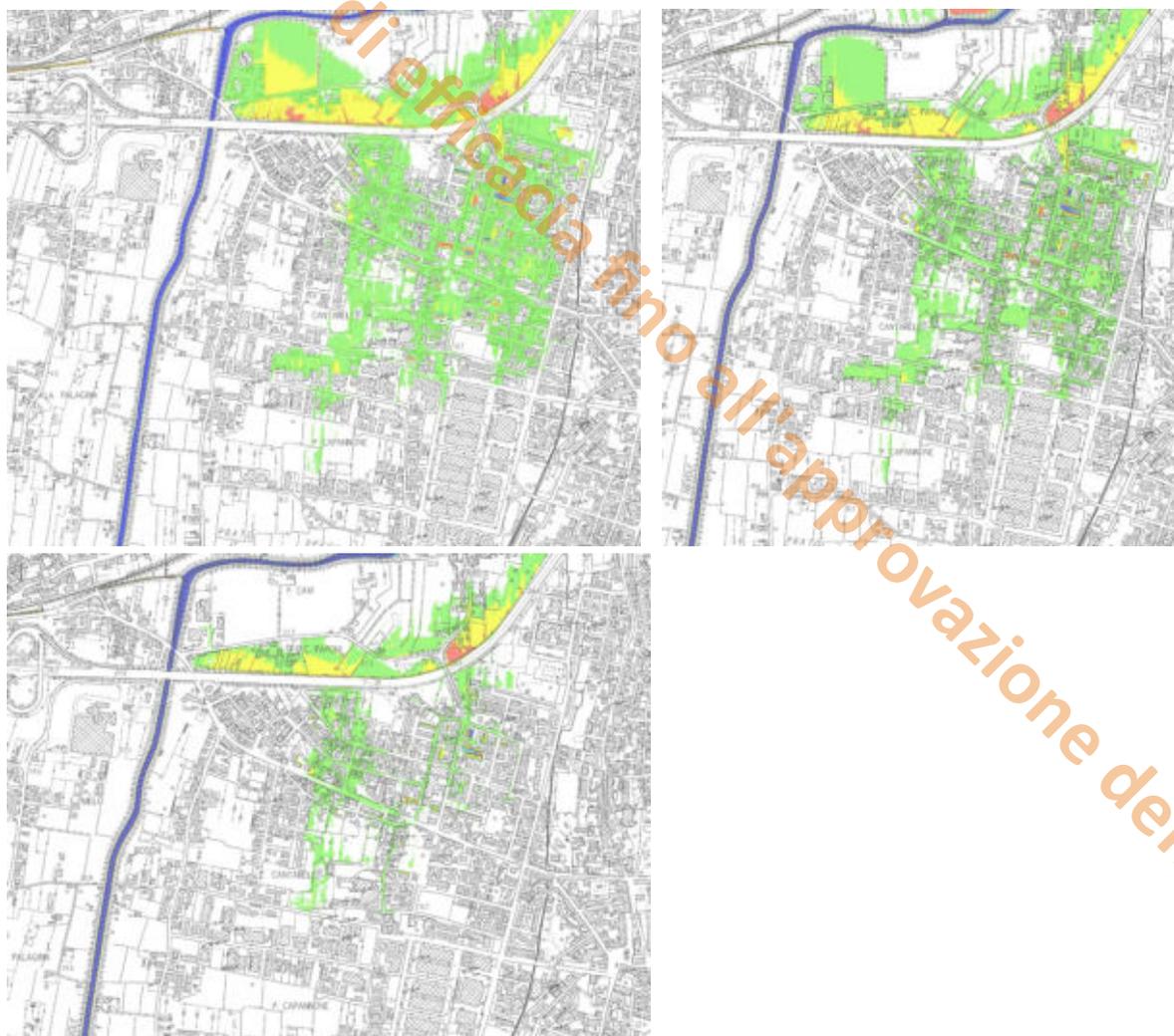
L'area è caratterizzata prevalentemente da P3 ed in parte da P2 nella zona settentrionale, con un piccolo lembo di lotto in P1. I battenti Tr 200 risultano essere compresi tra 50 e 100 cm. La magnitudo è prevalentemente severa e, nel lembo orientale, raggiunge in piccola parte la magnitudo molto severa, per la presenza di una depressione del terreno.

Lo schema urbanistico prevede la realizzazione di parcheggi pubblici nella porzione nord, concentrando invece l'edificato nella porzione sud.

Relativamente alla parte edilizia ai sensi dell'articolo 11 comma 1 della L.R. 41/2018 l'intervento potrà essere attuato solo a seguito della realizzazione di almeno una delle opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera a) o b):

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

I battenti nel lotto derivano dalla propagazione dei volumi esondati dal T. Nievole; sono in corso studi e progetti che prevedono la manutenzione delle arginature del T. Nievole, con anche interventi di adeguamento delle livellette spondali, che riducono/annullano gli allagamenti nell'area di intervento.



*Scenari di progetto a seguito dell'adeguamento delle arginature del Torrente Nievole*

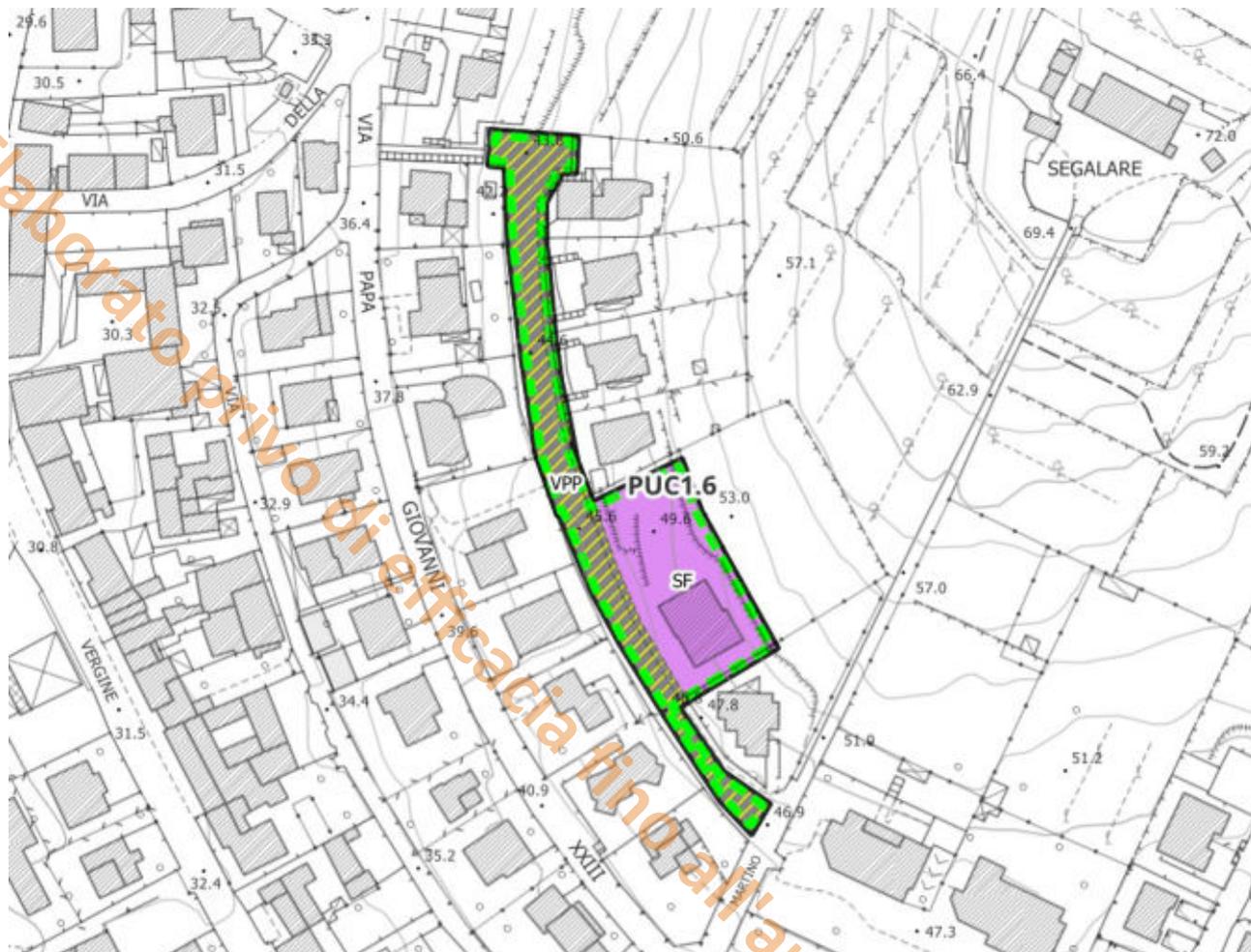
L'intervento edilizio è pertanto subordinato all'attuazione di detti interventi opere strutturali che eliminano/riducono le esondazioni Tr 200 anni nell'area. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Relativamente ai parcheggi gli stessi potranno essere attuati se ricondotti ad una condizione di rischio R2, ovvero mediante rialzamenti che consentano la riduzione del battente Tr 200 anni ad un massimo di 30 cm, senza aggravio nelle aree contermini, come previsto dall'articolo 13 della L.R. 41/2018 e individuando le misure necessarie per la gestione del rischio.

Classe di fattibilità idraulica: F4.1i e F4.3i.

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

<b>UTOE 1</b>	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 1.6</b> Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Papa Giovanni XXIII	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.742 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.688 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 360 mq NE</li> <li>• completamento del fabbricato in costruzione</li> </ul>
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
 <b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Completamento e sistemazione della viabilità da quantificare in sede di convenzione

**ELEMENTI GRAFICI**

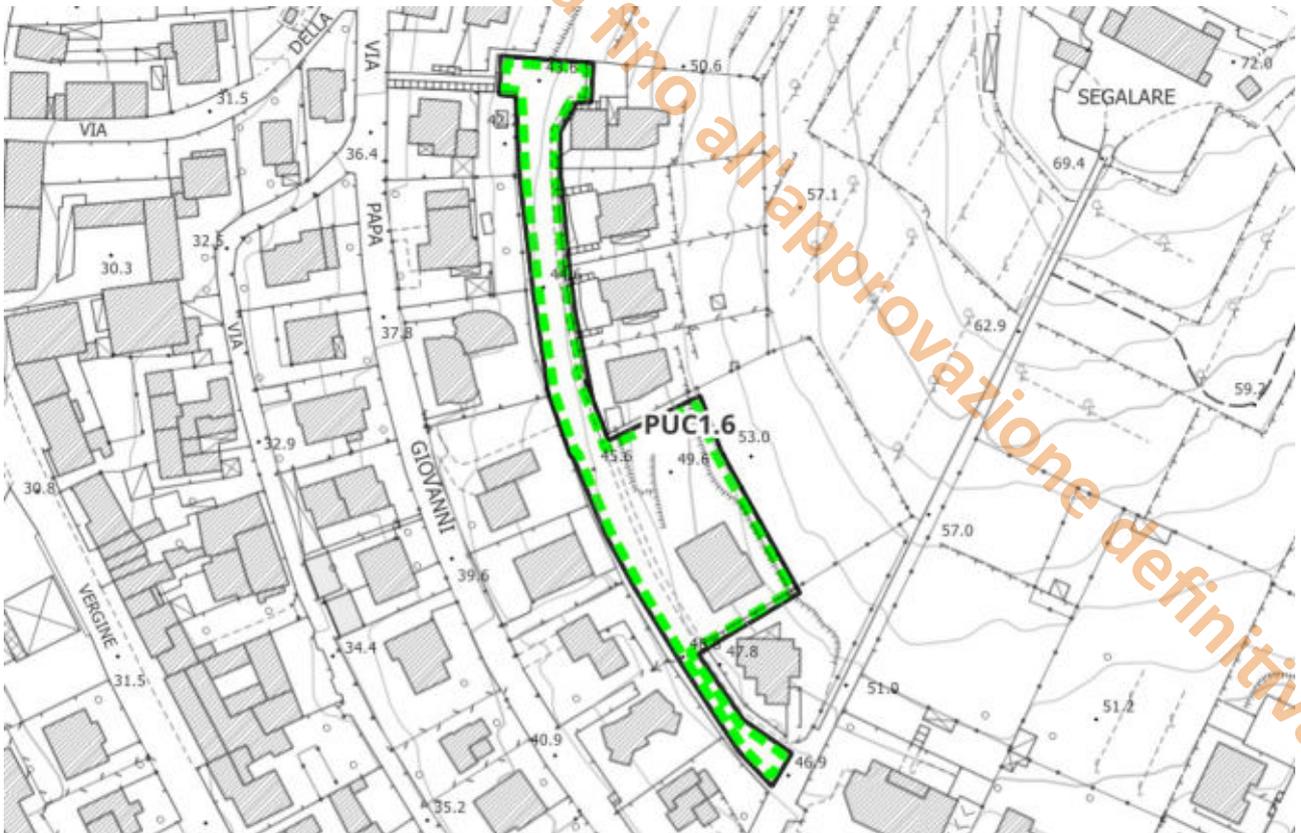


Area accentrato edificato

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al completamento della ex lottizzazione e del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano.

**AMMESSE** All'interno del comparto è ammesso:

- Il completamento del fabbricato in fase di realizzazione secondo i parametri previsti dal precedente piano attuativo;
  - realizzazione di fabbricato residenziale come previsto dal precedente Piano Attuativo nella parte nord del comparto per un massimo di 360 mq di **SE, IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 7,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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 ambientale della trasformazione.

---

**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:

- Completamento e sistemazione della viabilità. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico 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. 51.1.2, delle NTA.

---

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

---

**AMBIENTALI** 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 ocludendole 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.

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

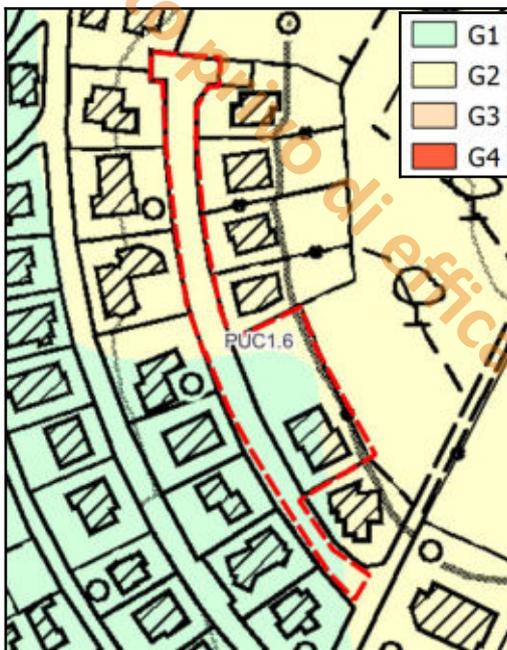
---

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

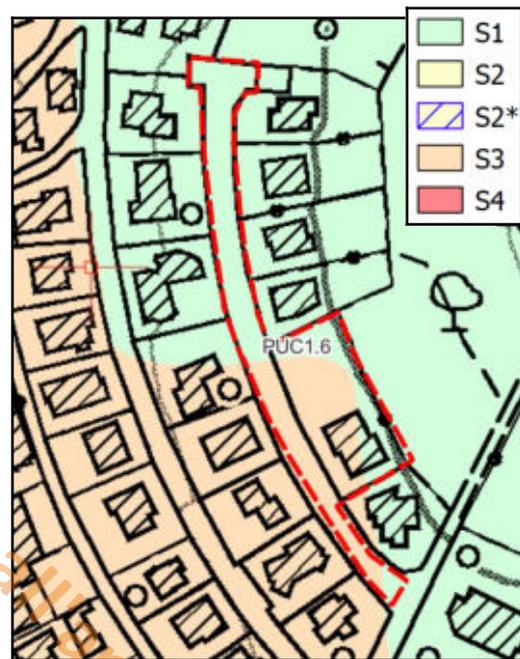
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	F2.1g	-	-	-	-	-	F1s	-	-	F2s	-	-

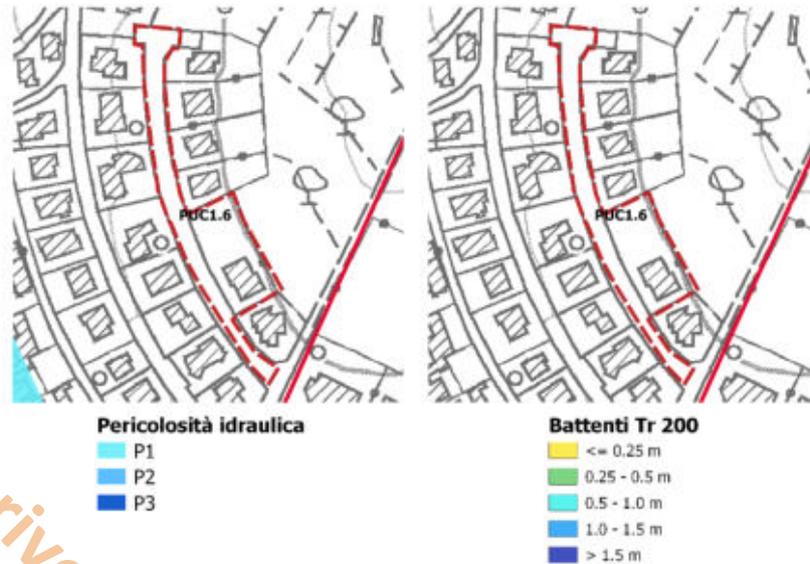
Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



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 idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F1.i.

UTOE 1	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 1.7 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Lorenzo Ventavoli	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	1.607 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.175 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>39</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	400 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI
------------------

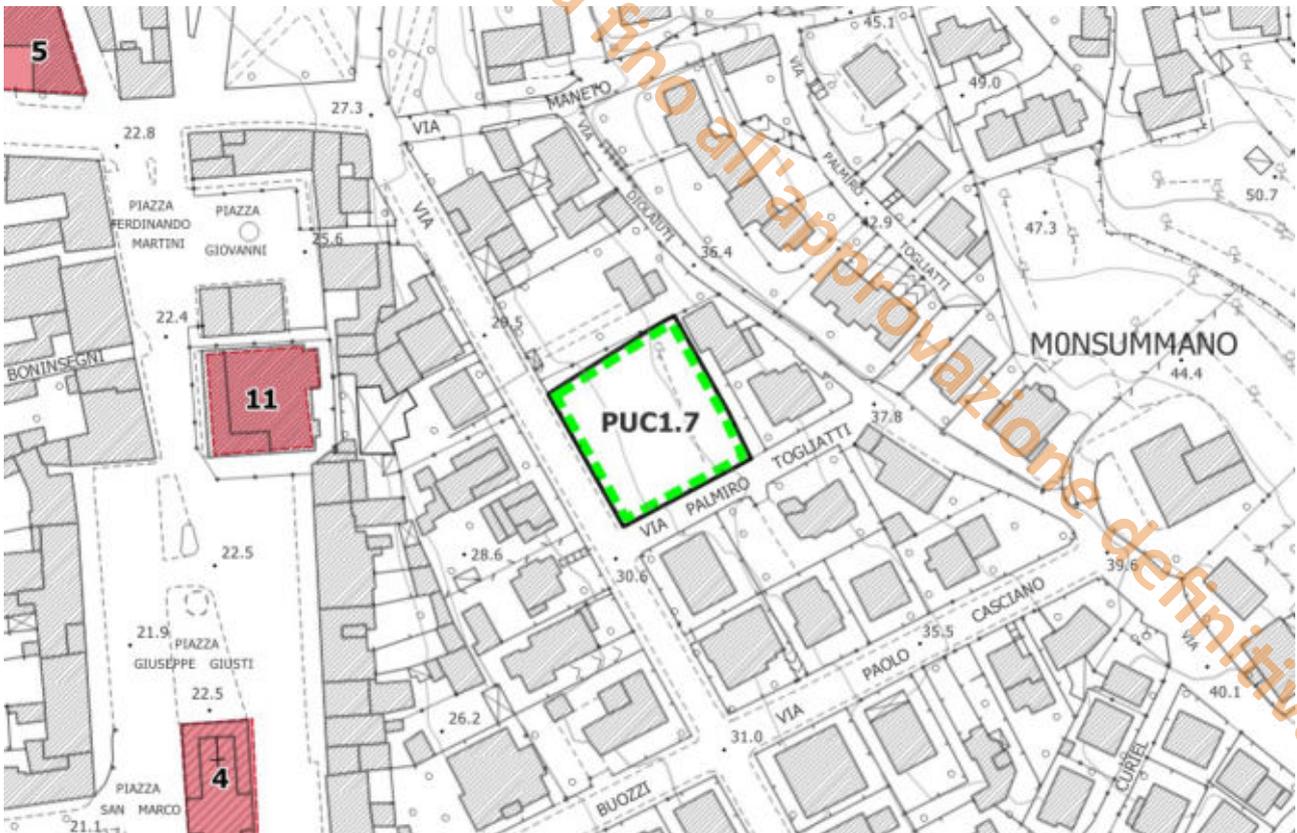
<sup>39</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

	Area accentrato edificato
---	---------------------------

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di 240 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 6,50 7,00<sup>40</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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 ambientale della trasformazione.

---

**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:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 400 mq, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;

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. 51.1.2, delle NTA.

---

**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-

---

<sup>40</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

-----  
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.

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

Le aree a parcheggio (pubbliche e private) 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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

-----

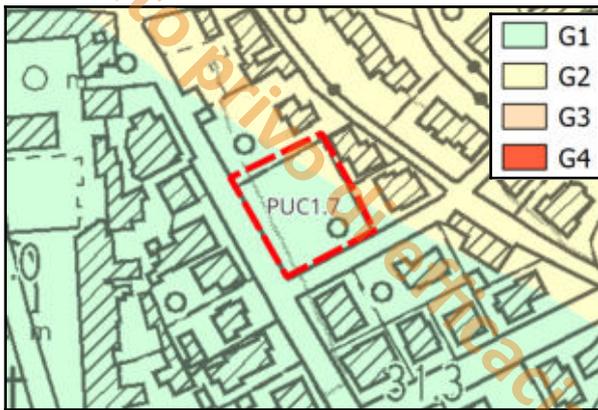
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

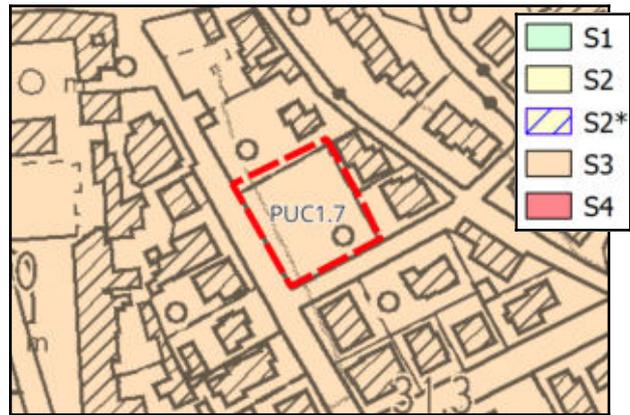
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	F2.1g-	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-	-

Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



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 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

Pericolosità idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F1.i.

UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
AT 1.4 PUC 1.8 <sup>41</sup> Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Marsala	

STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

<sup>41</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI)**



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	8.149 6.300 <sup>42</sup> mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.000 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.200 720 <sup>43</sup> mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>44</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	700 mq minimo
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	1.600 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione

<sup>42</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

<sup>43</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

<sup>44</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

**ELEMENTI GRAFICI**

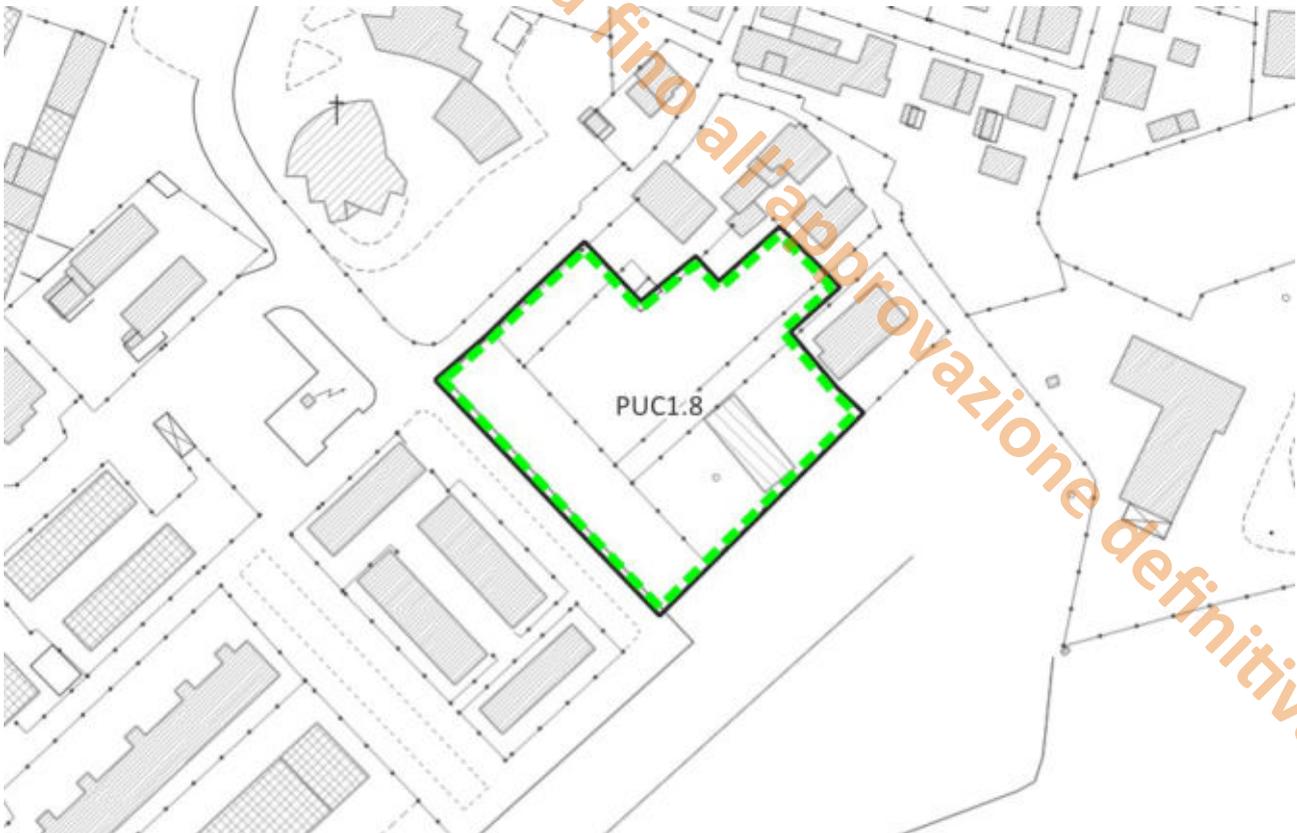
 Area accentrato edificato

 Filare alberato

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite il riammagliamento della viabilità locale e la dotazione di opportuni spazi pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 1.200 720<sup>45</sup> mq
  - IC = 40%
  - HF = 6,50 7,00<sup>46</sup> ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

Il verde pubblico attrezzato (F2.2) dovrà assumere la valenza di fascia di rispetto, utilizzando piantumazioni e sistemazioni esterne coerenti con il parco storico della villa, così da risultarne una continuazione dello stesso.

Lungo il bordo di contatto tra Territorio Urbanizzato e Territorio Rurale dovranno essere previste opportune alberature e mitigazioni verdi lungo la viabilità di

---

<sup>45</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

<sup>46</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

~~progetto.~~<sup>47</sup>

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

#### **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:

- 700 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- 1.600 mq (minimo) di verde pubblico
- ~~realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.~~<sup>48</sup>

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.

#### **MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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 ocludendole 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.

---

<sup>47</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

<sup>48</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

-----  
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.

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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

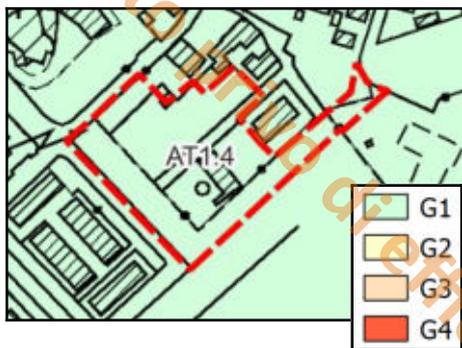
Il verde pubblico dovrà essere formato da specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** 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	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i			-	-	F2s	-	-	-

Pericolosità geologica

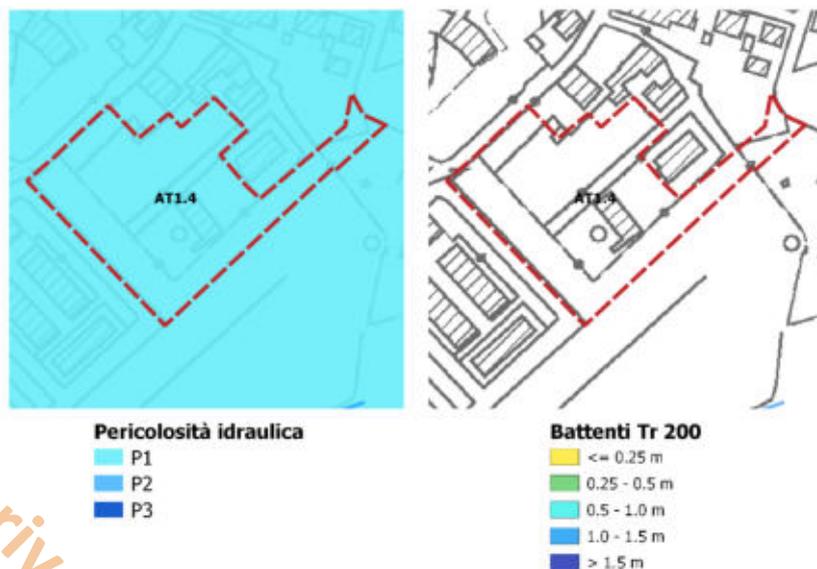


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

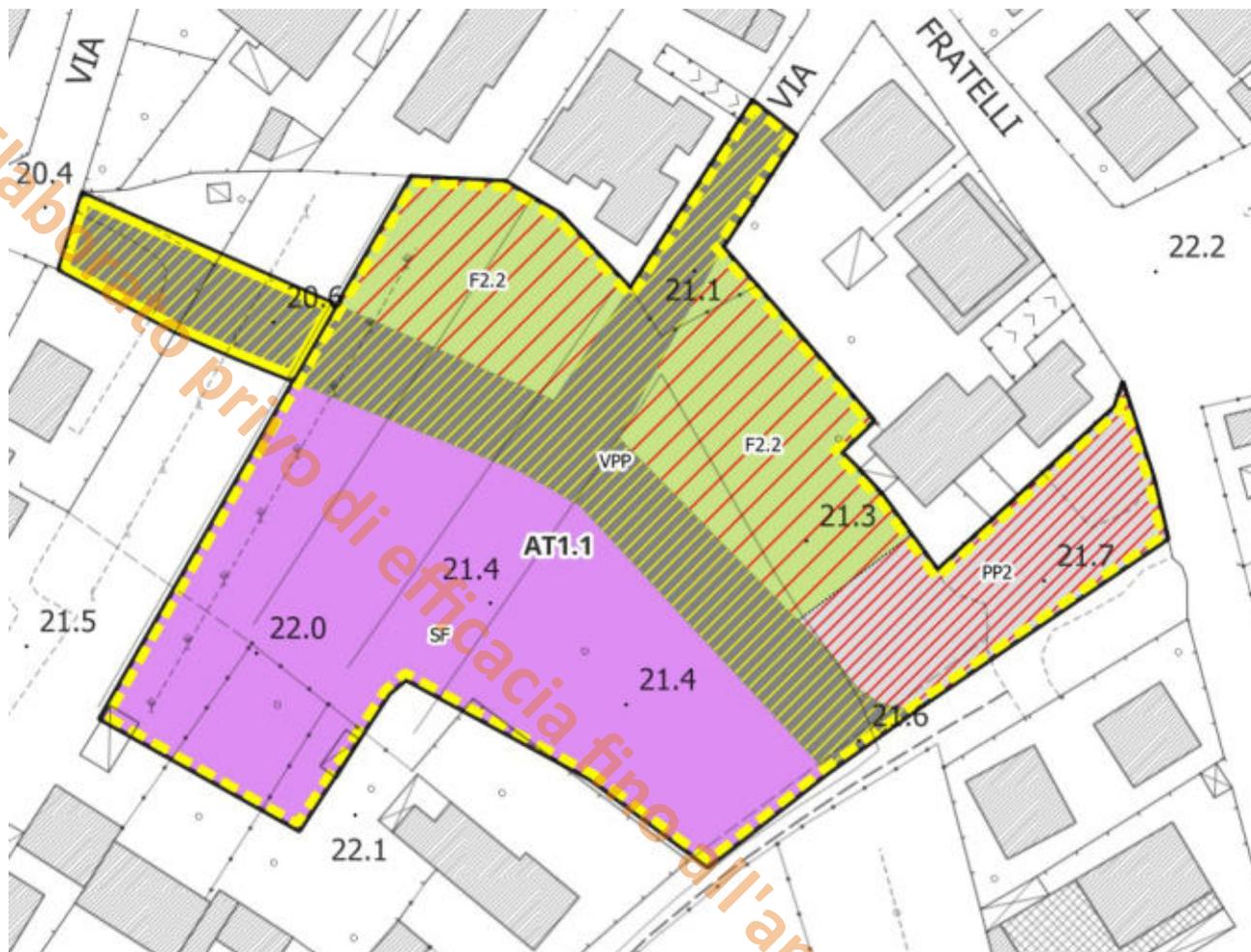
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F2.i.

UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
AT 1.1 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Salvo D’Acquisto	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.697 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	3.400 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.440 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	50 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>49</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	900 mq minimo
 VERDE PUBBLICO (F2.2)	1.800 mq minimo

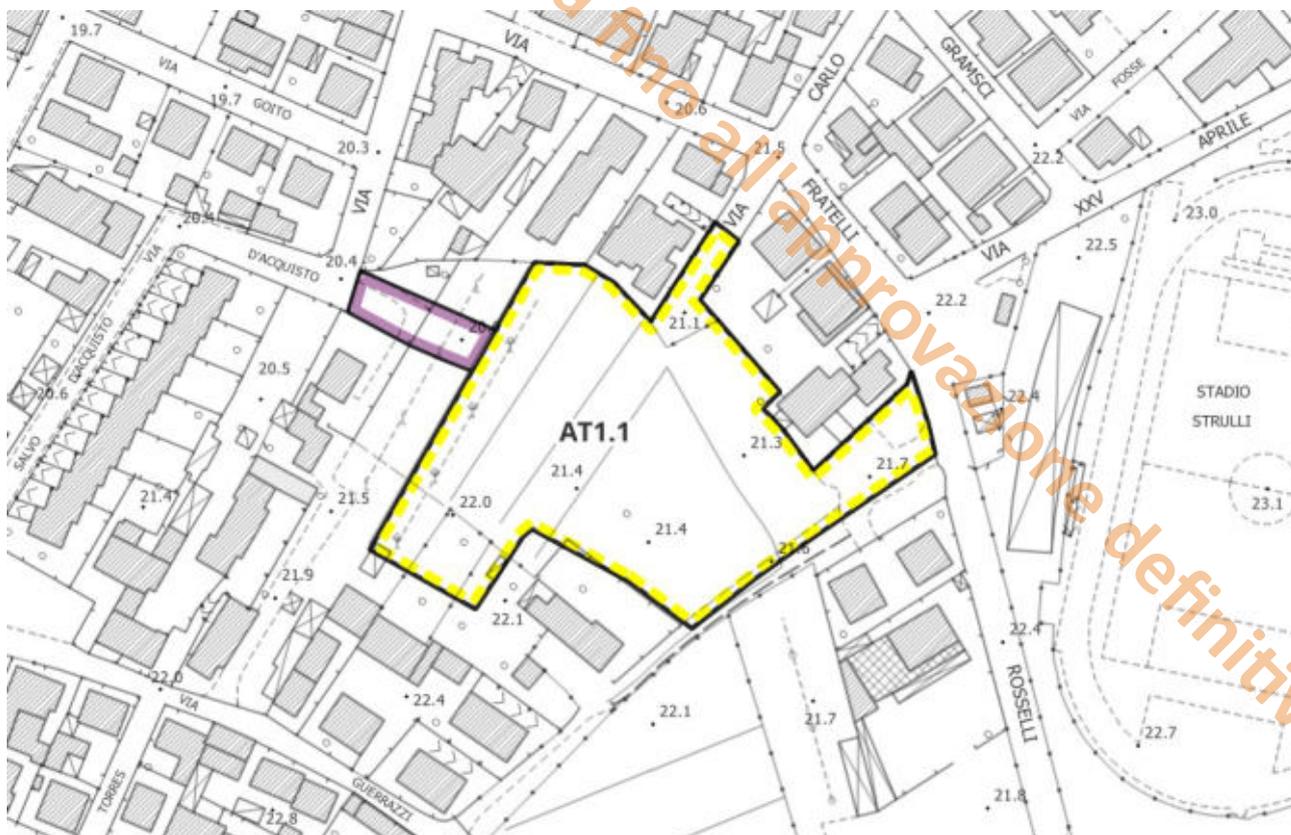
<sup>49</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n. 65 e 144

	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>ELEMENTI EXTRACOMPARTO</b>		
	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>		
	Area accentrato edificato	

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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 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.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite il riammagliamento della viabilità locale e la dotazione di opportuni spazi pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 1.440 mq
  - IC = 50%
  - HF = 6,50 7,00<sup>50</sup> ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

---

**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:

- 900 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
  - 1.800 mq (minimo) di verde pubblico;
  - realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0
- 

<sup>50</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.

- Realizzazione del trattato di viabilità pubblica di progetto extracomparto previa acquisizione dell'area da parte della Pubblica Amministrazione, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della 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.

---

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

**AMBIENTALI**

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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 ocludendole 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 pubblico 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.

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

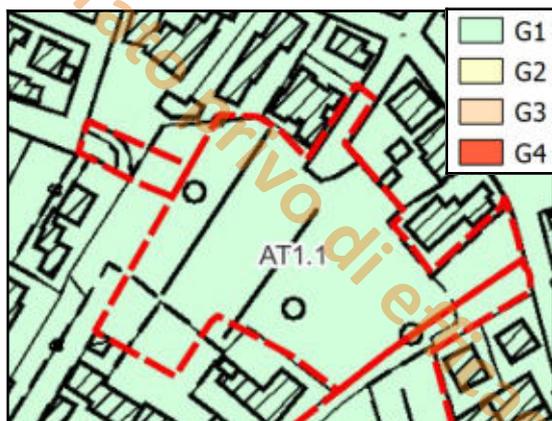


**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento.<sup>51</sup>

<sup>51</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	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i			-	-	F2s	-	-	-

Pericolosità geologica

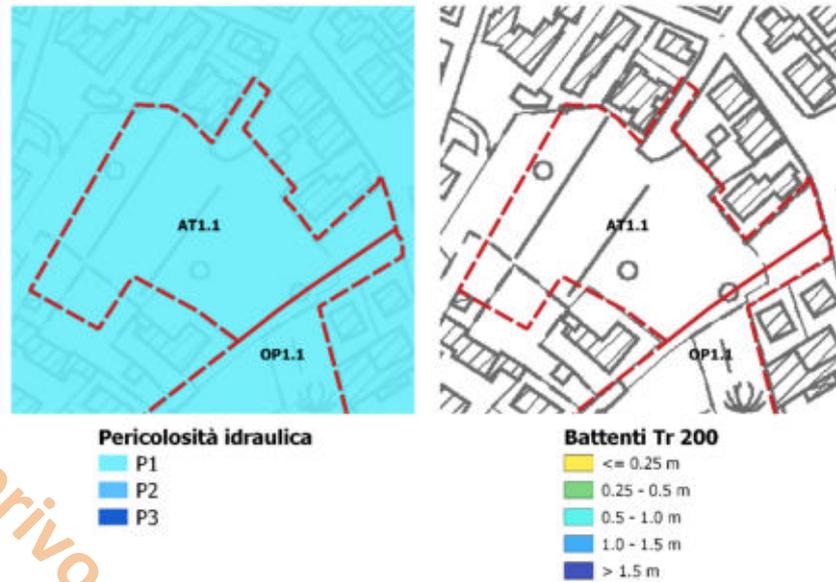


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

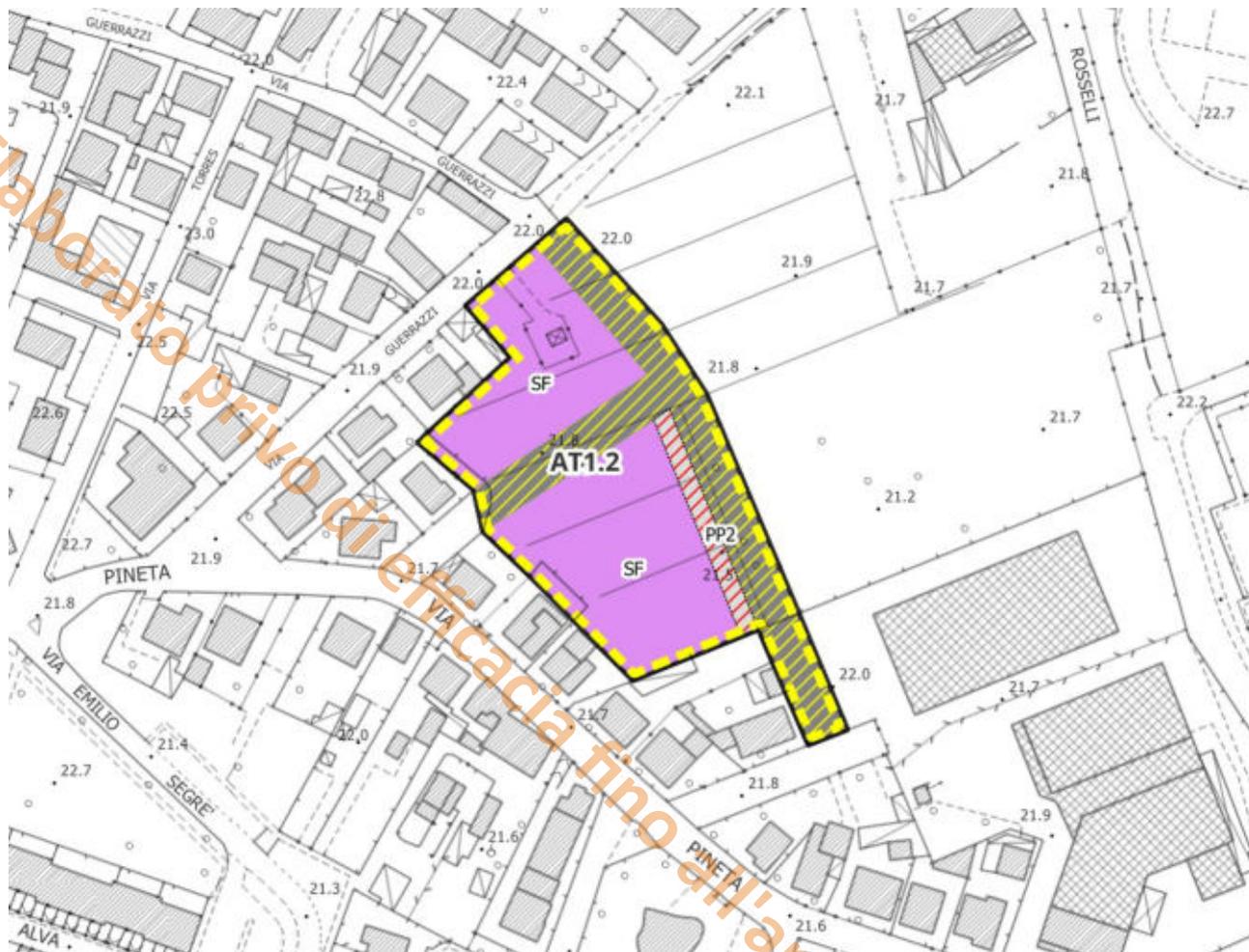
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F2.i.

<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 4 – Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>AT 1.2<sup>52</sup> Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Pineta</b>	



Scala 1:2.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	7.302 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	4.485mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	960 mq (residenziale) 280 mq (comemrciale) 200 mq (servizi)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale, commerciale di vicinato e servizi
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	300 mq minime

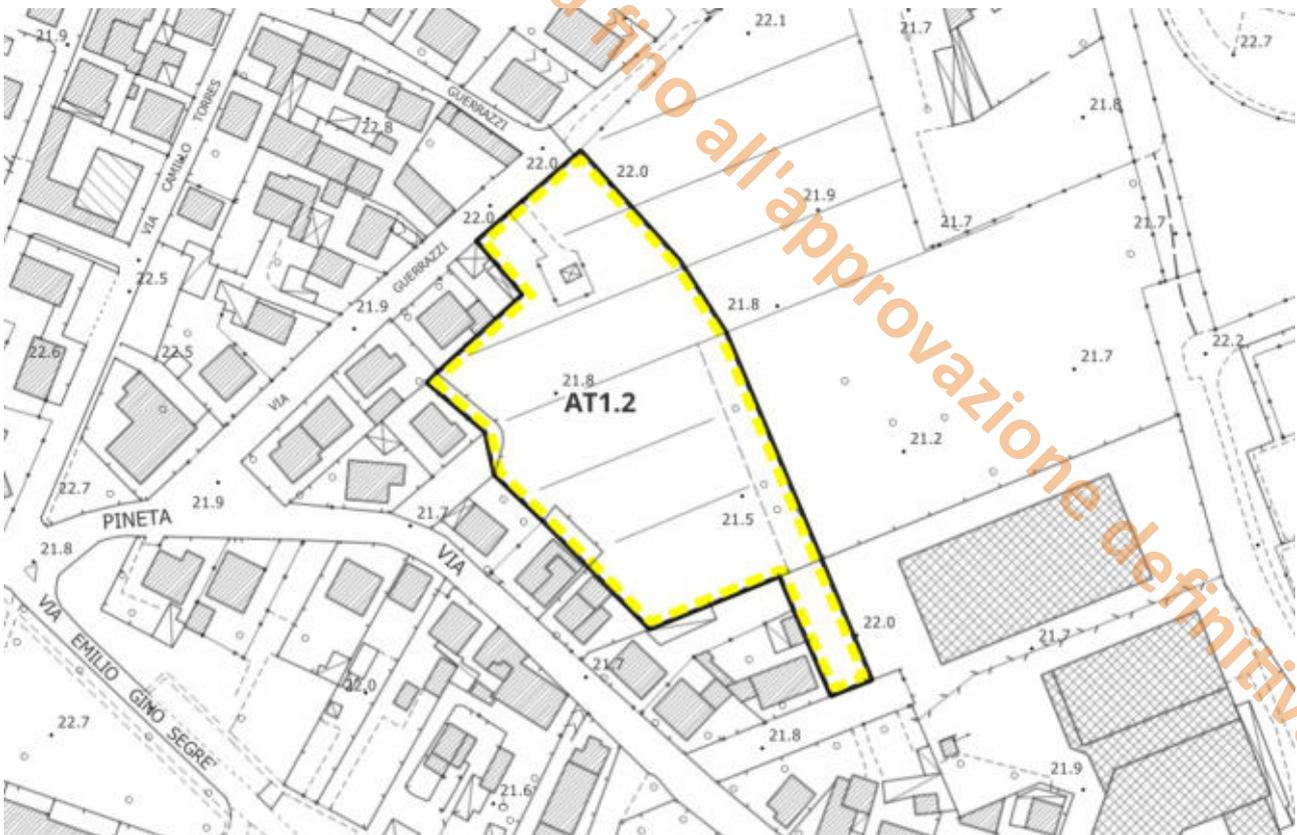
<sup>52</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 55

	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>		
	Area accentrato edificate	

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia 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 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.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite il riaggiustamento della viabilità locale e la dotazione di opportuni spazi pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione =  
960 mq (residenziale)  
280 mq (commerciale)  
200 mq (servizi)
- IC = 40%
- HF = 6,50 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

**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:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della 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.

**MITIGAZIONI ED**

**ADEGUAMENTI**

**AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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 ocludendole 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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

**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.

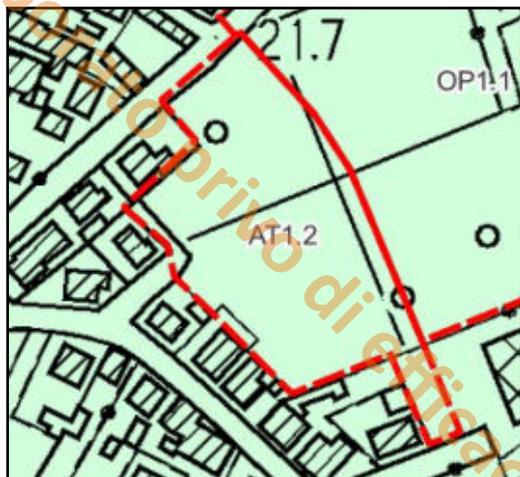
I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i			-	-	F2s	-	-	-

Pericolosità geologica

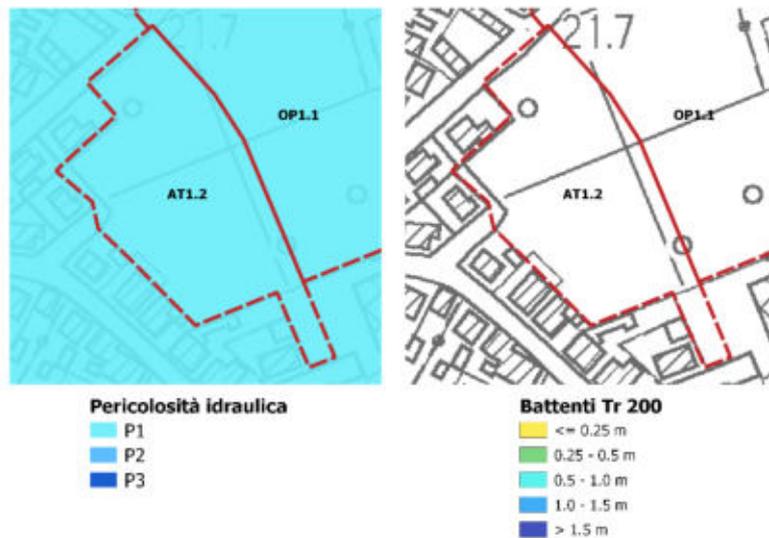


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.

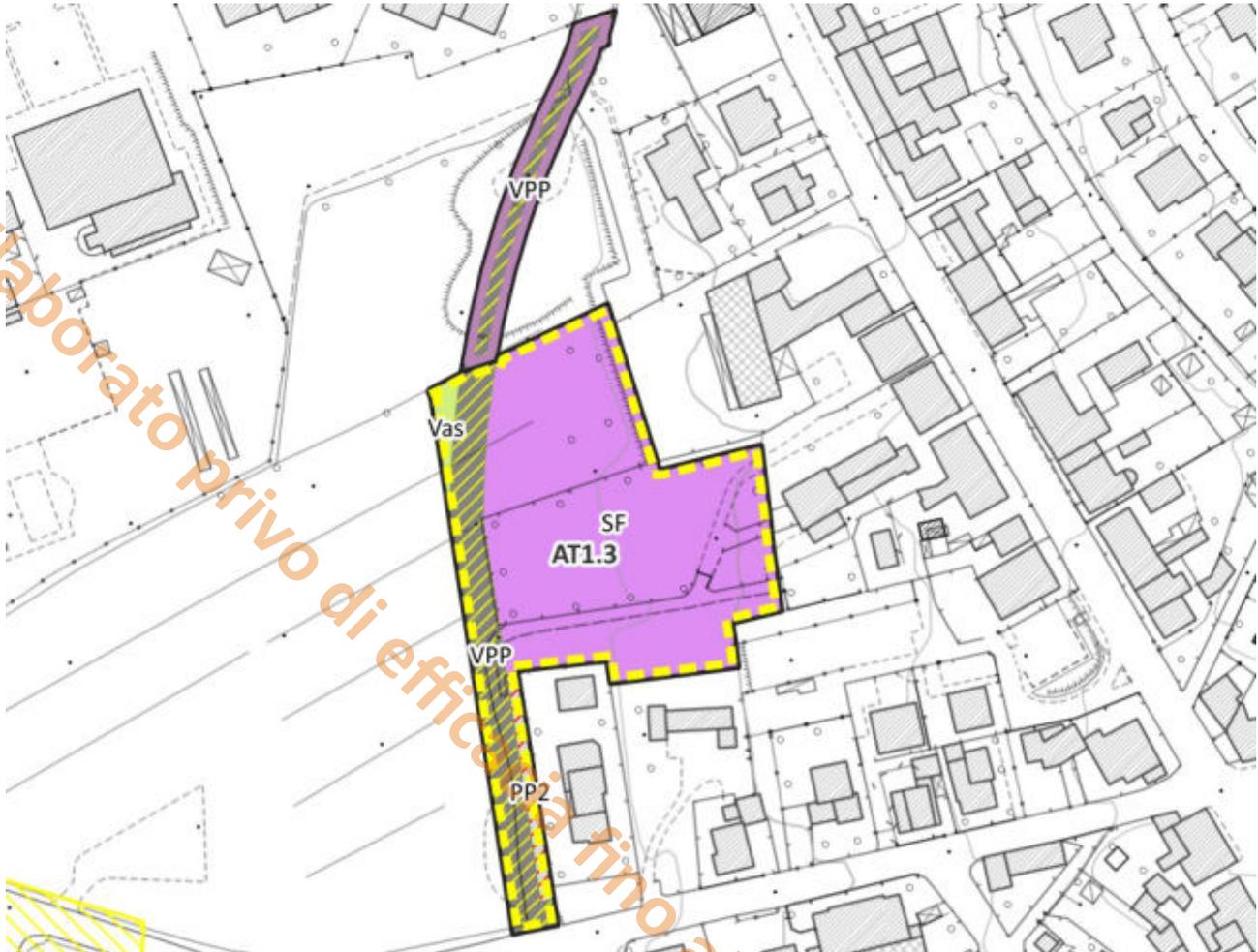


L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F2.i.



**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI) <sup>53</sup>**



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	7.356	7.553 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	5.588	5.744 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		1.680 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo		40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50	7,00 <sup>54</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	200 mq
	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione
	PERCORSO CICLO-PEDONALE <sup>55</sup>	Da quantificare in sede di convenzione

<sup>53</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 58

<sup>54</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

**ELEMENTI EXTRACOMPARTO**

	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
---	----------------------------	--

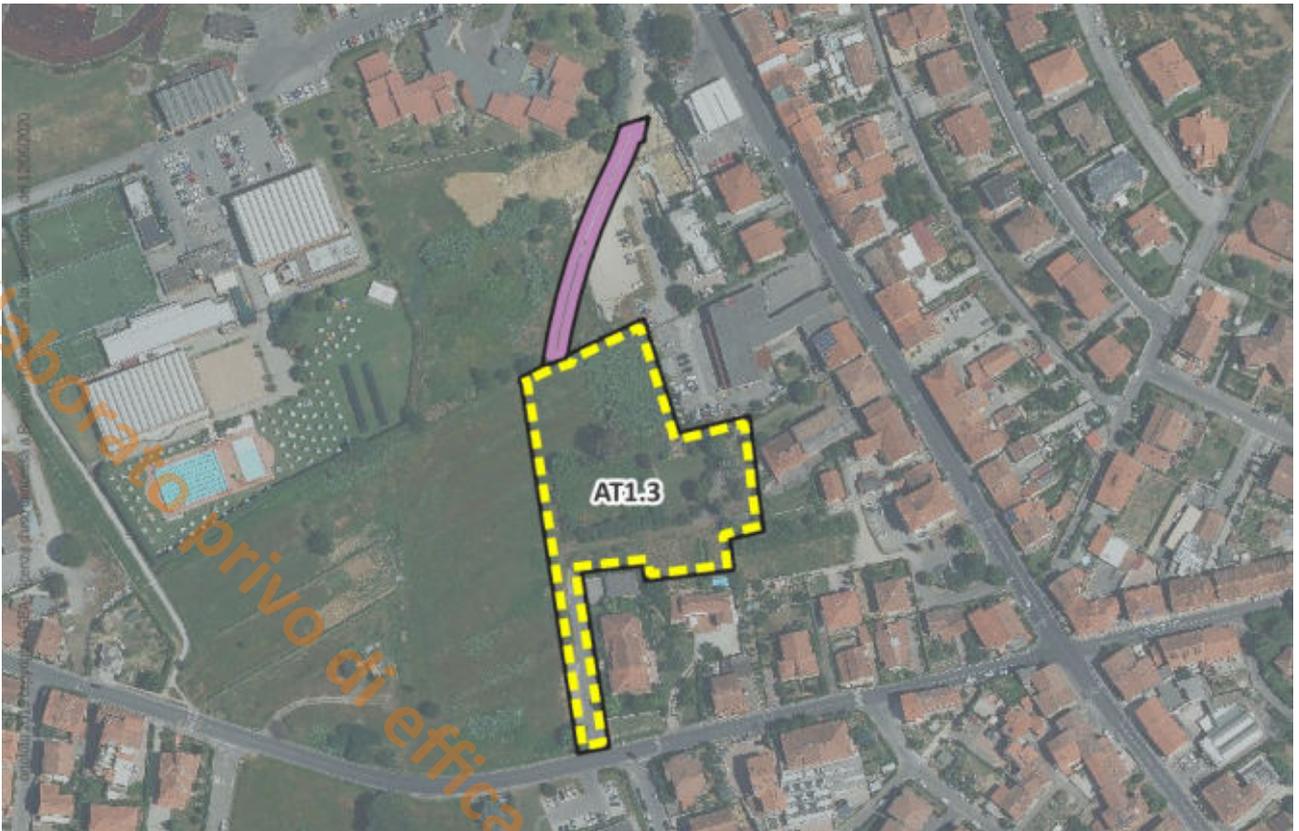
**ELEMENTI GRAFICI**

	Area accentrato edificato
	Verde di arredo stradale (Vas)
	Servitù pedonale

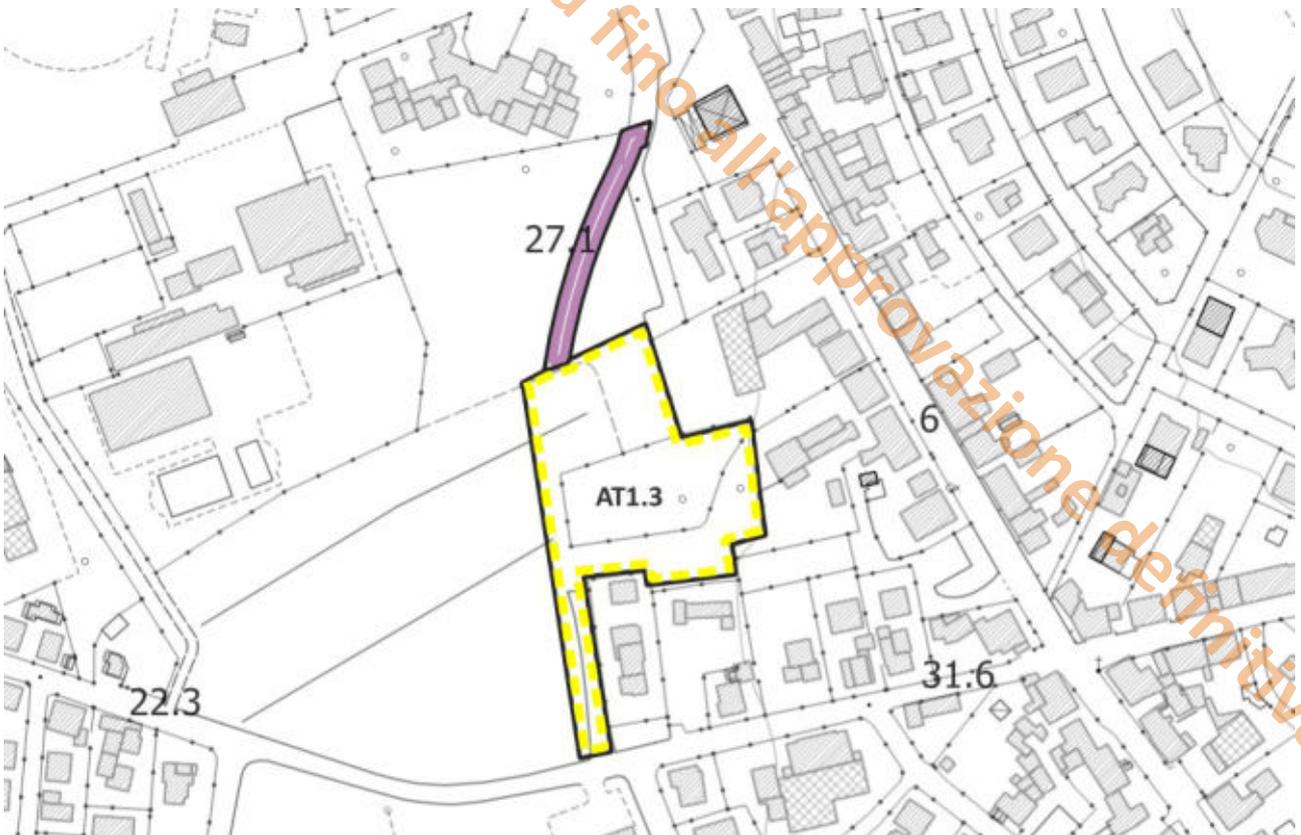
*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*

---

<sup>55</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 58



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000



7  
Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:3.000

**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.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite il riammagliamento della viabilità locale e la dotazione di opportuni spazi pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 1.680 mq
  - IC = 40%
  - HF = ~~6,50~~ 7,00<sup>56</sup> ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Dovrà essere mantenuta una servitù pedonale a sud dell'area **accentramento edificato**, che collega la viabilità pubblica di progetto con il parcheggio pubblico esistente lungo Via Francesca (ad est del comparto).<sup>57</sup>

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

---

**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:

- 200 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da realizzare con adeguati spazi
- 

<sup>56</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

<sup>57</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 58

verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.;

- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.
- Realizzazione del trattato di viabilità pubblica di progetto extracomparto previa acquisizione dell'area da parte della Pubblica Amministrazione, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.
- ~~mantenimento di una percorribilità ad uso pubblico a sud dell'area accentramento edificato, che collega la viabilità pubblica di progetto con il parcheggio pubblico esistente lungo Via Francesca (ad est del comparto). La quantificazione effettiva della percorribilità pubblica sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione.~~<sup>58</sup>

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.

---

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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 occultandole 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.

---

<sup>58</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 58

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.

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



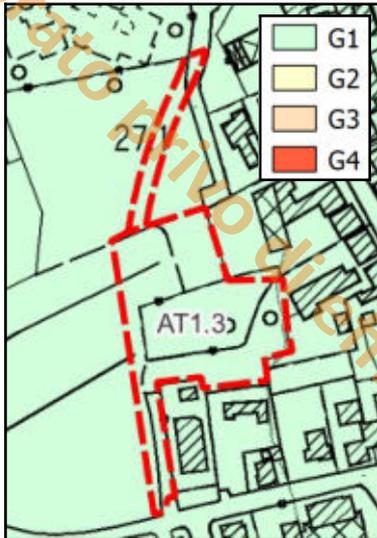
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento.<sup>59</sup>

<sup>59</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 193

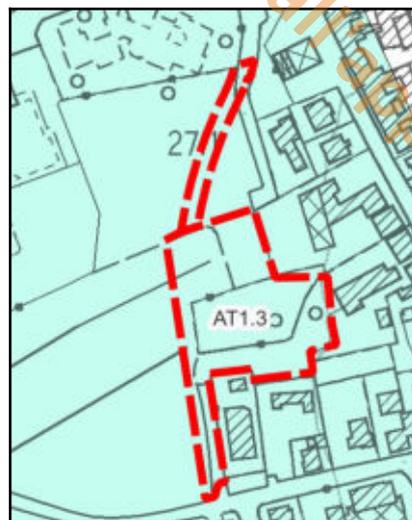
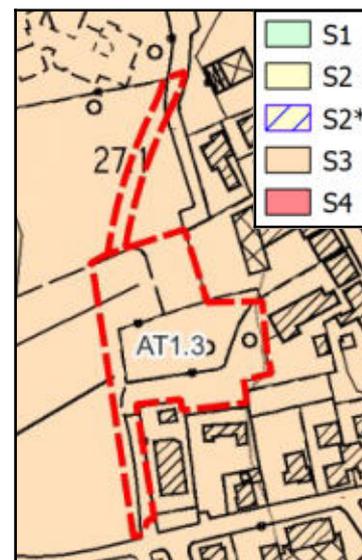
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
<b>F1g</b>	-	-	-	<b>F1i</b>			-	-	-	<b>F3s</b>	-	-

Pericolosità geologica

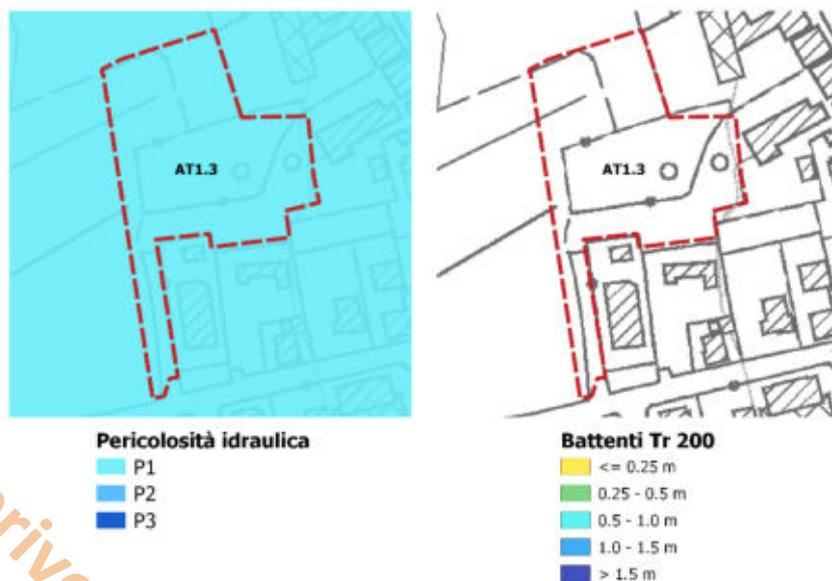


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.



L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F2.i.

<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 4 – Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>AT 1.4 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Marsala<sup>60</sup></b>	



Scala 1:2.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	8.149 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	4.000 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.200 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	700 mq minimo
 <b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	1.600 mq minimo
 <b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

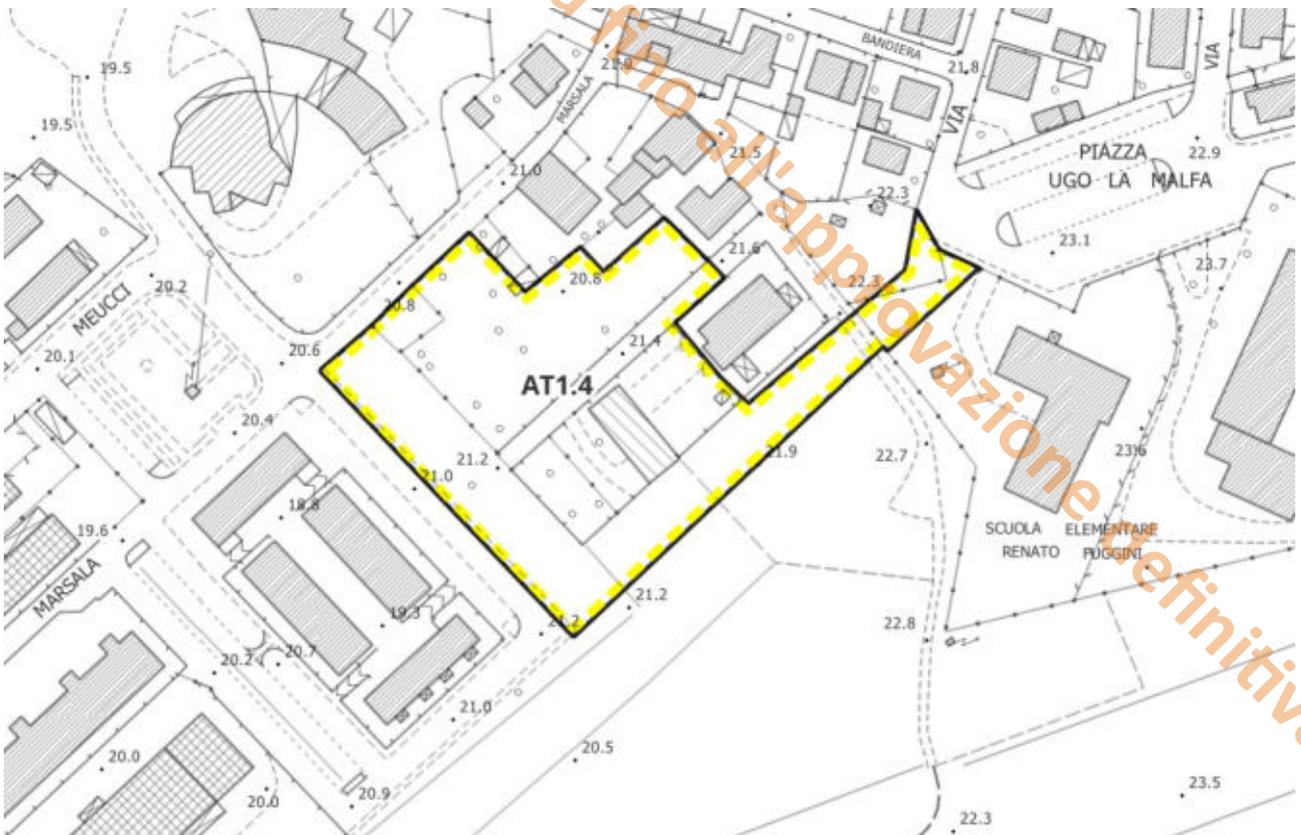
<sup>60</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato-edificate
	Filare alberate

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva



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 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.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite il riaggiustamento della viabilità locale e la dotazione di opportuni spazi pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 1.200 mq
- IC = 40%
- HF = 6,50 ml
- Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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

Il verde pubblico attrezzato (F2.2) dovrà assumere la valenza di fascia di rispetto, utilizzando piantumazioni e sistemazioni esterne coerenti con il parco storico della villa, così da risultarne una continuazione dello stesso.

Lungo il bordo di contatto tra Territorio Urbanizzato e Territorio Rurale dovranno essere previste opportune alberature e mitigazioni verdi lungo la viabilità di progetto.

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

**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:

- 700 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- 1.600 mq (minimo) di verde pubblico
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della 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.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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 ocludendole 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.

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.

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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

Il verde pubblico 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.

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

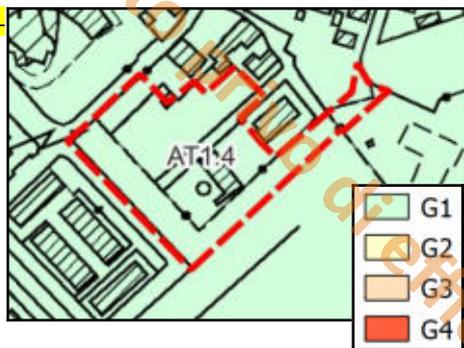
Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

**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	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i			-	-	F2s	-	-	-

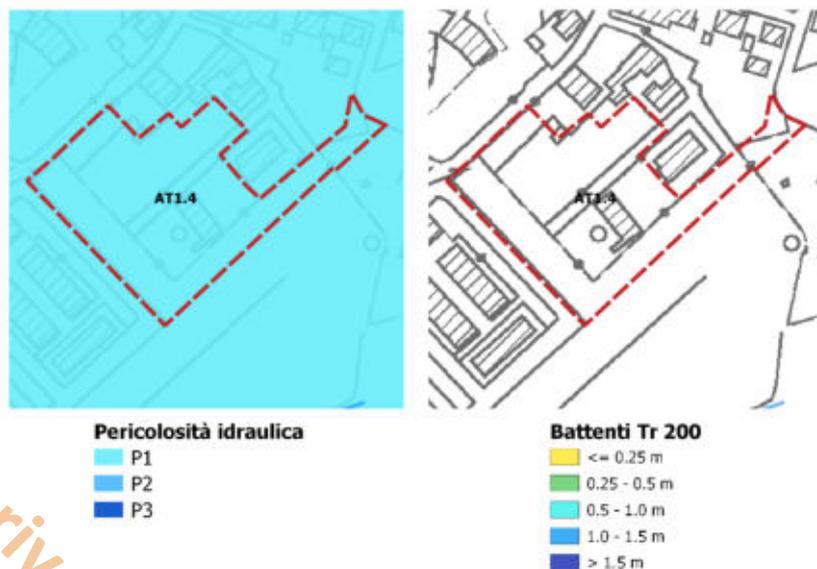
**Pericolosità geologica**

**Pericolosità sismica**



**Pericolosità idraulica**

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.



L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F2.i.

UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
AT 1.5 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Cesare Battisti	



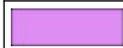
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	9.651 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.400 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.440 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>61</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	500 mq minimo
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	3.000 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione

<sup>61</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

**ELEMENTI GRAFICI**

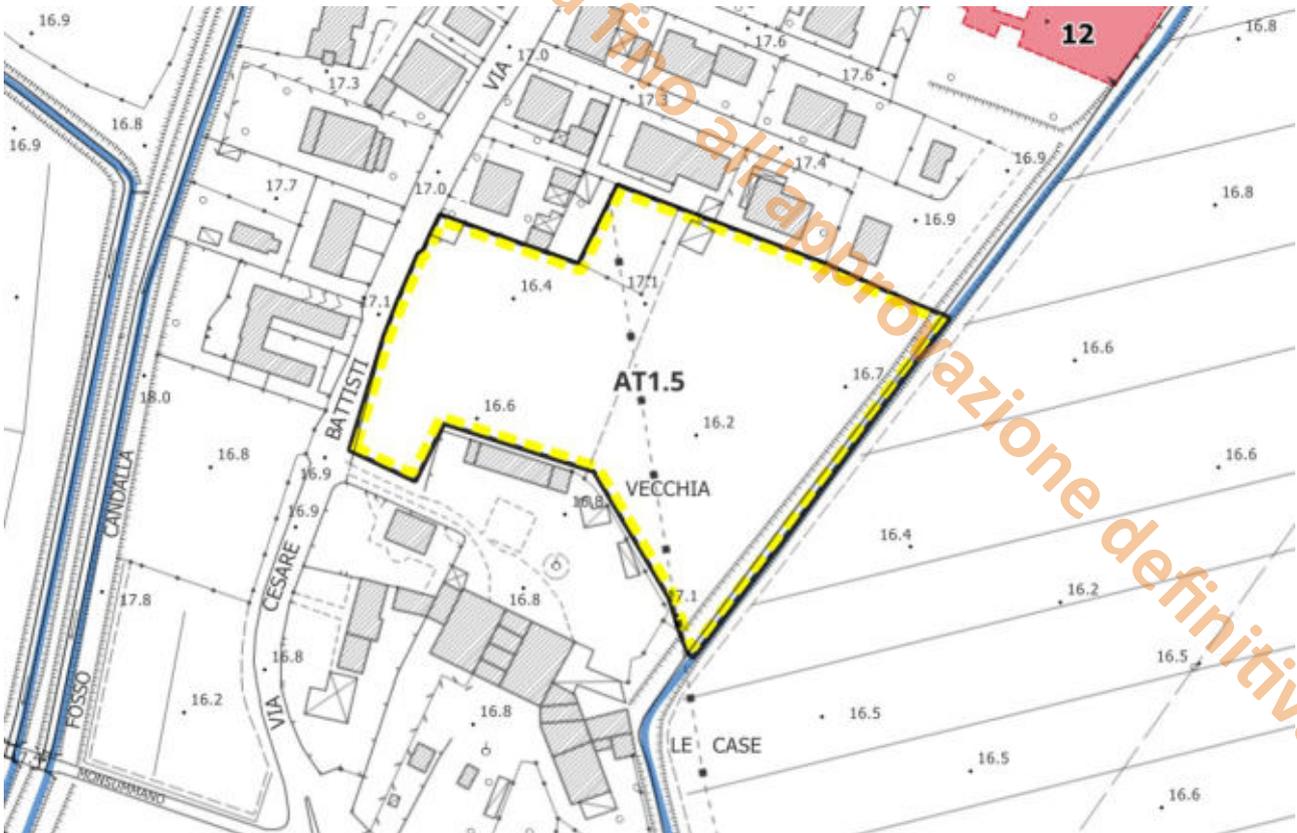


Area accentrato edificato

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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 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.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Monsummano, tramite il riaggiustamento della viabilità locale e la dotazione di opportuni spazi pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 1.440 mq
  - IC = 40%
  - HF = 6,50 7,00<sup>62</sup> ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

Il verde pubblico attrezzato (F2.2) dovrà assumere la valenza di fascia di rispetto, utilizzando piantumazioni e sistemazioni esterne coerenti con il parco storico della villa, così da risultarne una continuazione dello stesso.

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

---

**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:

- 500 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- 

<sup>62</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

- 3.000 mq (minimo) di verde pubblico;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della 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.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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 occultandole 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.

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.

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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

Il verde pubblico 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.

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



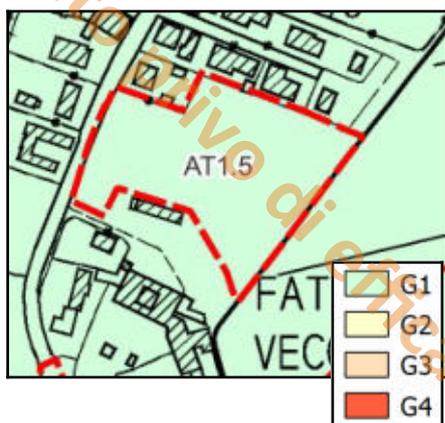
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento.<sup>63</sup>

<sup>63</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 193

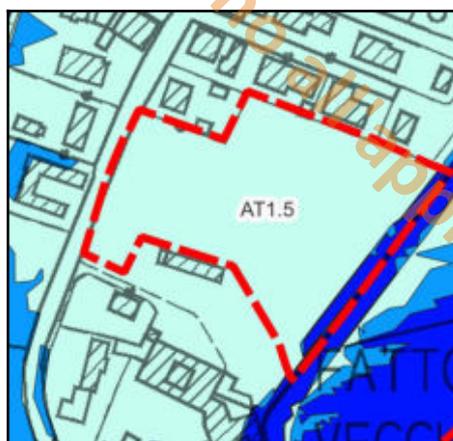
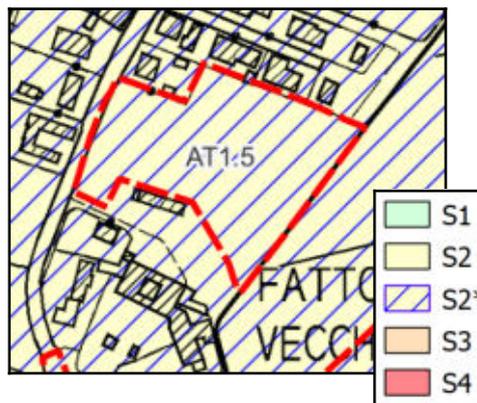
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.1i	F4.1i	-	-	F2s	-	-	-

Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.

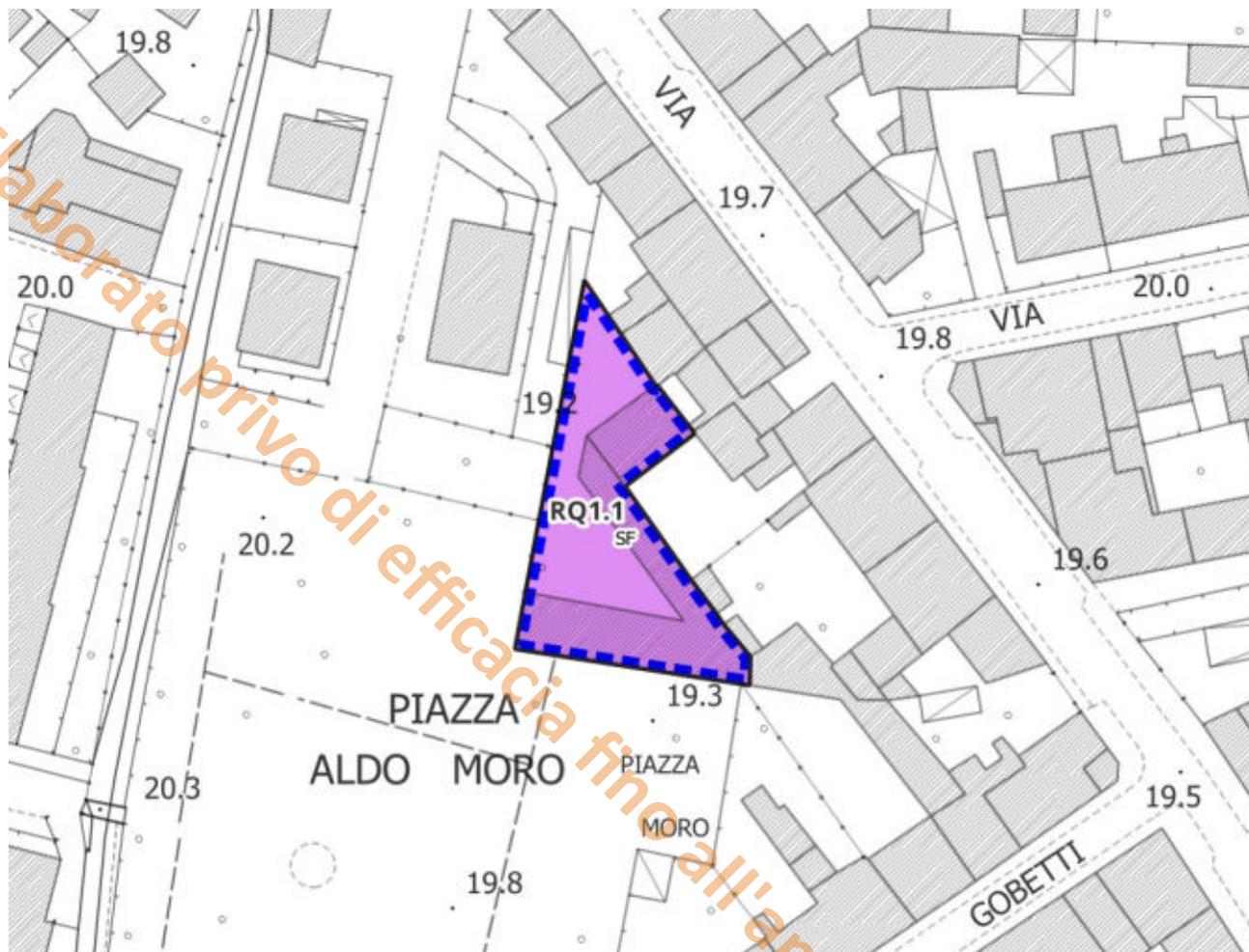


L'area è caratterizzata da P1, mentre la porzione marginale in prossimità del reticolo idrografico è caratterizzata da P3, in corrispondenza all'alveo del Fosso Scolo. I battenti Tr 200 sono assenti, così come la magnitudo non è definita in quanto in P1. L'intervento prevede una fascia verde in corrispondenza del Fosso Scolo e l'edificazione nella restante porzione di lotto ed è pertanto fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Per la presenza del Fosso Scolo a margine del lotto dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e del R.D. 523/1904.

Classe di fattibilità idraulica: F2.i.

<b>UTOE 1</b>	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
<b>RQ 1.1</b> Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via G. Mazzini	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	848 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	675 mq comprensivi dell'esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	50 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale, Direzionale, Commerciale

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.4 delle NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di edifici incongrui rispetto al tessuto insediativo esistente. L'intervento si pone inoltre l'obiettivo di riqualificare l'area retrostante il tessuto storico lineare del capoluogo, recuperandone il rapporto con il parco pubblico Aldo Moro.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso a residenziale e servizi (terziario) per un massimo di 675 mq di **SE** comprensiva della **SE** esistente, **IC** pari al 50%, e una altezza massima **HF** di 7,50 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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 ambientale della trasformazione.

**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.

Dovrà inoltre essere ridotta, per quanto possibile, 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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

**PRESCRIZIONI PIT** 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	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.2i		-	-	-	F3s	-	-

Pericolosità geologica

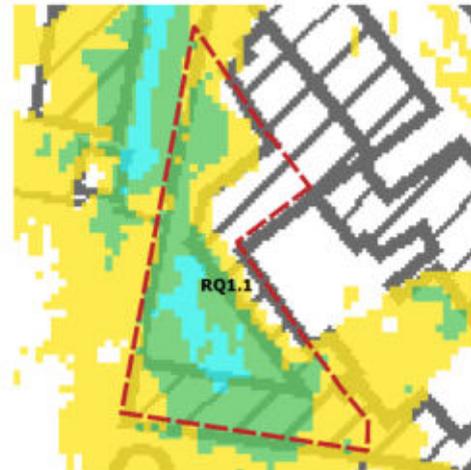
Pericolosità sismica

Pericolosità idraulica

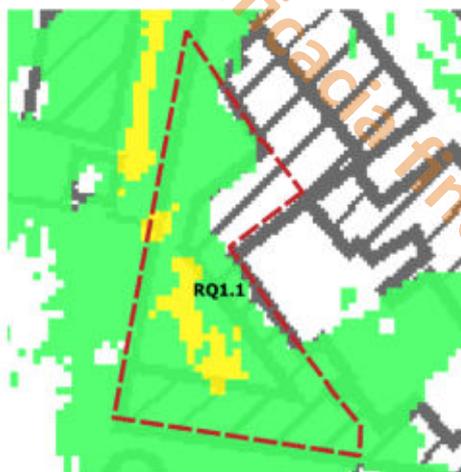
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



**Pericolosità 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

L'area è caratterizzata prevalentemente da P2 e ricade in una piccola porzione orientale in P1. I battenti Tr 200 risultano essere inferiori a 50 cm. La magnitudo è prevalentemente moderata. L'intervento risulta attuabile nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 12 della L.R. 41/2018.

La quota di messa in sicurezza degli edifici sul battente Tr 200 anni è 20.00 m slm (19.7 m slm battente + 0.3 m di franco idraulico). Classe di fattibilità idraulica: F4.2.i.

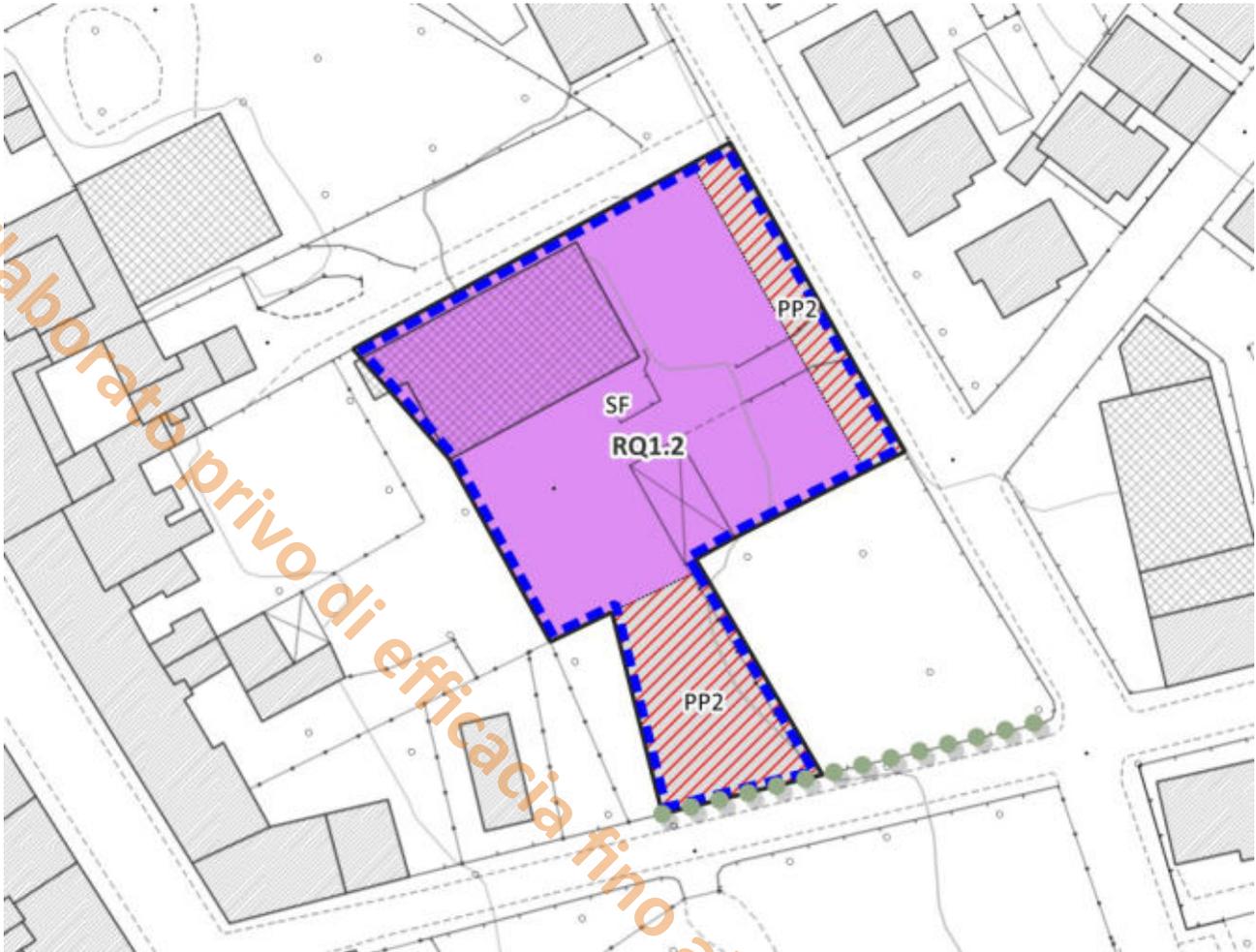
UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 1.2 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Lorenzo Ventavoli	

STATO ADOTTATO



Scala 1:1.000

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI) <sup>64</sup>**



Scala 1:1.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.344 3.213 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.700 2.387 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari alla SE esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale e servizi (terziario) – Attrezzature collettive <sup>65</sup>

**OPERE PUBBLICHE**

	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	1.000 820 mq minimo
---	----------------------------------	---------------------

**ELEMENTI GRAFICI**

	Area accentrato edificato
---	---------------------------

<sup>64</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 163

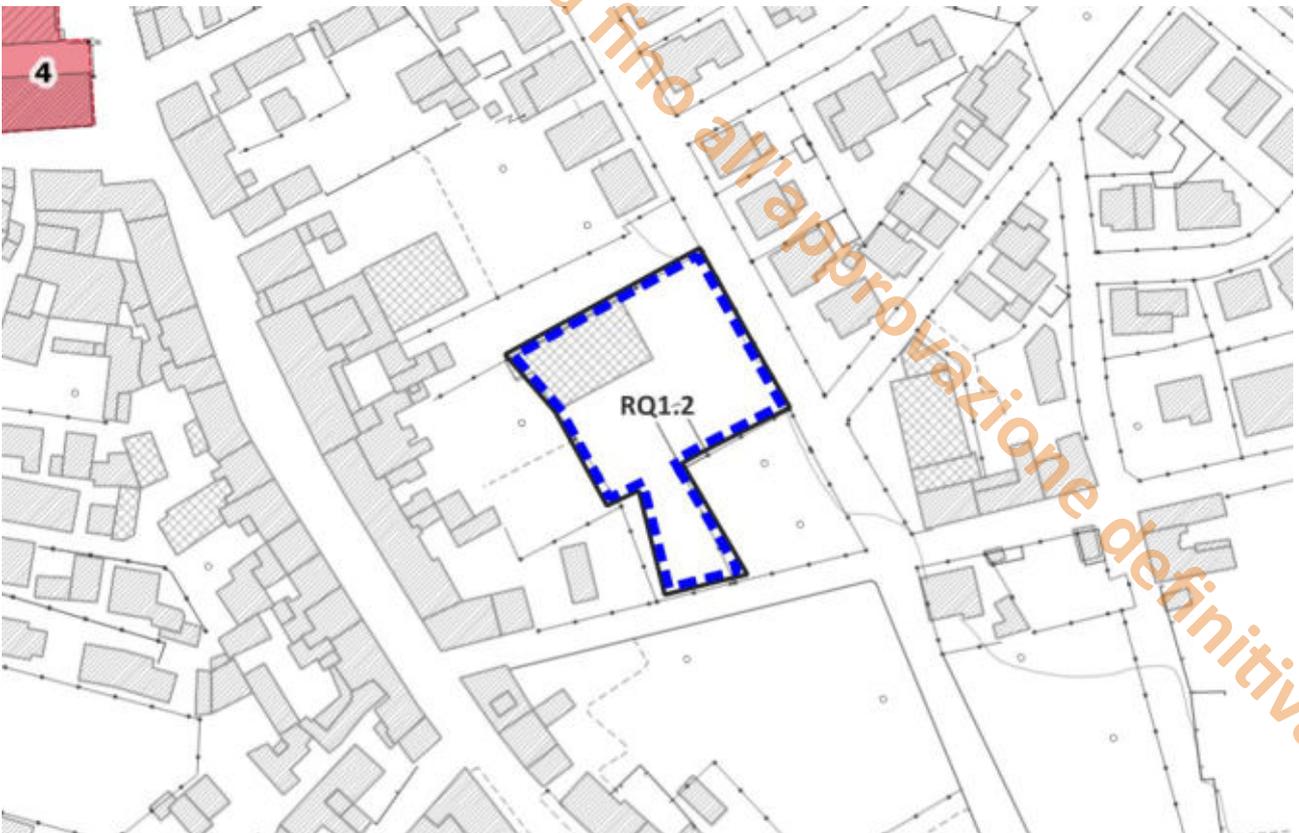
<sup>65</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

	Verde privato (Vpr)
	Filare alberato

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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 Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.4 delle NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di edifici incongrui rispetto al tessuto insediativo esistente.

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso a residenziale e servizi (terziario) o attrezzature di interesse collettivo,<sup>66</sup> a parità di SE esistente, IC pari al 40%, e una altezza massima HF di 7,50 ml.

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria ristrutturazione edilizia ricostruttiva.<sup>67</sup>

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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.

Dovrà essere mantenuta e rafforzato il filare alberato lungo Via Grotta Giusti.

L'accesso all'area potrà avvenire dai parcheggi pubblici di previsione.<sup>68</sup>

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

**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:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.000 820 mq.<sup>69</sup>, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

---

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

<sup>67</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

<sup>68</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 163

<sup>69</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 163

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. 42.1.2, delle NTA.

**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 ocludendole 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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

**PRESCRIZIONI PIT**

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

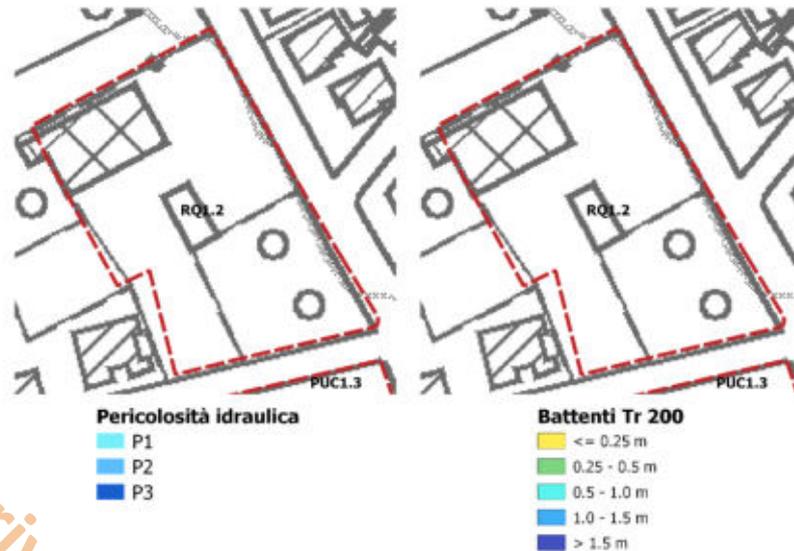
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE												
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F3s	-

**Pericolosità geologica**

**Pericolosità sismica**

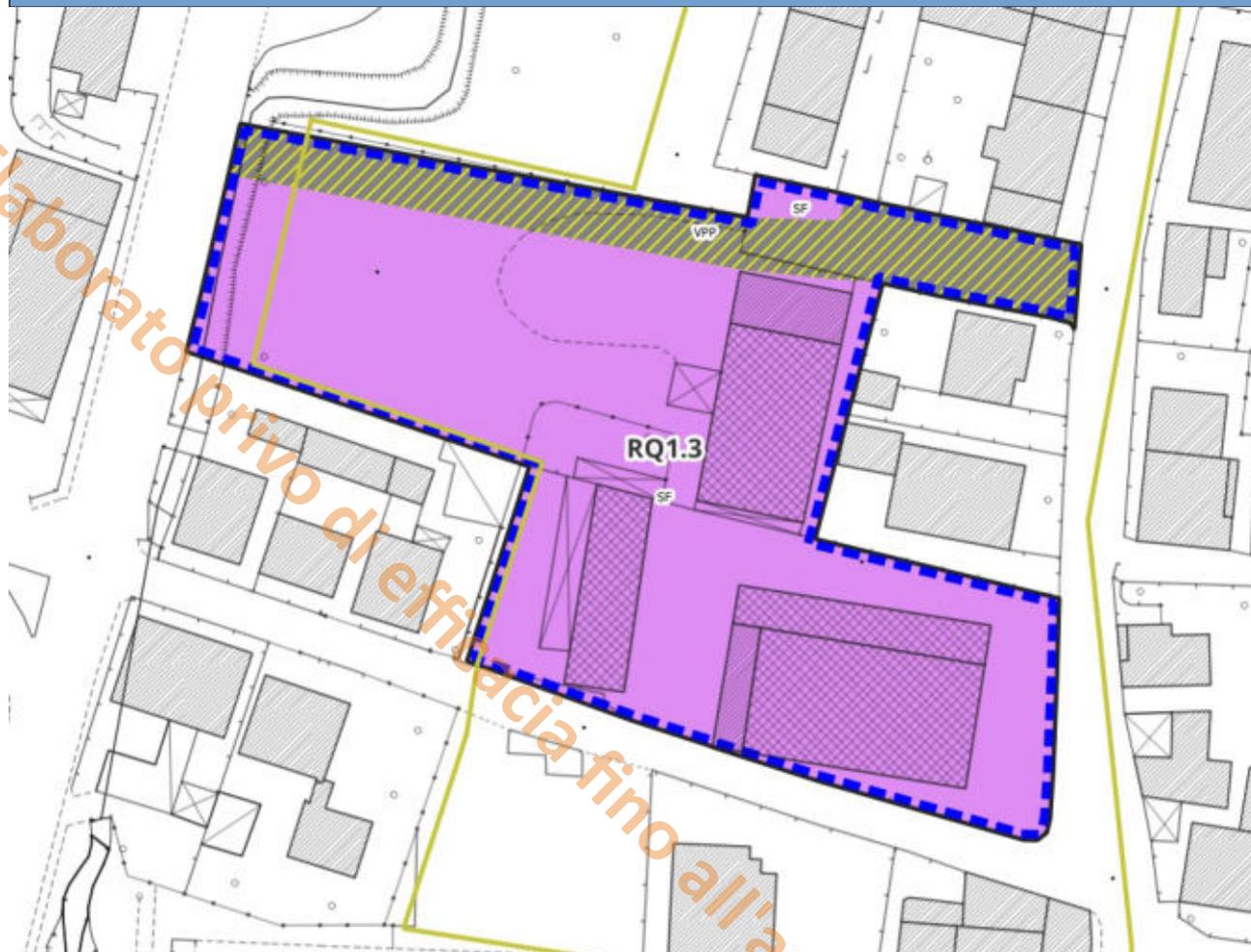
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



Pericolosità idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F4.2.i.

UTOE 1	Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano
RQ 1.3 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via del Paradiso-Via Francesca Nord	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	6.218 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.588 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.450 mq
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	1.500 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Pari all'esistente
DESTINAZIONE D'USO	Commerciale fino alla media distribuzione

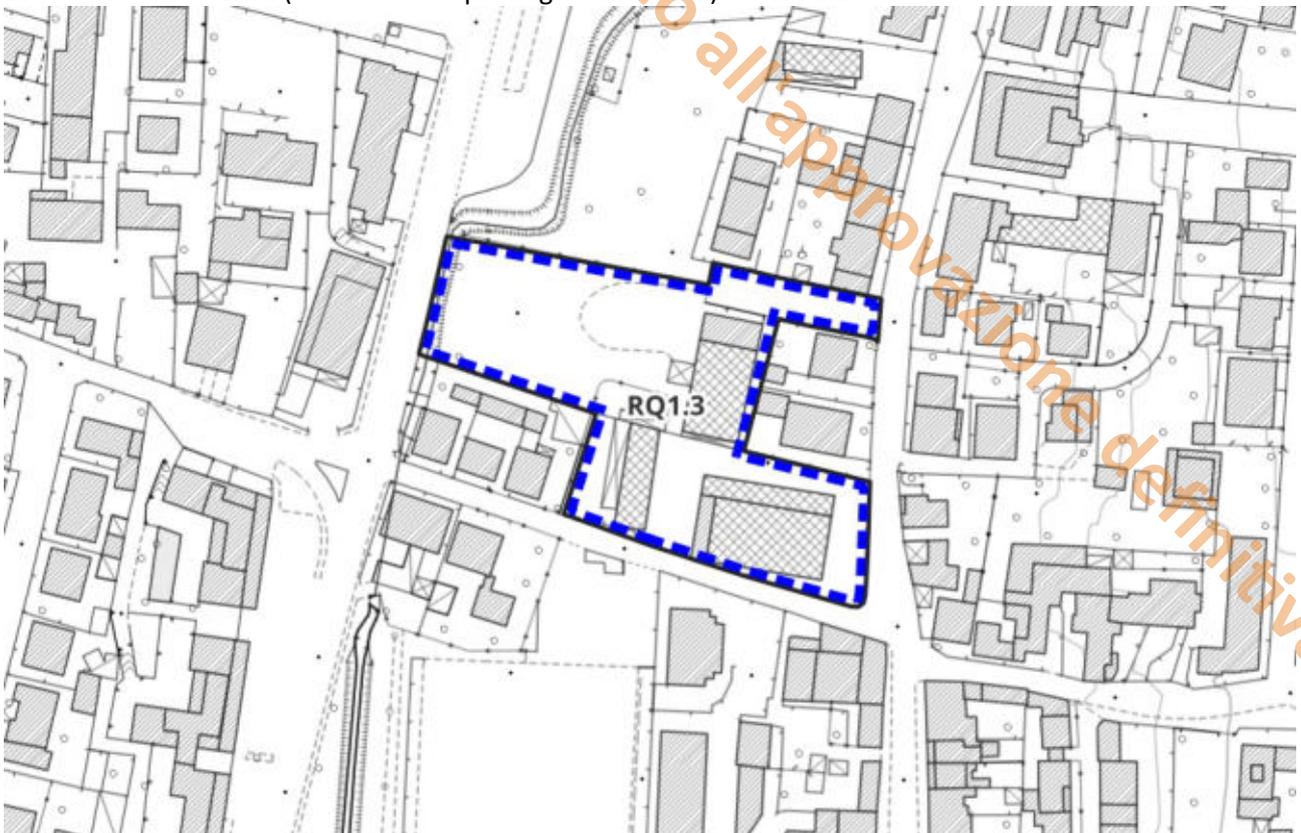
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	630 mq minimo
VERDE PUBBLICO (F2.2)	580 mq minimo
 VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione
 CORRIDOIO CICLO-PEDONALE	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI

 Area accentrato edificato



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 Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.4 delle NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla strategia di riqualificazione urbana, attraverso il recupero di fabbricati di pregio (ex consorzio agrario) e la rifunzionalizzazione di edifici incongrui rispetto al tessuto insediativo (edificio artigianale).

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva del fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso a commerciale fino alla media distribuzione. E' ammessa la demolizione e accorpamento delle volumetrie esistenti interne al comparto. La **SE** massima prevista è pari a 1.450 mq, **SC** pari a 1.500 mq, e una altezza del fronte massima **HF** pari all'esistente.

Per i fabbricati ex consorzio agrario non di valore sono ammessi ampliamenti volumetrici e il rialzamento fino al raggiungimento della quota dell'altezza massima dei fabbricati di valore esistenti (6,5 mt).

Fino all'attuazione della presente scheda norma sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere demolito il fabbricato artigianale posto all'interno del comparto lungo Via Francesca Nord (traversa) e accorpata la SE di recupero ai fabbricati esistenti (ex consorzio agrario) posti lungo Via Paradiso-Via Francesca Nord.

Dovranno essere realizzati parcheggi pubblici, parcheggi per la sosta stanziale e parcheggi privati secondo quanto disposto all'art. 20 delle NTA per la destinazione commerciale.

Nelle aree pertinenziali e nelle aree a parcheggio dovranno essere utilizzate piantumazioni di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici;

Impiegare meccanismi e progettualità in linea con gli indirizzi dell'edilizia sostenibile al fine di ridurre l'effetto isola di calore estiva, in particolar modo le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e le aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli dovranno avere un indice SRI (Solar Reflectance Index, Indice di riflesso solare) di almeno 29, come indicato al punto 2.3.3 dell'allegato al DM 23/06/2022 (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6 agosto 2022, n.183);

Il progetto di pista ciclo-pedonale dovrà essere coerente con gli indirizzi e obiettivi della Strategia Nazionale per uno Sviluppo Sostenibile (SNSS) da coordinare con le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;

-----  
Gli interventi non dovranno comportare impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, e non dovranno determinare deterioramenti del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

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

-----

**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:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 630 mq;
- 580 mq (minimo) di verde pubblico a tutela del corso d'acqua a ovest del comparto, comprensivo del percorso ciclo-pedonale di progetto di cui al punto successivo;
- mantenimento di un corridoio pedonale di larghezza minima pari a 1,5 mt, per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale. La quantificazione effettiva del corridoio ciclo-pedonale sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;
- realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto di collegamento tra Via Francesca Nord e Via Cavour mediante il prolungamento e sistemazione dell'attuale Via Francesca Nord (traversa). La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione;
- realizzazione di una rotatoria all'altezza di Via Forteguerra-Via Pascoli su indicazione dell'Ufficio Tecnico, quale opera extra-comparto.

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. 51.1.4, delle NTA.

-----

**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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

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

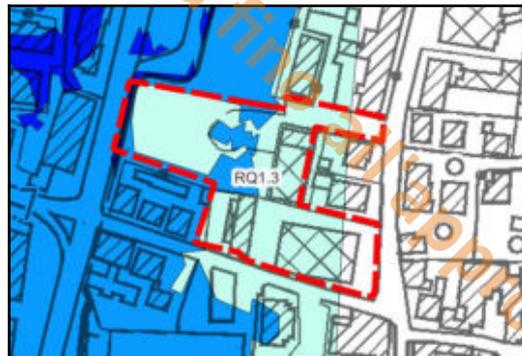
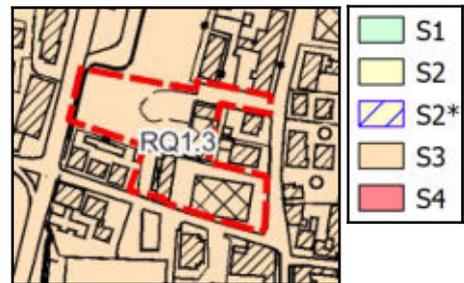
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.2i	F4.2i	-	-	-	F3s	-	-

Pericolosità geologica

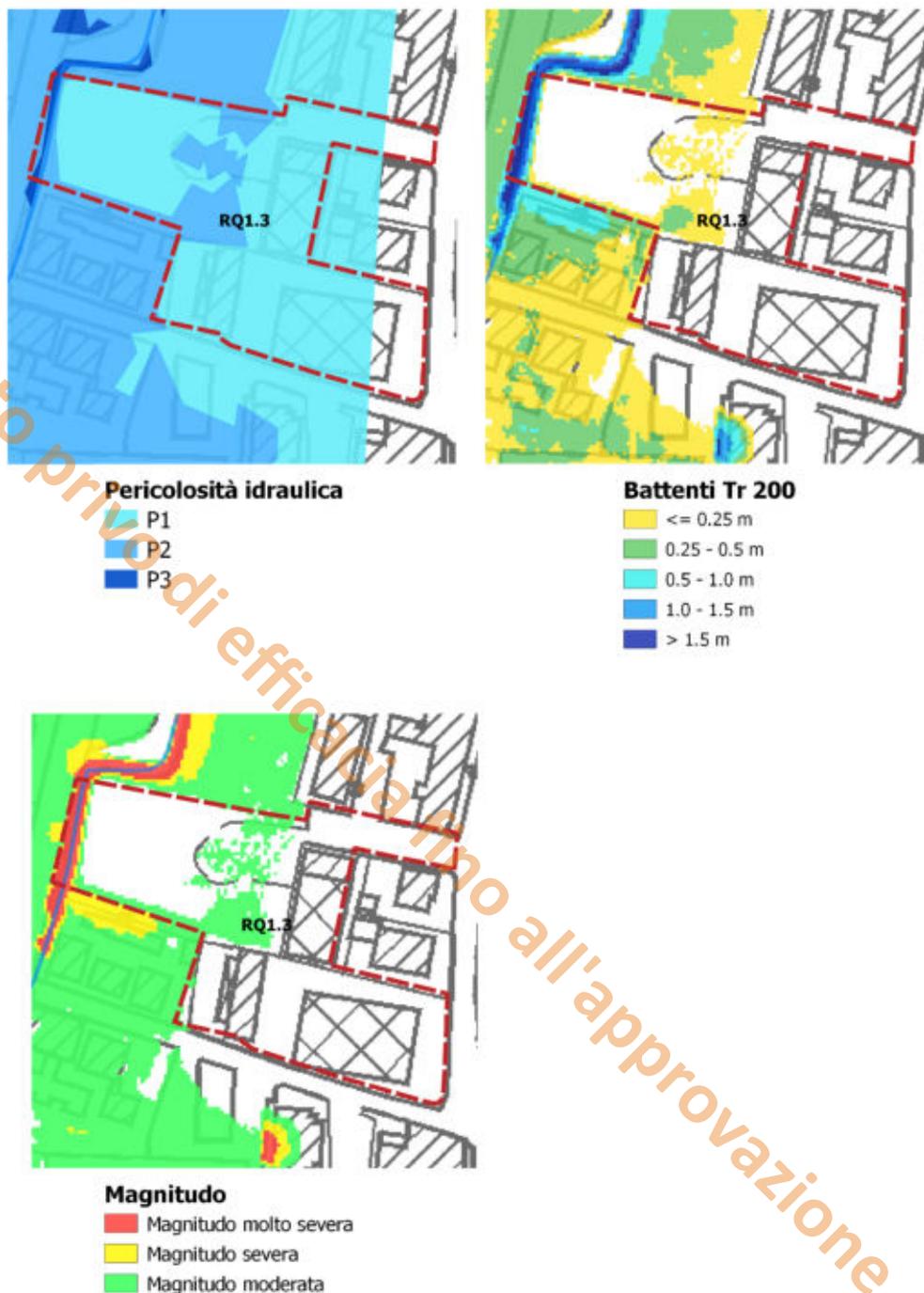


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.



L'area è caratterizzata prevalentemente da P1, in parte da P2 e nel lembo marginale occidentale P3. I battenti Tr 200 sono prevalentemente assenti e risultano essere compresi tra 25 e 50 cm nella porzione centrale. La magnitudo è prevalentemente assente, risulta moderata.

L'intervento risulta attuabile nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 12 della L.R. 41/2018.

Per la porzione in P2 la quota di messa in sicurezza degli edifici sul battente Tr 200 anni è 22.80 m slm (22.5 m slm battente + 0.3 m di franco idraulico). Classe di fattibilità idraulica: F4.2.i.

UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
OP 1.1 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Francesco Domenico Guerrazzi	

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI) <sup>70</sup>**

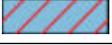


Scala 1:2.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	16.579 13.386 <sup>71</sup> mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Plesso scolastico

**OPERE PUBBLICHE**

	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	Da quantificare in sede di convenzione
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione
	<b>AREA PER L’ISTRUZIONE (F1.2)</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<sup>70</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n. 66

<sup>71</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n. 66



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 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.

**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.

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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 ecosostenibilità, 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.

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*.

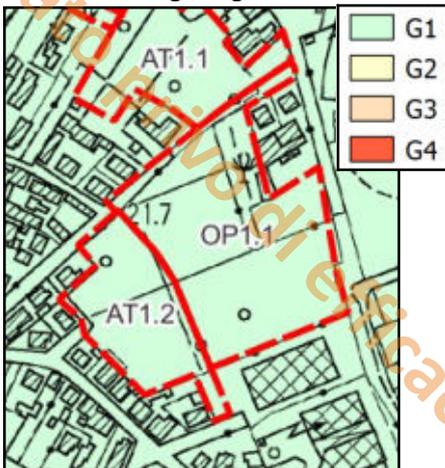
-----

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

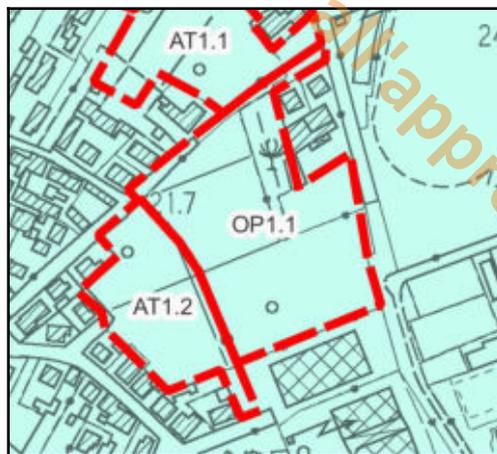
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	-	-	-	F1i			-	-	F2s	-	-	-

Pericolosità geologica

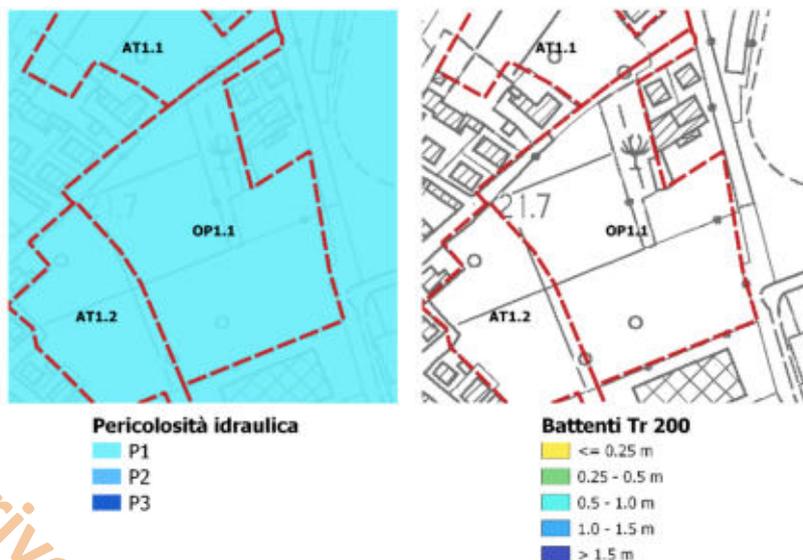


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.



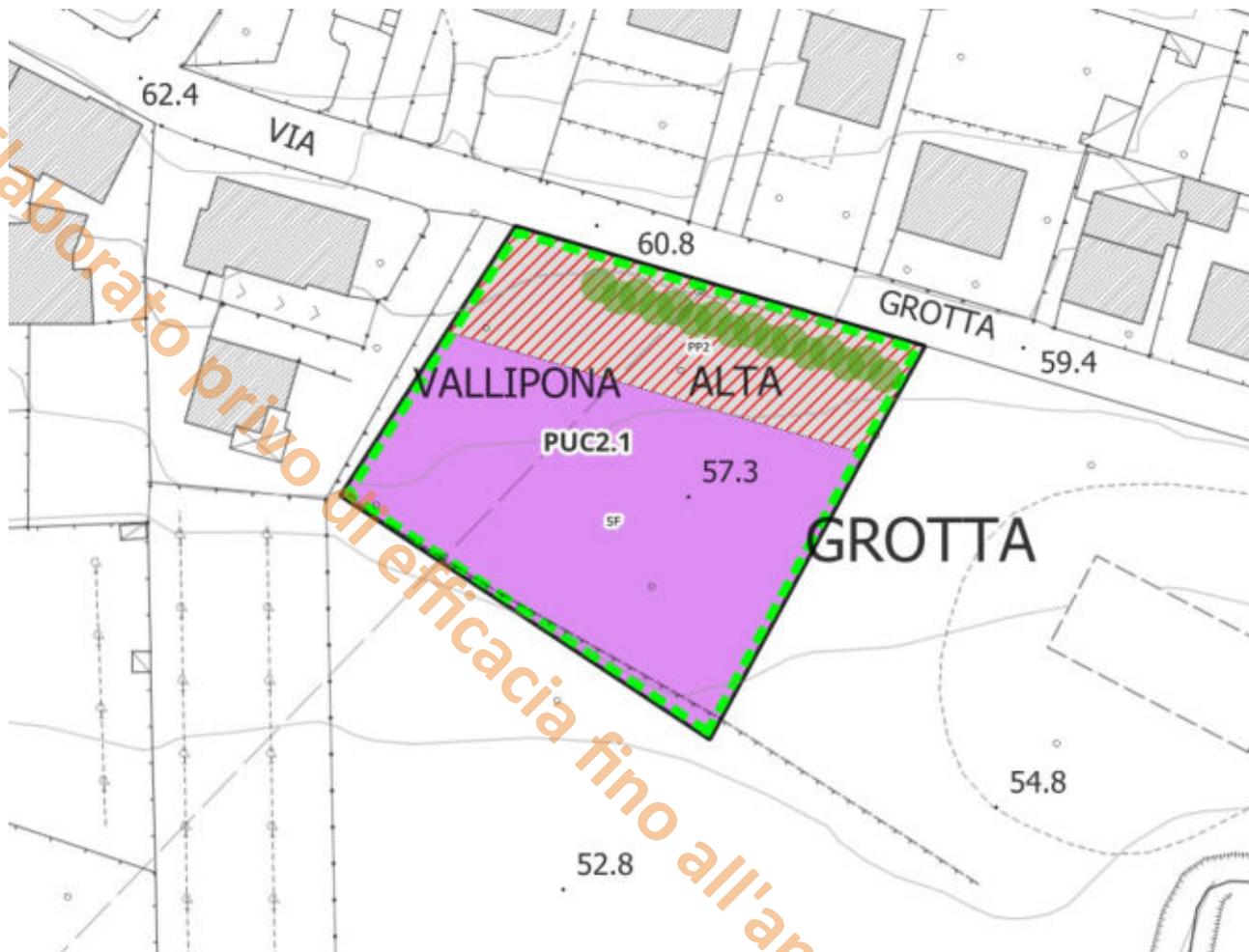
L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F2.i.

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*

**2. Loc. Grotta Giusti**

UTOE 1	Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 2.1 Loc. Grotta Giusti – Via della Grotta Giusti	



Scala 1:1.000

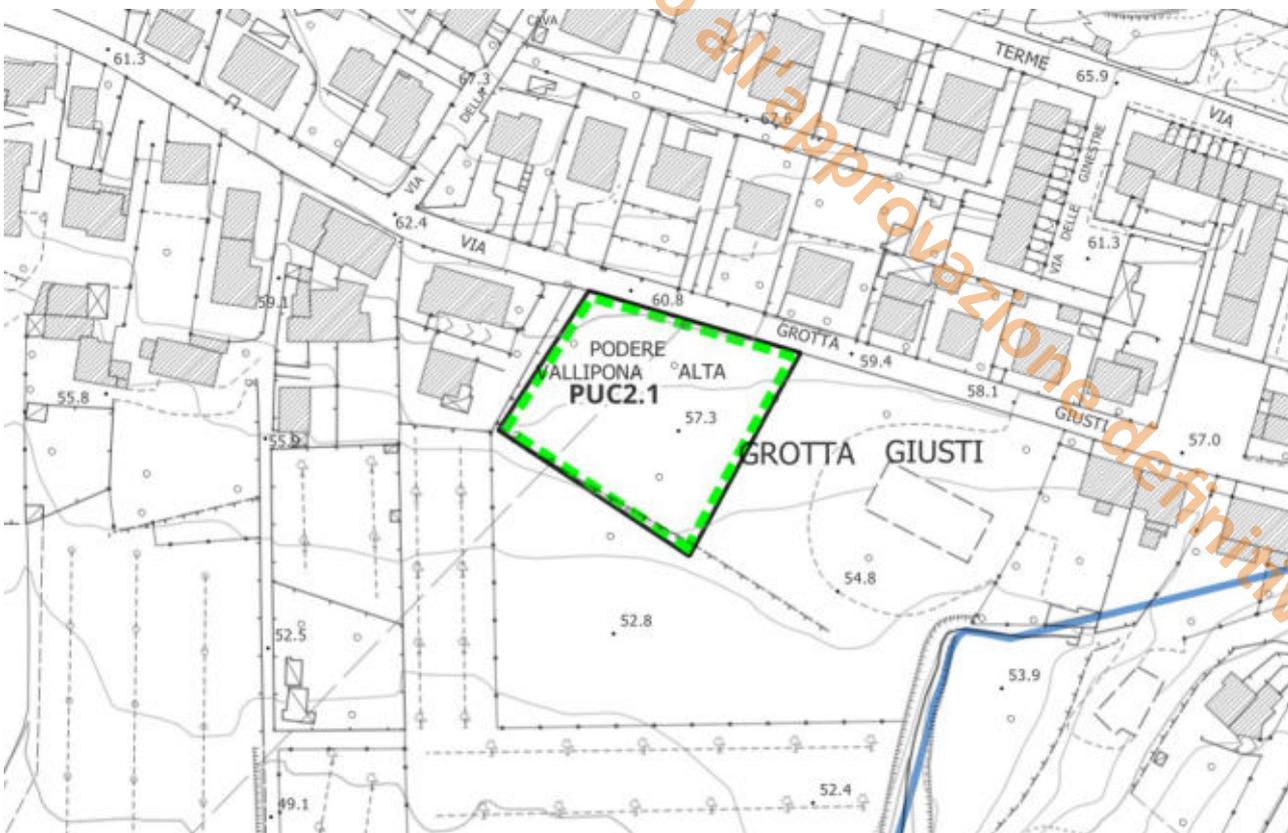
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.076 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.100 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>72</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	900 mq minimo
ELEMENTI GRAFICI	

<sup>72</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

	Area accentrato edificato
	Filare alberato



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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione e la ricucitura del margine urbano di Loc. Grotta Giusti, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di 480 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di ~~6,50~~ 7,00<sup>73</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovranno essere posti al di fuori delle aree boscate, tutelando la vegetazione boschiva esistente.

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

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 900 mq, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli.

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. 51.1.2 delle NTA.

---

**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.

---

<sup>73</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

-----  
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.

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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.

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

**PRESCRIZIONI PIT**

-----  
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*.

-----

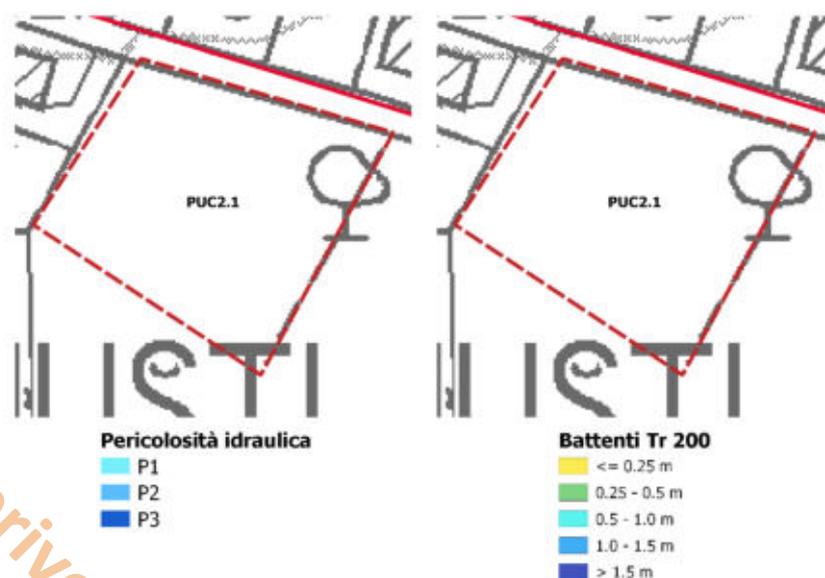
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE												
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	F2.1g	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-	-

Pericolosità geologica

Pericolosità sismica

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 idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F1.i.

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

### 3. Loc. Pozzarello

UTOE 3	Tav. 5 - Disciplina del territorio Urbano
AT 3.1 Loc. Pozzarello – Via Rio Gerbi	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	8.182 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.143 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.440 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>74</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	1.400 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione

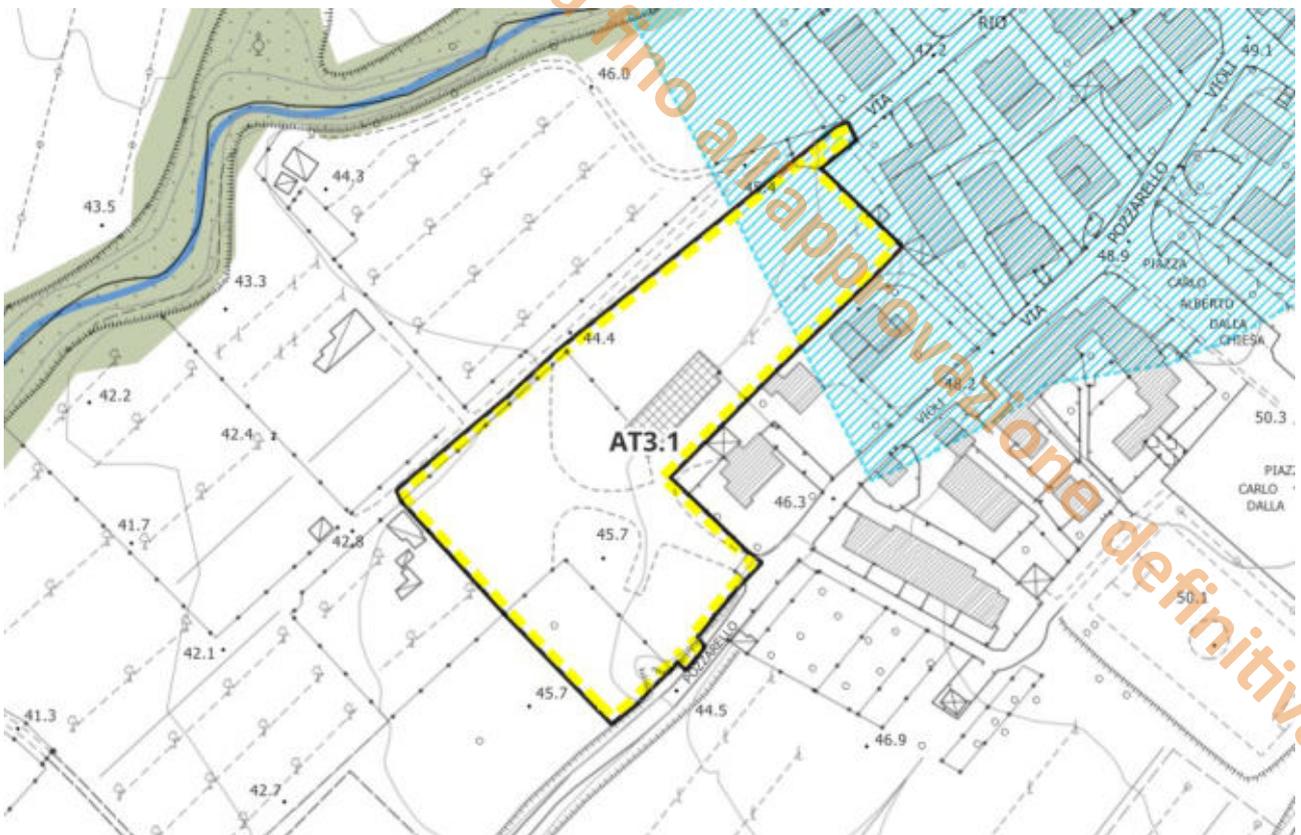
<sup>74</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato
	Verde stradale (Vas)
	Verde Privato (Vpr)

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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 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.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Pozzarello, tramite il riaménagement della viabilità locale e la dotazione di opportuni spazi pubblici.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = 1.440 mq
  - IC = 30%
  - HF = 6,50 7,00<sup>75</sup> ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. 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.

La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

La nuova edificazione dovrà essere posta al di fuori del Bene paesaggistico di cui all'art. 142, c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004.<sup>76</sup>

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

---

**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:

- 1.400 mq (minimo) di parcheggio pubblico;
  - realizzazione del tratto di viabilità pubblica di progetto ricadente
- 

<sup>75</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

<sup>76</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 193

all'interno del comparto, con larghezza di carreggiata non inferiore a 7,0 ml. La quantificazione effettiva delle opere stradali sarà fatta in sede di stipula della 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.

**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 ocludendole 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.

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.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per la protezione dal rumore.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

**PRESCRIZIONI PIT**

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.

-----  
Dovranno essere perseguiti gli obiettivi di qualità e direttive della Scheda d'Ambito 06 del PIT-PPR. In particolare dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità degli interventi e sulla distribuzione degli edifici, così da favorire la riqualificazione dei margini urbani, in accordo con quanto prescritto nella Scheda d'Ambito 06 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso".

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Del. C.R. 27/03/2016, n.37), in particolare:

- Capo III – Aree tutelate per legge:

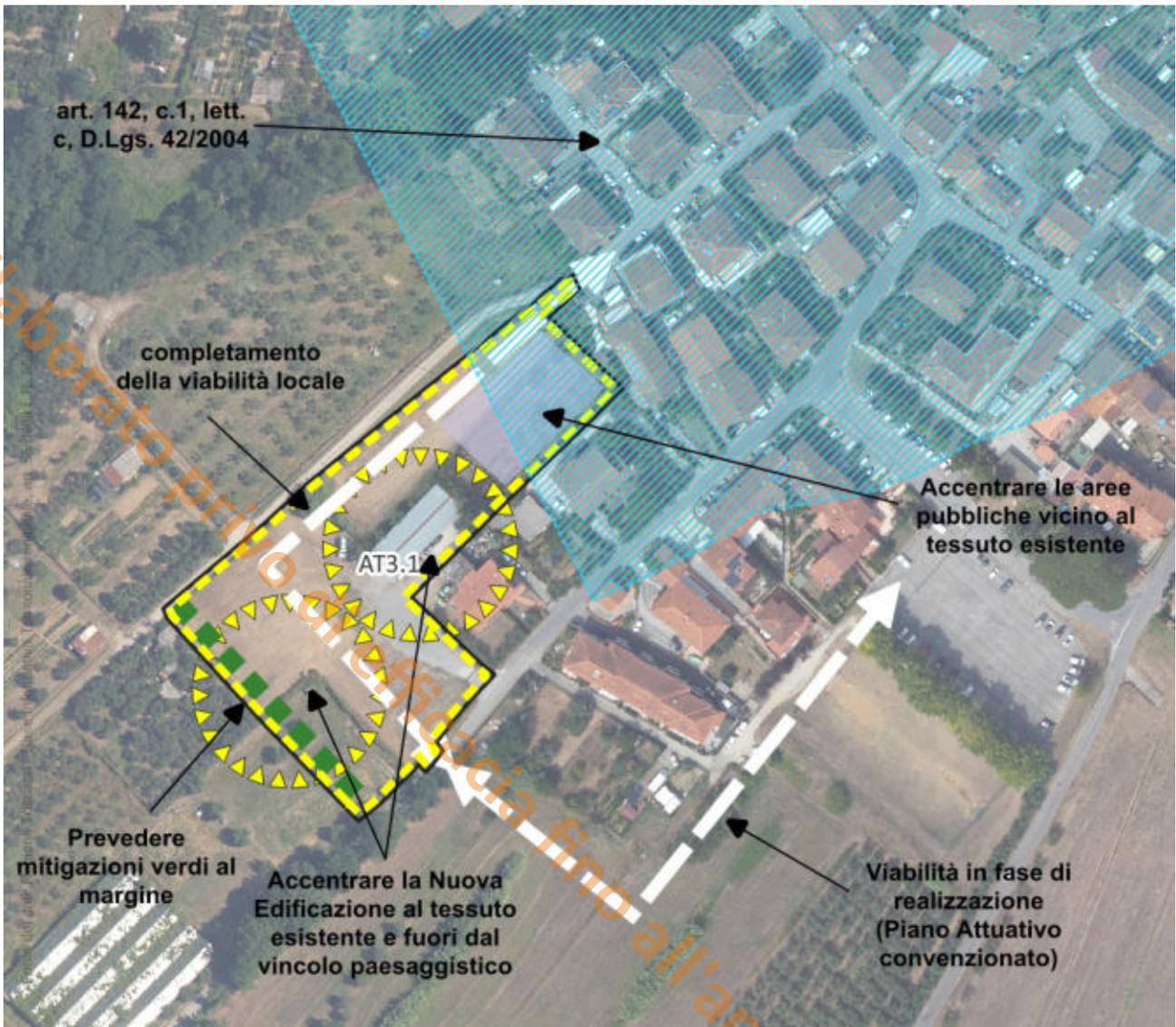
Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art. 142, c.1, lett.c, Codice)

La nuova edificazione non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione c) dell'art.

**8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le aree a parcheggio e a verde, nonché le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art.

**8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.  
-----



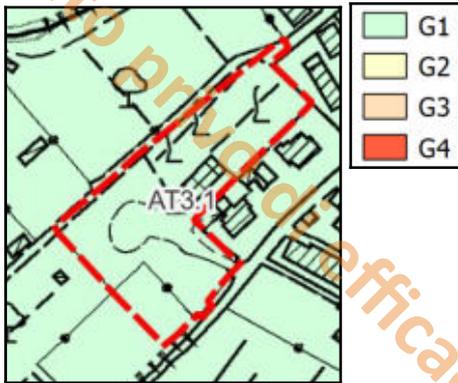
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento.<sup>77</sup>

<sup>77</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 193

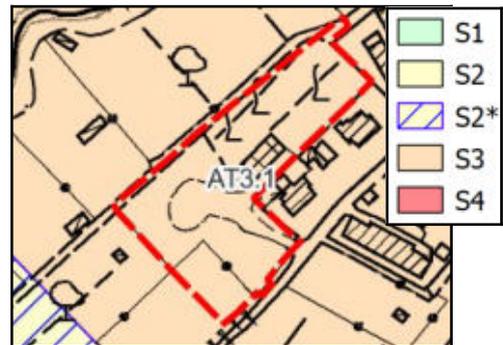
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F3s	-

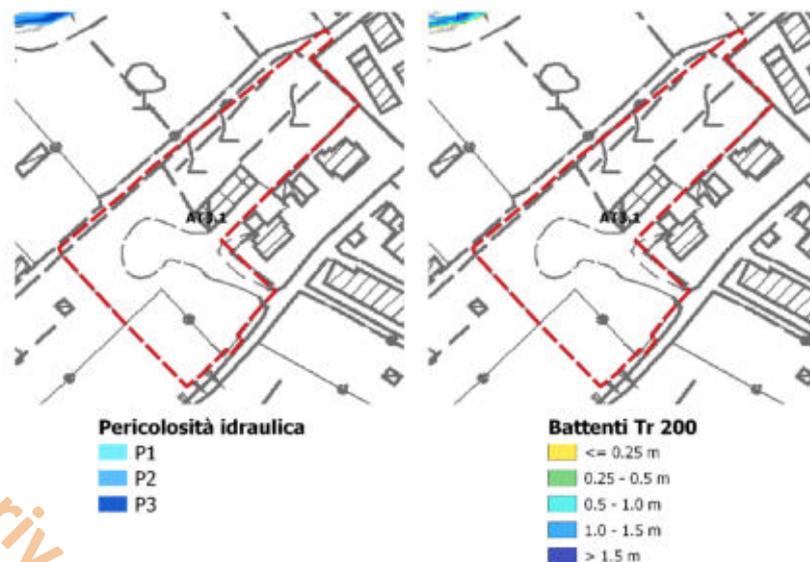
Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



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.



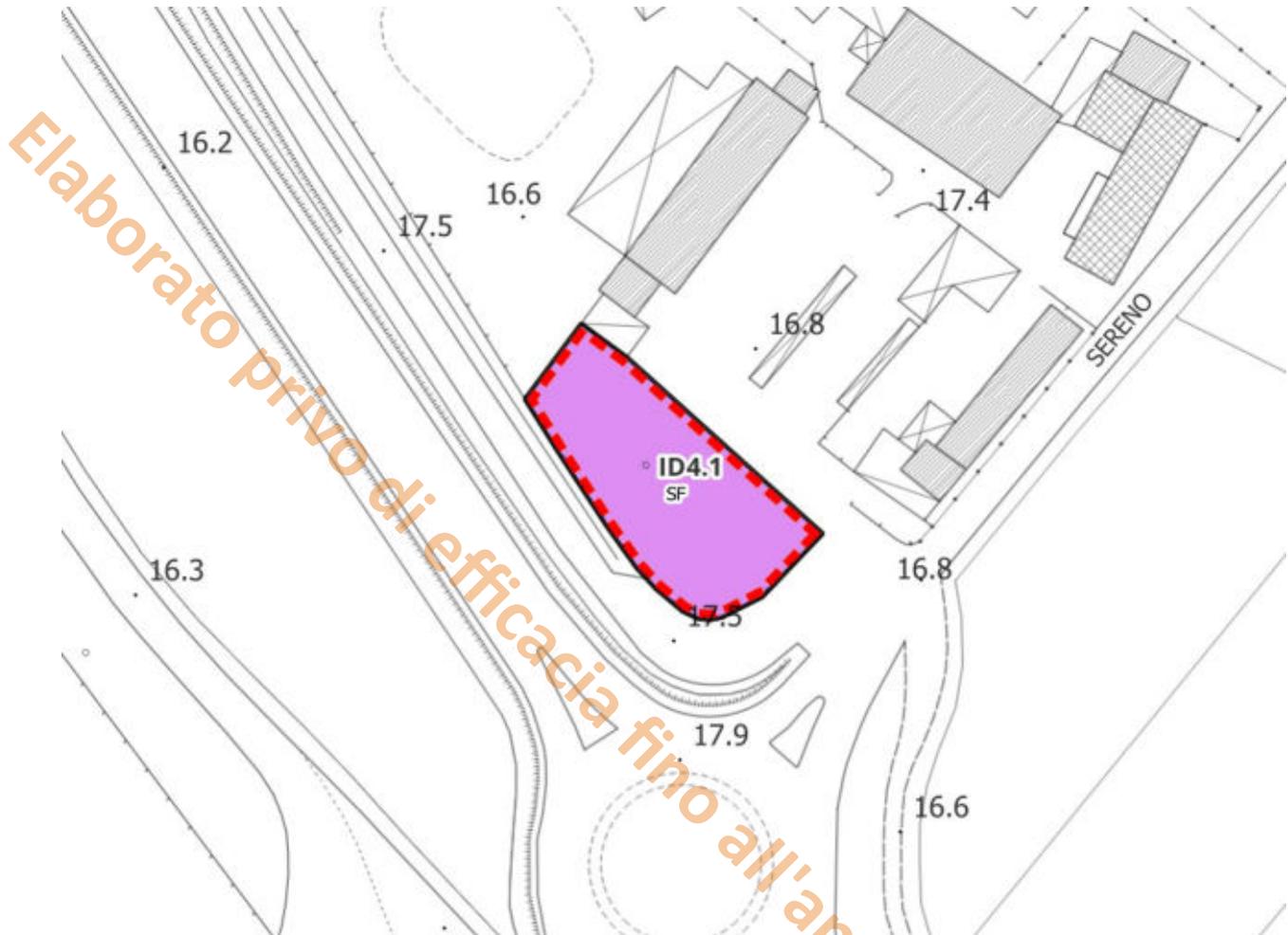
Pericolosità idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F1.i.

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*

**4. Loc. Cintolese**

<b>UTOE 2</b>	Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 4.1</b> Loc. Cintolese – Via Romani Sereno	



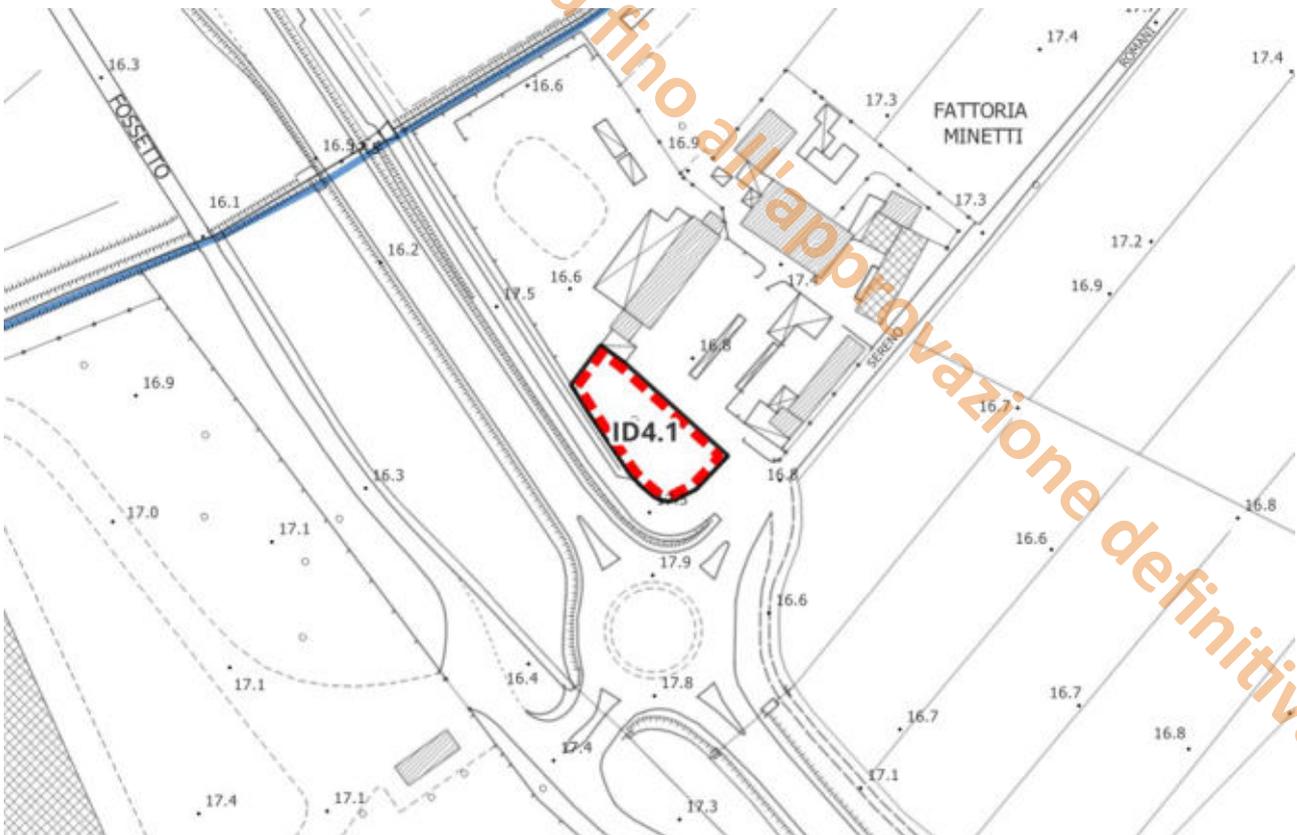
Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	803 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	120 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	4,00 ml
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Commerciale per la ristorazione

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato



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

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato ad incrementare l'offerta per la ristorazione a servizio delle attività esistenti, completamento il tessuto urbano di recente formazione di Cintoiese.

E' ammessa nuova edificazione per attività commerciale (ristorazione) per una **SE** massima di 120 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 4,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

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

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 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.

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 nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Gli spazi a verde (pubblico o privato) devono essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire 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.

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.

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

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

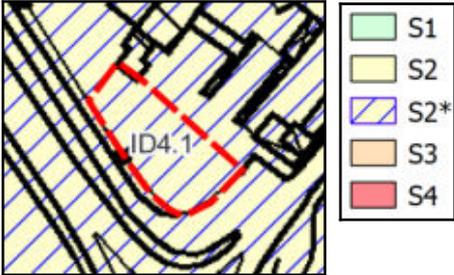
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE												
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4	S4
F1g				F1i					F2s			-

**Pericolosità geologica**



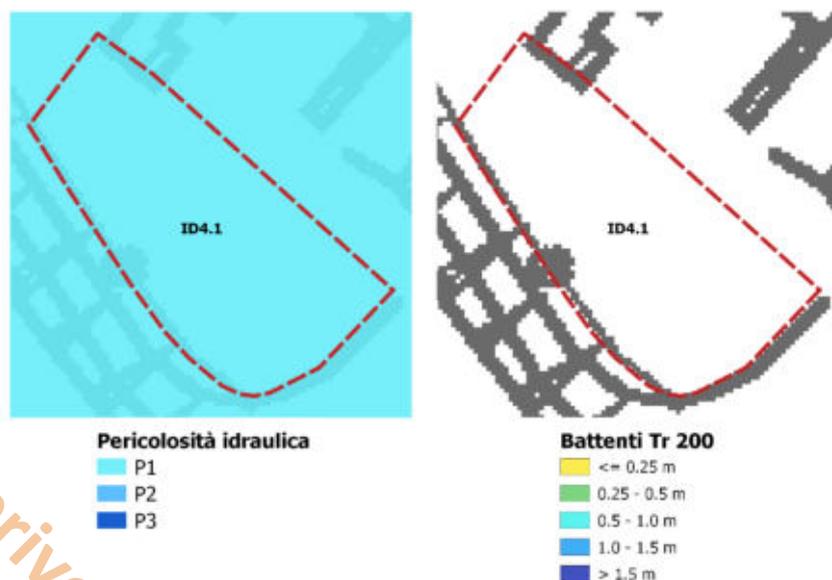
**Pericolosità sismica**





**Pericolosità idraulica**

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.

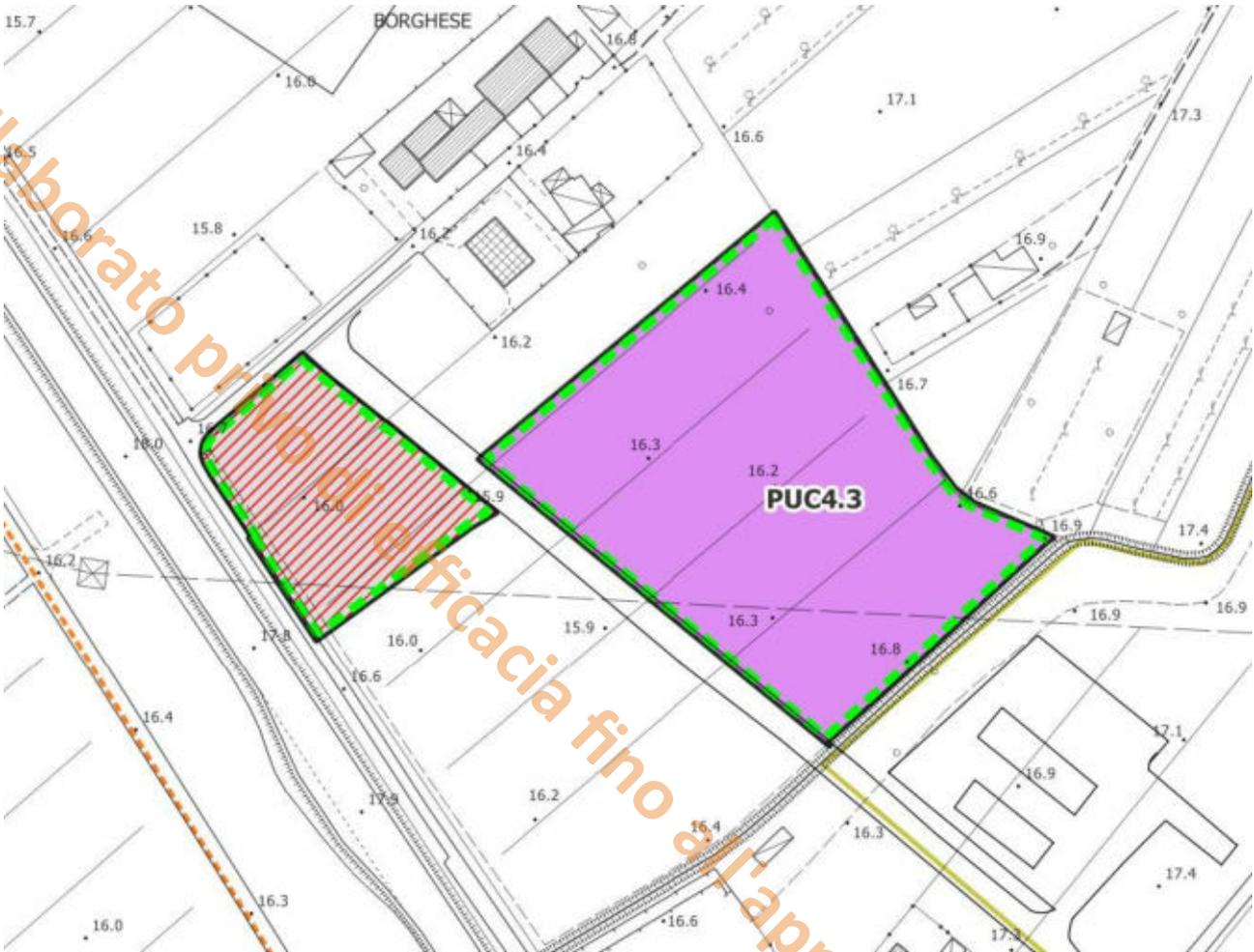


L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F2.i.

UTOE 2	Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano
<b>PUC 4.3 ID 4.2</b> <sup>78</sup> Loc. Cintolese – Via Paolo Borsellino	

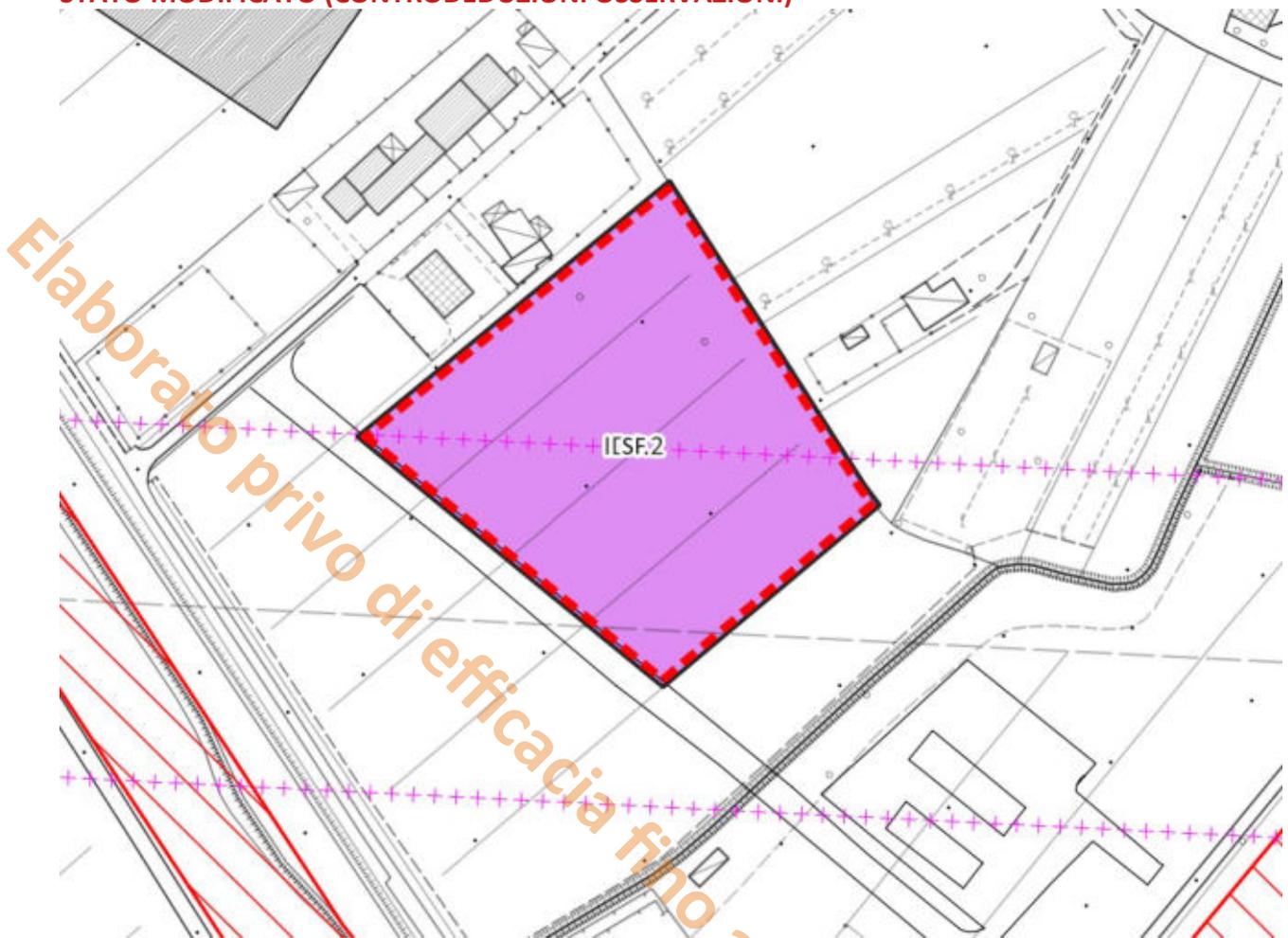
STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

<sup>78</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 114 e 125

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI)**



Scala 1:2.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	13.334 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	10.634 10.299 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	3.000 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	10,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo - artigianale

**OPERE PUBBLICHE**

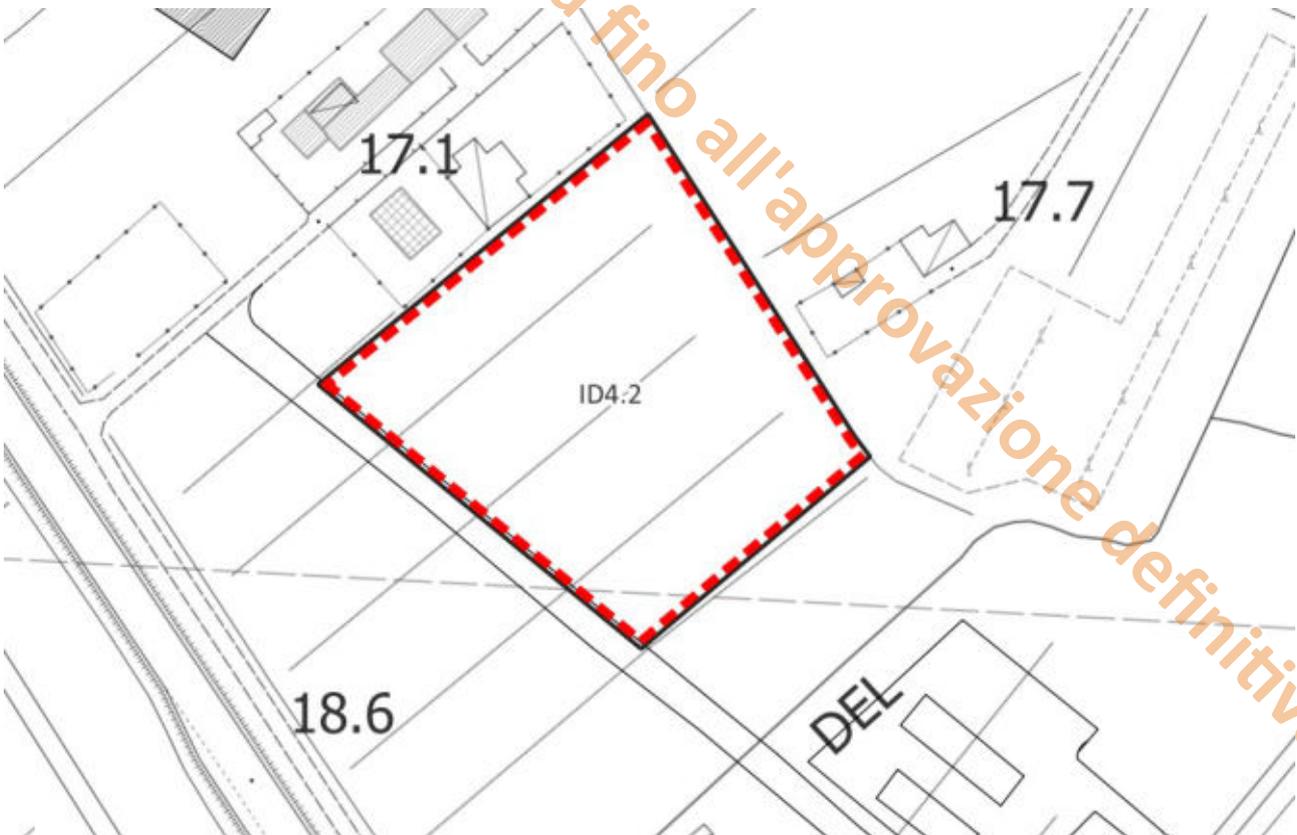
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	Da quantificare in sede di convenzione
---	----------------------------	--

**ELEMENTI GRAFICI**

	Area accentrato edificato
	Fascia di rispetto traliccio (DPA)



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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.~~ **Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA.** <sup>79</sup>

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento della piattaforma produttiva di recente formazione di Cintolese già dotata delle opere di urbanizzazione primaria, tramite nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale **e completamento degli standard pubblici.**

E' ammessa una **SE** massima di 3.000 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 10,00 ml a destinazione produttiva-artigianale.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovranno essere posti al di fuori delle aree boscate, tutelando la vegetazione boschiva esistente.

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

~~— sistemazione e ampliamento dell'area a parcheggio pubblico (PP2) da adibire ad area di sosta per i mezzi pesanti, da quantificare in sede di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico.~~

~~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. 51.1.2, delle NTA.~~

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** 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

<sup>79</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 114 e 125

-----  
finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.).

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 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 nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Gli spazi a verde (pubblico o privato) devono essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire 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.

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.

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

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.

-----  
**PRESCRIZIONI PIT** 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	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.1i	F4.1i	-	-	F2s	-	-	-

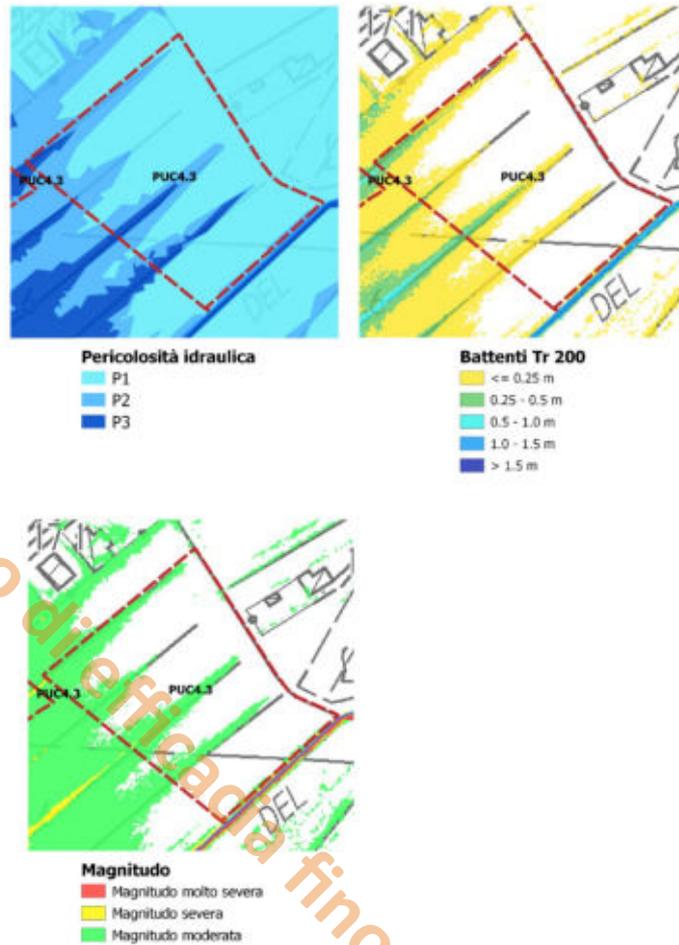
Pericolosità geologica

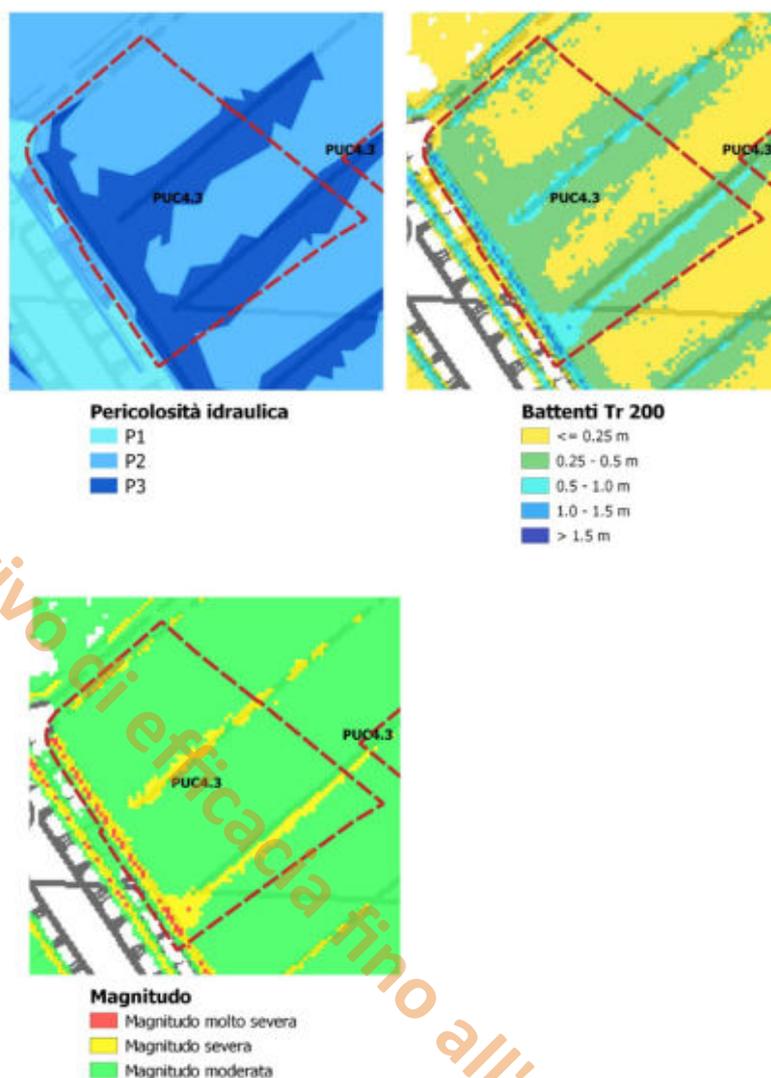
Pericolosità sismica

Pericolosità idraulica

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.





Il lotto è suddiviso in due aree dedicate rispettivamente a parcheggio pubblico, nella porzione occidentale, e area a destinazione produttiva – artigianale, nella porzione più orientale.

L'area nella porzione occidentale è caratterizzata da P2 e da P3. I battenti Tr 200 risultano essere compresi in genere inferiori a 50 cm, salvo alcune zone dove sono presenti fosse campestri. La magnitudo è prevalentemente moderata e risulta severa per la parte in P3. Quota messa in sicurezza rispetto a Tr 200 anni: 16.60 m slm.

L'area nella porzione orientale è caratterizzata prevalentemente da P1 e in parte da P2 e P3. I battenti Tr 200 sono in prevalenza assenti e risultano essere in genere inferiore ai 25 cm. La magnitudo è prevalentemente assente e risulta moderata per la parte in P2. Quota messa in sicurezza rispetto alla Tr 200 anni per gli edifici: 16.4 m + 0.3 m di franco idraulico.

Si ha la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e smi; per la realizzazione del fabbricato occorrerà procedere mediante opere di cui all'articolo 8 della L.R. 41/2018 tipo c),

oppure in trasparenza idraulica, non sottraendo volume di laminazione e senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. Quota messa in sicurezza Tr 200 anni: 16.40 m slm + 0.3 m di franco idraulico.

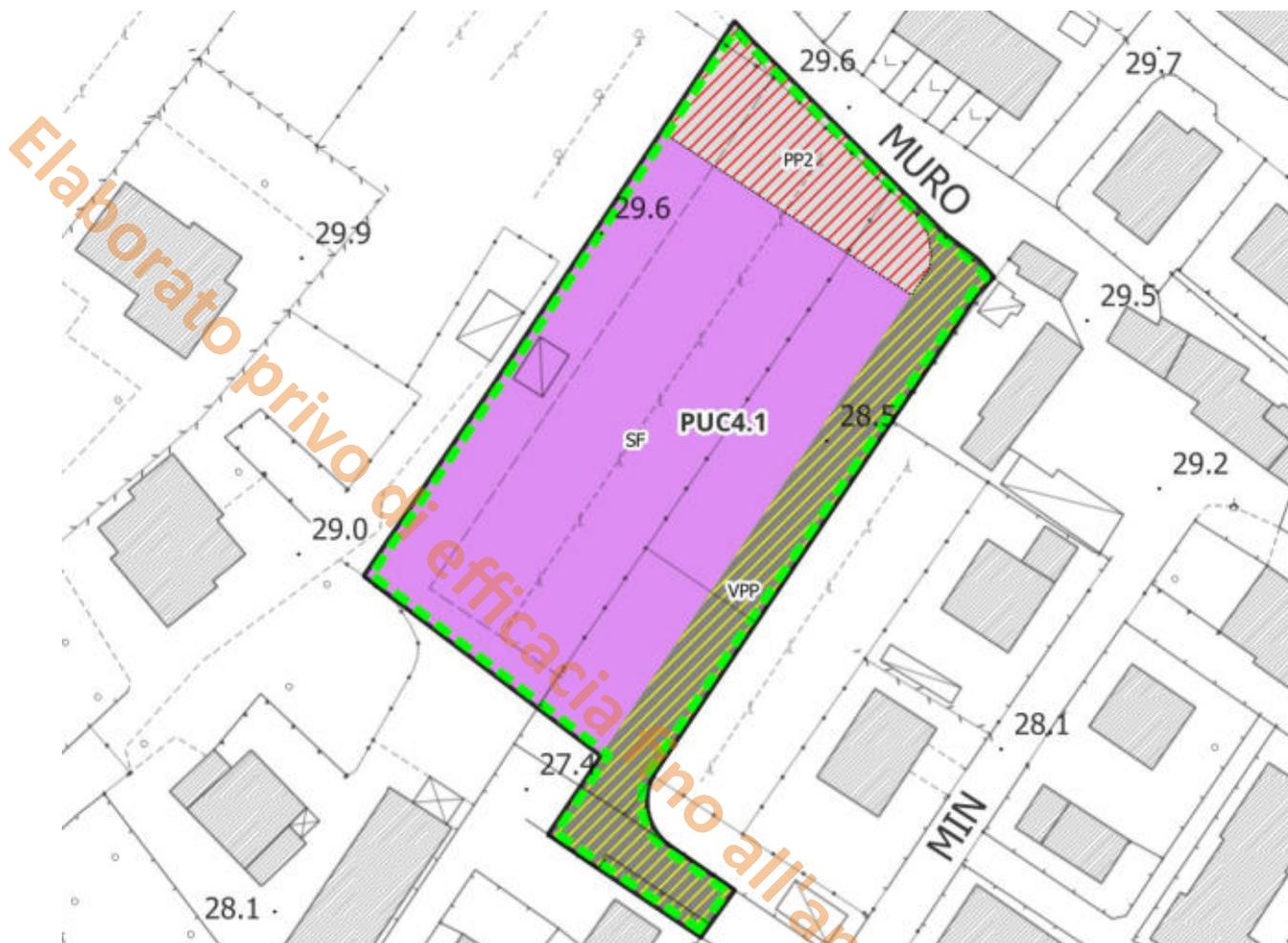
In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

Per la presenza del Rio del Carro che taglia il lotto si dovrà rispettare quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e smi e del R.D. 523/1904.

Relativamente ai parcheggi gli stessi potranno essere attuati in quanto già in prevalenza in condizione di rischio R2, rispettando quanto previsto dall'articolo 13 della L.R. 41/2018 senza aggravio nelle aree contermini, e individuando le misure necessarie per la gestione del rischio.

Classe di fattibilità idraulica: F4.1i e F4.3i.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 6 – Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 4.1<sup>80</sup> Loc. Cintolese – Via del Muro</b>	



Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI-PRESCRITTI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.576 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDARIA</b>	3.100 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	840 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minime
 <b>VIABILITA' PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<sup>80</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 15, 16 e 169

**ELEMENTI GRAFICI**



Area accentrato-edificate

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



**PRESCRIZIONI:**

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

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione e la ricucitura del margine urbano di Cintolese, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di 840 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovranno essere posti al di fuori delle aree boscate, tutelando la vegetazione boschiva esistente.

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

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 500 mq;
- nuova viabilità pubblica che colleghi Via del Muro con Via Salvador Allende, con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico 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. 51.1.2, delle NTA.

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

**AMBIENTALI** 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.

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

---

**PRESCRIZIONI PIT**

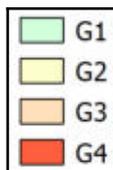
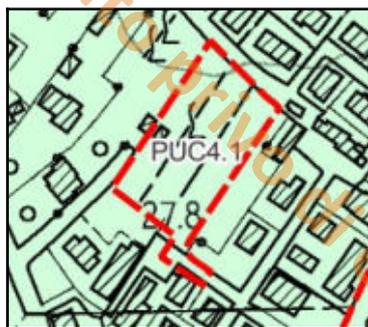
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---

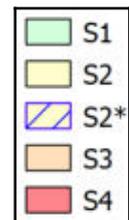
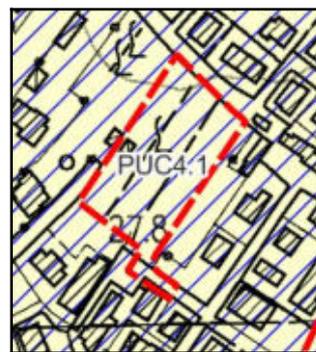
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S3a	S4
F1g				F1i					F2s			

Pericolosità geologica

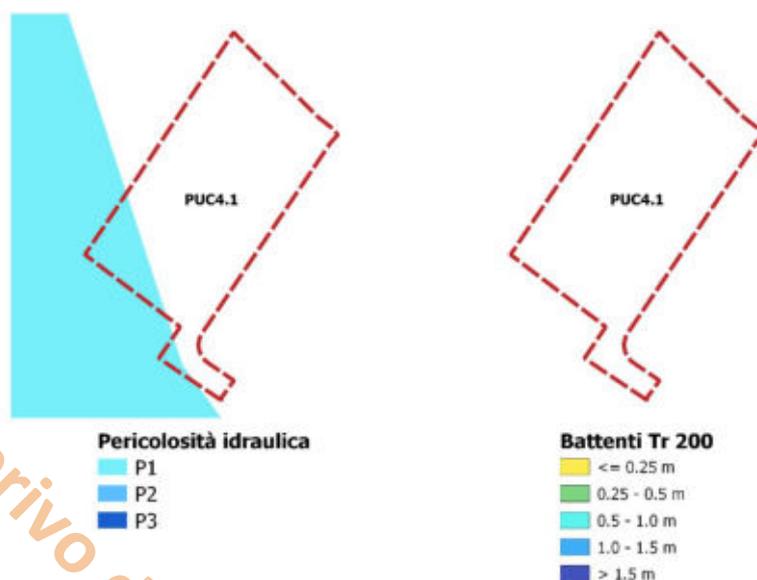


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.



L'area ricade per una piccola porzione a sud ovest in P1, mentre la prevalenza del lotto non è caratterizzata da pericolosità idraulica. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F1.i e F2.i.

UTOE 2	Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 4.2 Loc. Cintolese – Via del Carro	

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI)**



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	9.094 4.189 <sup>81</sup> mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.190 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	720 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>82</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare <sup>83</sup>
DESTINAZIONE D’USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
	VERDE PUBBLICO (F2.2) 4.500 mq minime <sup>84</sup>
	VIABILITA’ PUBBLICA Da quantificare in sede di convenzione

<sup>81</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 35

<sup>82</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65, 102 e 144

<sup>83</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 102

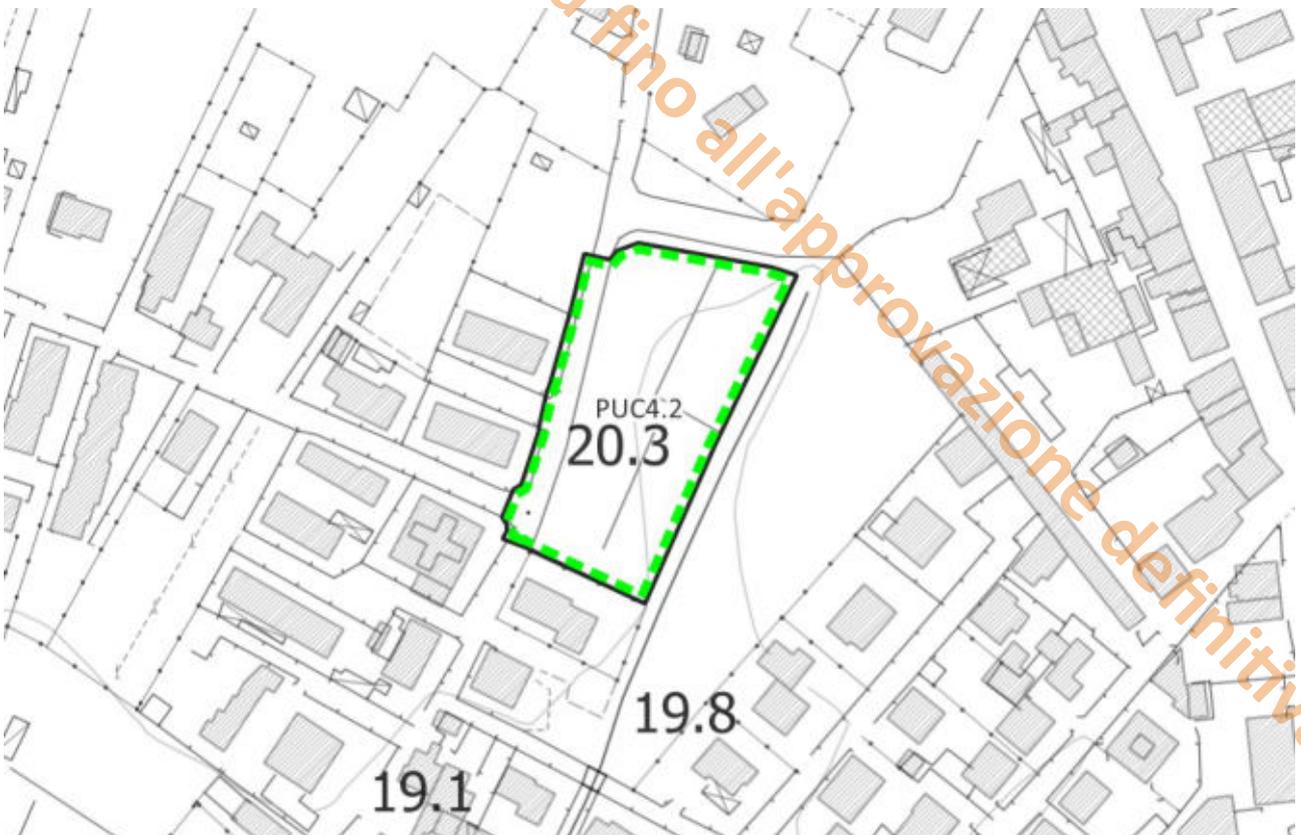
<sup>84</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 35

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione e la ricucitura del margine urbano di Cintolese, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di 720 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di ~~6,50~~ 7,00<sup>85</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare<sup>86</sup>.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di profondità minima di 10 mt lungo la sponda del corso d'acqua pubblica.

**PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovranno essere posti al di fuori delle aree boscate, tutelando la vegetazione boschiva esistente.

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

— ~~4.500 mq (minimo) di verde pubblico;~~<sup>87</sup>

- sistemazione e ampliamento di Via del Carro con larghezza di careggiata non inferiore a 6,5 ml, e realizzazione di parcheggi pubblici in linea lungo la stessa. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve

---

<sup>85</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65, 102 e 144

<sup>86</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 102

<sup>87</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 35

-----  
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. 51.1.2, delle NTA.  
-----

**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 ocludendole 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.

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

~~Il verde pubblico deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" 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.~~

~~Valorizzazione del corso d'acqua e del relativo corridoio ecologico quale parte integrante dell'area destinata a verde pubblico attraverso un'attenta progettazione della fascia a verde privato che dovrà integrarsi con le sistemazioni arboree ed arbustive del verde pubblico, dell'adiacente scheda PUC 4.4., tale da risultare come un'unica fascia ecologica di valorizzazione e salvaguardia del corso d'acqua.~~

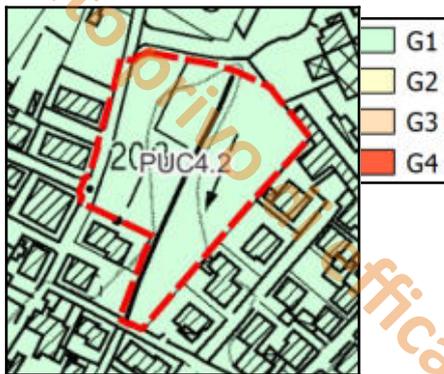
**PRESCRIZIONI PIT**

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

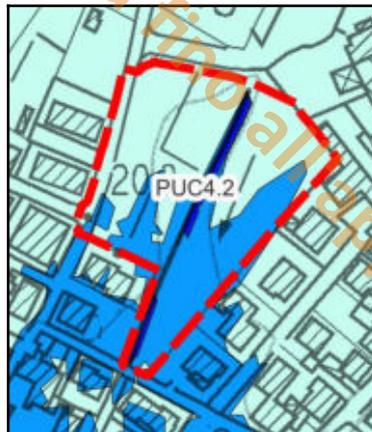
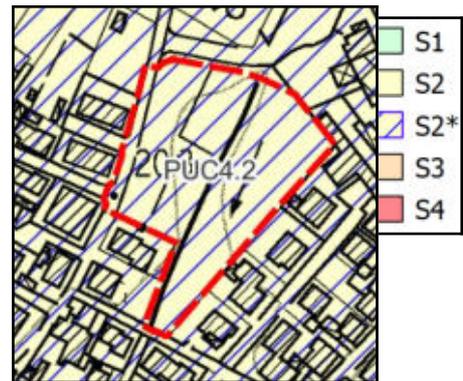
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

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

Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.



L'area è caratterizzata da P1 nella porzione settentrionale, da P2 nella porzione meridionale e da P3 nel lembo centrale in corrispondenza dell'alveo del Rio del Carro. I battenti Tr 200 risultano essere compresi tra 25 e 50 cm; la magnitudo è prevalentemente assente/moderata per la parte in P2.

Lo schema urbanistico prevede la destinazione a verde a cavallo del Rio del Carro, mentre l'edificazione sarà localizzata nella porzione occidentale con magnitudo moderata e battente in genere assenti o inferiori ai 20 cm.

In quest'ottica si ha la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e smi. Per la realizzazione del fabbricato occorrerà procedere mediante opere di cui all'articolo 8 della L.R. 41/2018 tipo c), oppure in trasparenza idraulica, non sottraendo volume di laminazione e senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

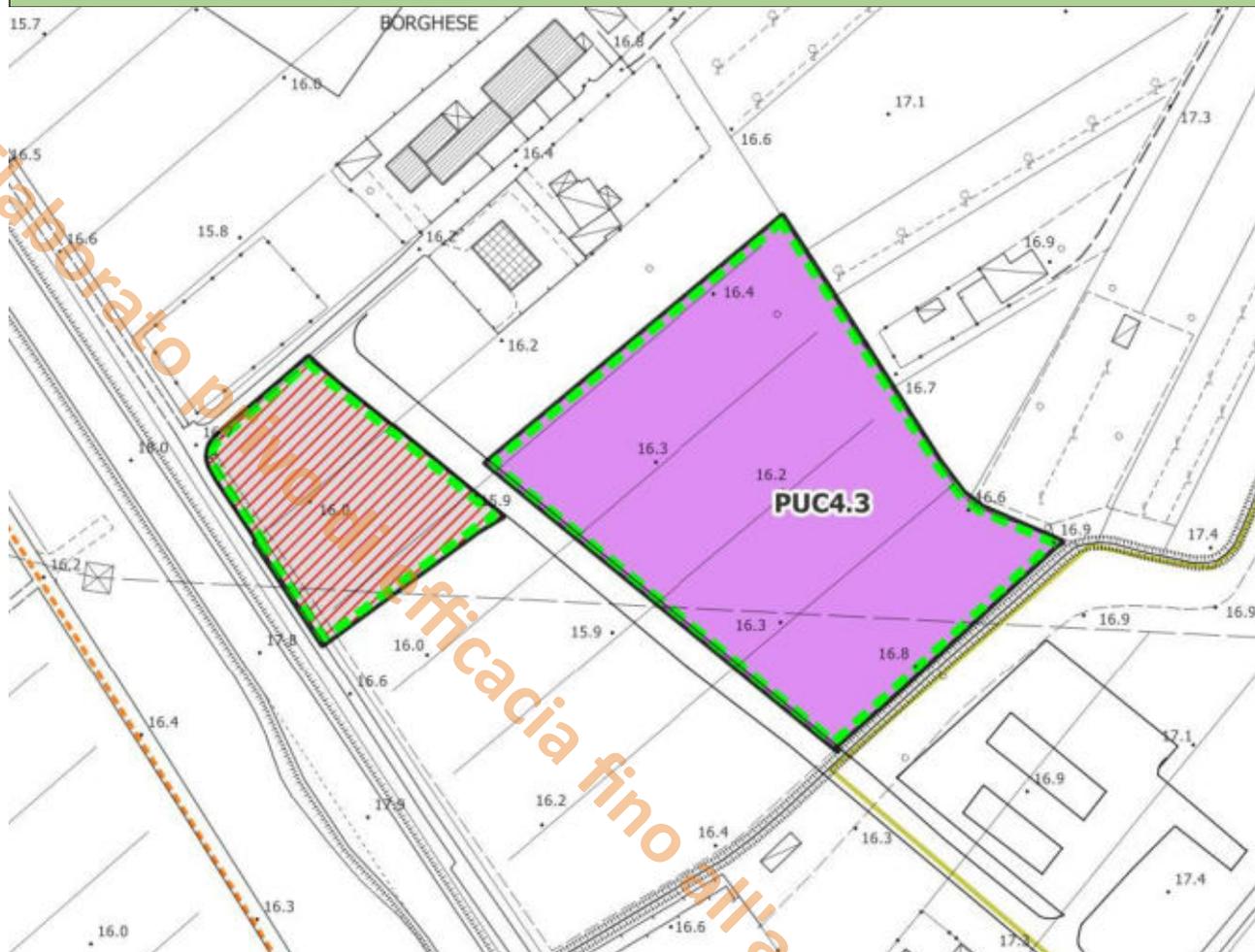
Quota messa in sicurezza Tr 200 anni: 20.00 m slm + 0.3 m di franco idraulico.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

Per la presenza del Rio del Carro che taglia il lotto si dovrà rispettare quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e smi e del R.D. 523/1904.

Classe di fattibilità idraulica: F2.i/F4.1i.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 6 – Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 4.3</b> <sup>88</sup>	<b>Loc. Cintolese – Via del Muro</b>



Scala 1:2.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	13.334 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	10.634 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	3.000 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	10,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – artigianale

<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
 <b>Area accentrato edificato</b>	

<sup>88</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 114 e 125



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia 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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento della piattaforma produttiva di recente formazione di Cintolese già dotata delle opere di urbanizzazione primaria, tramite nuova edificazione a destinazione produttiva artigianale e completamento degli standard pubblici.

E' ammessa una SE massima di 3.000 mq, IC pari al 40%, e una altezza massima HF di 10,00 ml a destinazione produttiva artigianale.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovranno essere posti al di fuori delle aree boscate, tutelando la vegetazione boschiva esistente.

Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'interno 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 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:

- sistemazione e ampliamento dell'area a parcheggio pubblico (PP2) da adibire ad area di sosta per i mezzi pesanti, da quantificare in sede di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

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. 51.1.2, delle NTA.

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SI.

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

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 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 nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.

Gli spazi a verde (pubblico o privato) devono essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire 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.

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.

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

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.

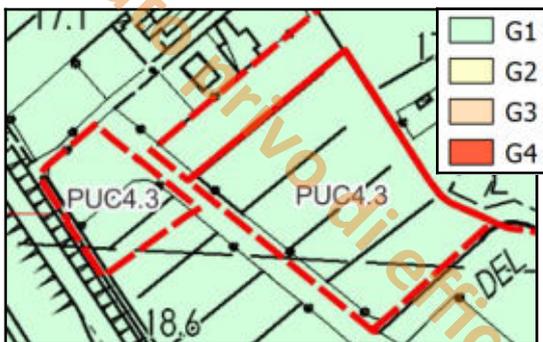
#### **PRESCRIZIONI PIT**

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

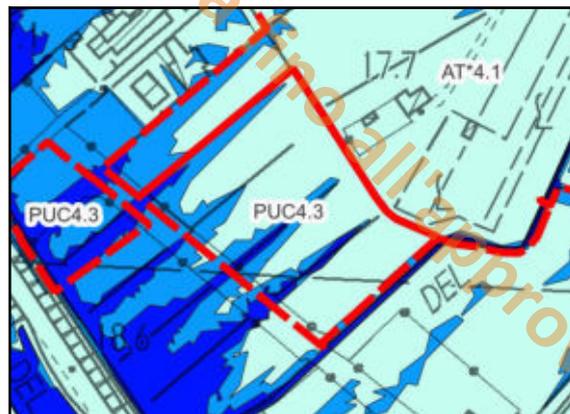
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

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

Pericolosità geologica

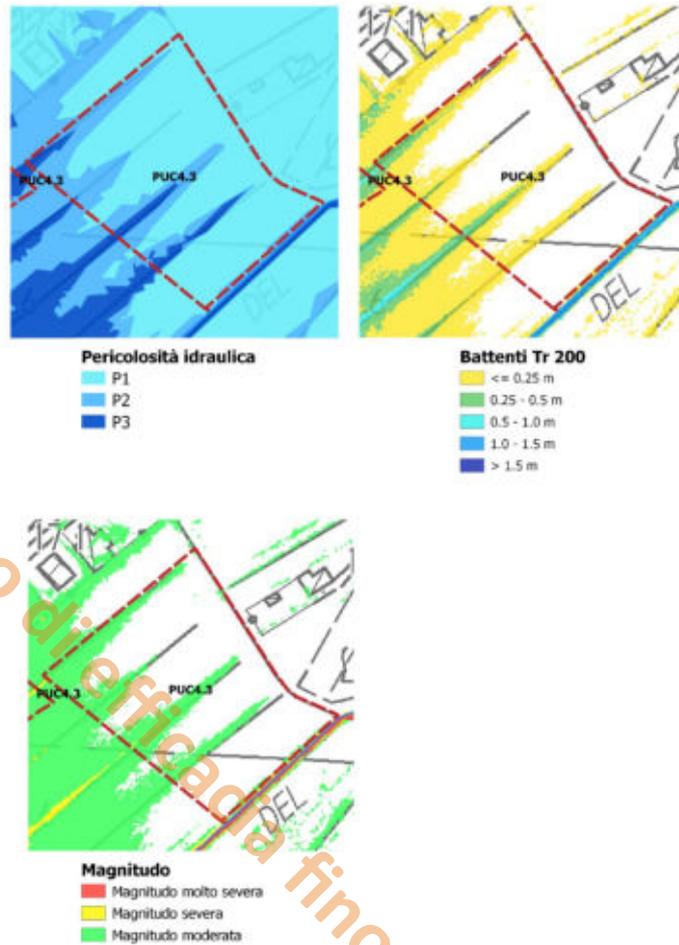


Pericolosità sismica

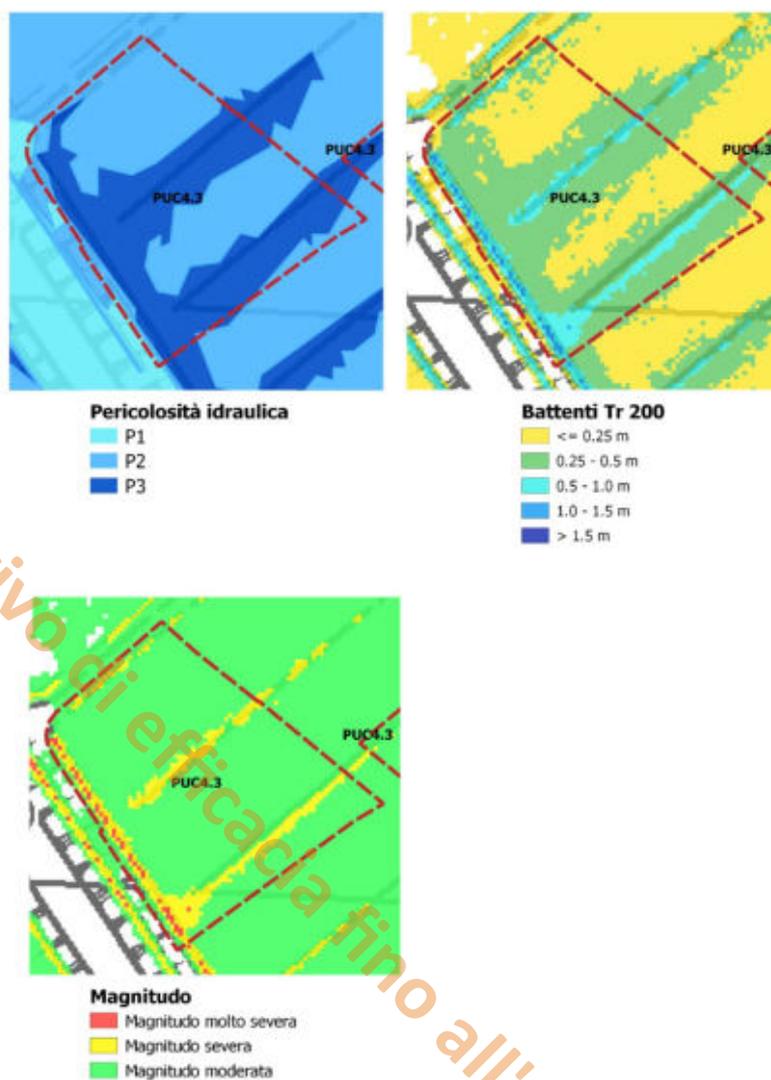


Pericolosità idraulica

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.



Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva



Il lotto è suddiviso in due aree dedicate rispettivamente a parcheggio pubblico, nella porzione occidentale, e area a destinazione produttiva – artigianale, nella porzione più orientale.

L'area nella porzione occidentale è caratterizzata da P2 e da P3. I battenti Tr 200 risultano essere compresi in genere inferiori a 50 cm, salvo alcune zone dove sono presenti fosse campestri. La magnitudo è prevalentemente moderata e risulta severa per la parte in P3. Quota messa in sicurezza rispetto a Tr 200 anni: 16.60 m slm.

L'area nella porzione orientale è caratterizzata prevalentemente da P1 e in parte da P2 e P3. I battenti Tr 200 sono in prevalenza assenti e risultano essere in genere inferiore ai 25 cm. La magnitudo è prevalentemente assente e risulta moderata per la parte in P2. Quota messa in sicurezza rispetto alla Tr 200 anni per gli edifici: 16.4 m + 0.3 m di franco idraulico.

Si ha la fattibilità idraulica dell'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e smi; per la realizzazione del fabbricato occorrerà procedere mediante opere di cui all'articolo 8 della L.R. 41/2018 tipo c),

oppure in trasparenza idraulica, non sottraendo volume di laminazione e senza aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. Quota messa in sicurezza Tr 200 anni: 16.40 m slm + 0.3 m di franco idraulico.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

Per la presenza del Rio del Carro che taglia il lotto si dovrà rispettare quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e smi e del R.D. 523/1904.

Relativamente ai parcheggi gli stessi potranno essere attuati in quanto già in prevalenza in condizione di rischio R2, rispettando quanto previsto dall'articolo 13 della L.R. 41/2018 senza aggravio nelle aree contermini, e individuando le misure necessarie per la gestione del rischio.

Classe di fattibilità idraulica: F4.1i e F4.3i

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 4.4 Loc. Cintolese – Piazza Rocco Chinnici <sup>89</sup></b>	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.138 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDARIA</b>	1.566 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
 <b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	2.572 mq minimo

<sup>89</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 35

**ELEMENTI GRAFICI**

 Area accentrato edificato



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia 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 Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione e la ricucitura del margine urbano di Cintolese, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e realizzazione di standard pubblici.

E' ammessa una **SE** massima di 240 mq, **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di profondità minima di 10 mt lungo la sponda del corso d'acqua pubblica.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovranno essere posti al di fuori delle aree boscate, tutelando la vegetazione boschiva esistente.

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

- 2.572 mq (minimo) di verde pubblico;

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. 51.1.2, delle NTA.

---

**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 ocludendole 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 pertinenziali 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.

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

Il verde pubblico deve essere realizzato con le caratteristiche di "bosco urbano" 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.

Valorizzazione del corso d'acqua e del relativo corridoio ecologico quale parte integrante dell'area destinata a verde pubblico.

-----

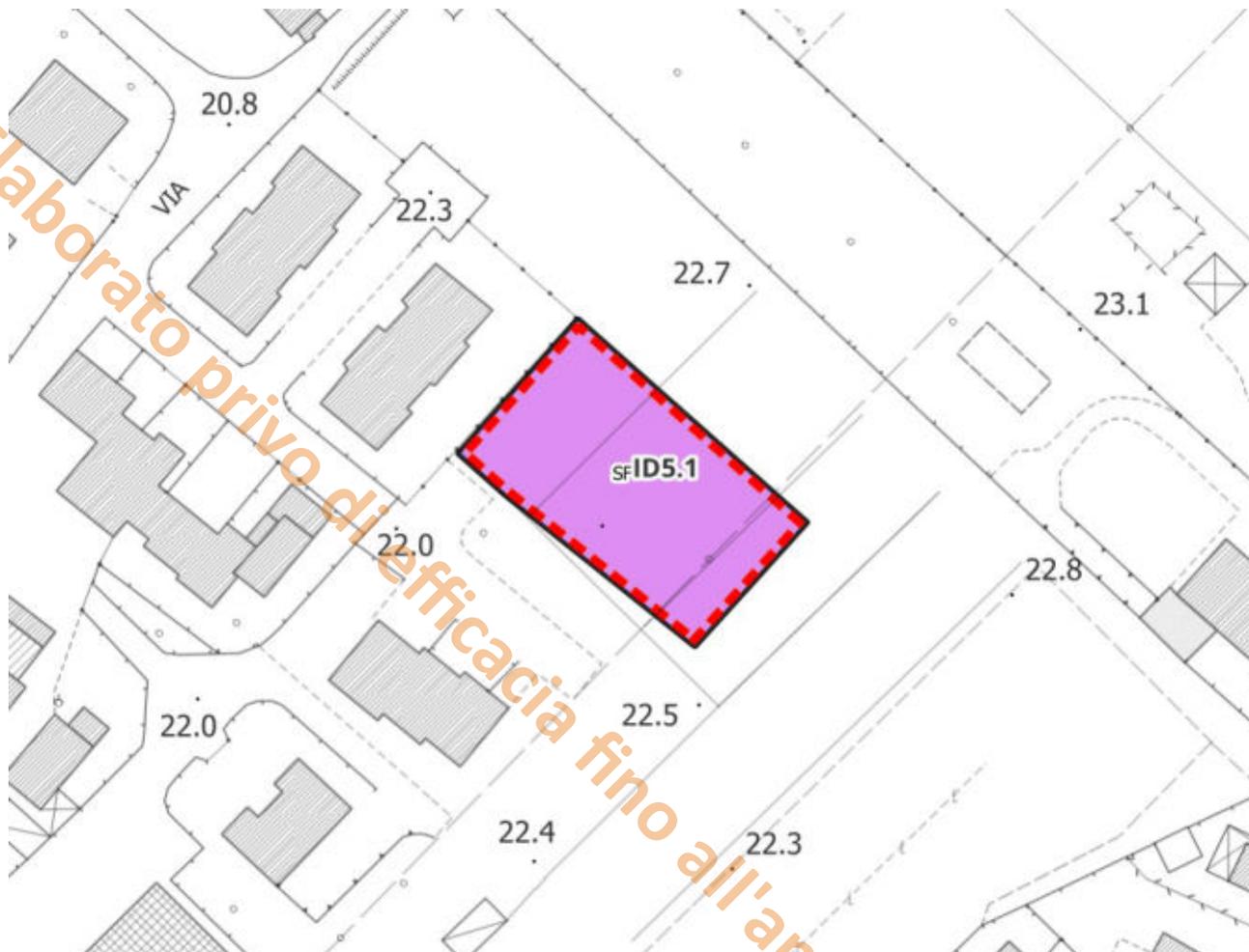
**PRESCRIZIONI PIT** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*

**5. Loc. Chiesina Ponziani**

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 7 – Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 5.1</b> <sup>90</sup>	<b>Loc. Chiesina Ponziani – Via Chiesina Ponziani</b>



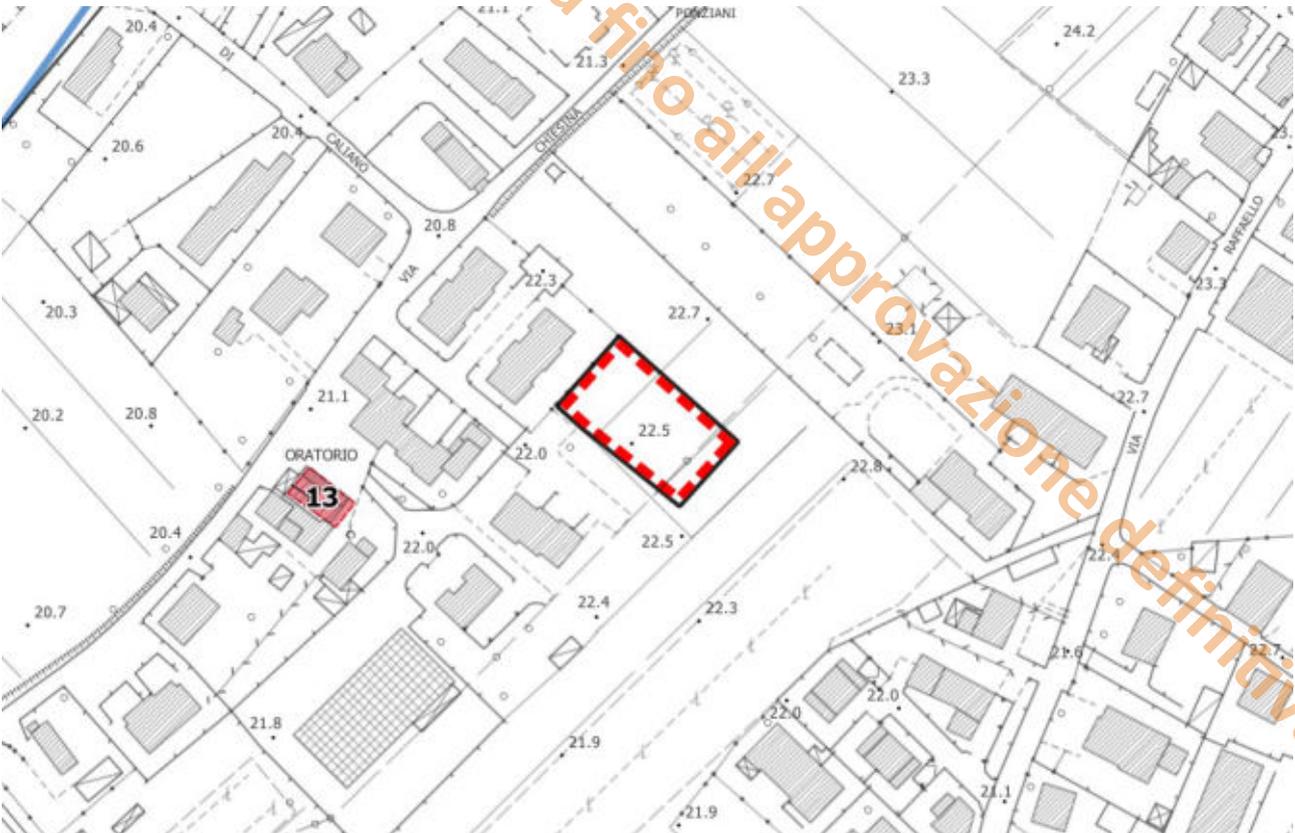
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	1.010 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato-edificato

<sup>90</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 79



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopia 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

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Chiesina Ponziani, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

E' ammessa una **SE** massima di 240 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

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

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica della presenza ed eventuale nuova realizzazione della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

**AMBIENTALI** Verifica della presenza ed eventuale nuova realizzazione 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 (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 ocludendole 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.

-----  
Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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.

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

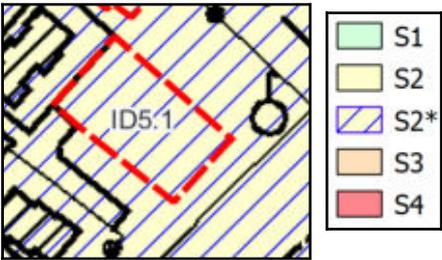
-----

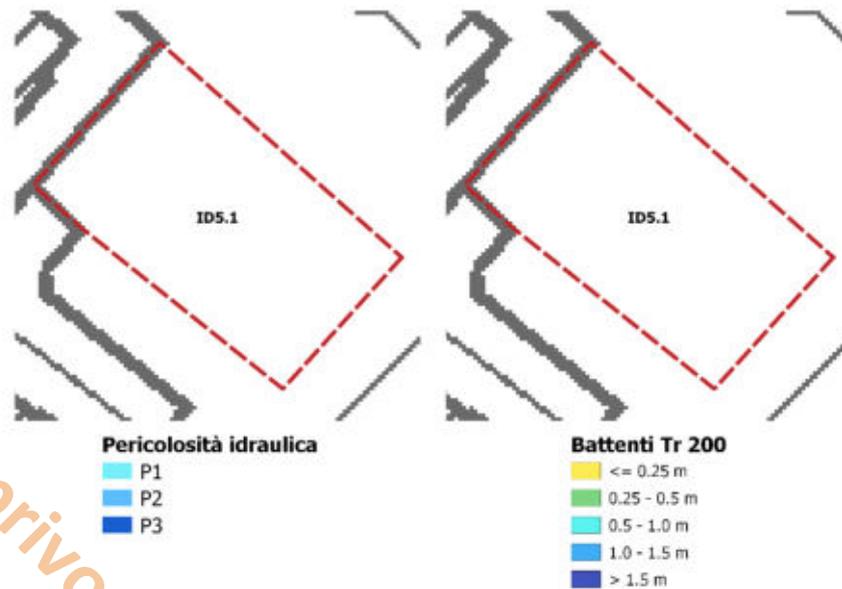
**PRESCRIZIONI PIT**

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

-----

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

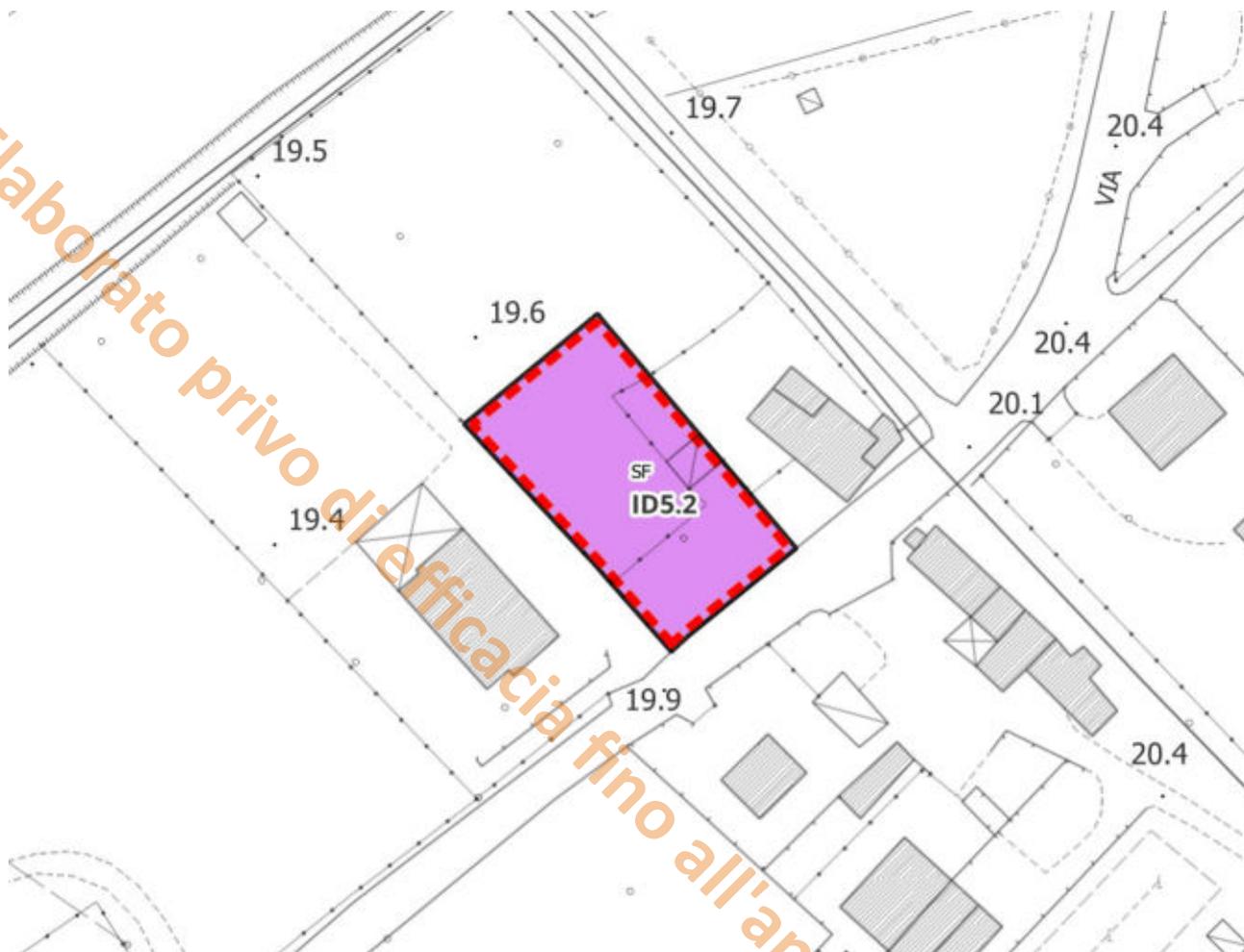
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE												
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4	S4
F1g	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-	-	-
Pericolosità geologica						Pericolosità sismica						
												
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 idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F.1i.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 7 – Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 5.2</b> <sup>91</sup>	<b>Loc. Chiesina Ponziani – Via R. Orlandini</b>



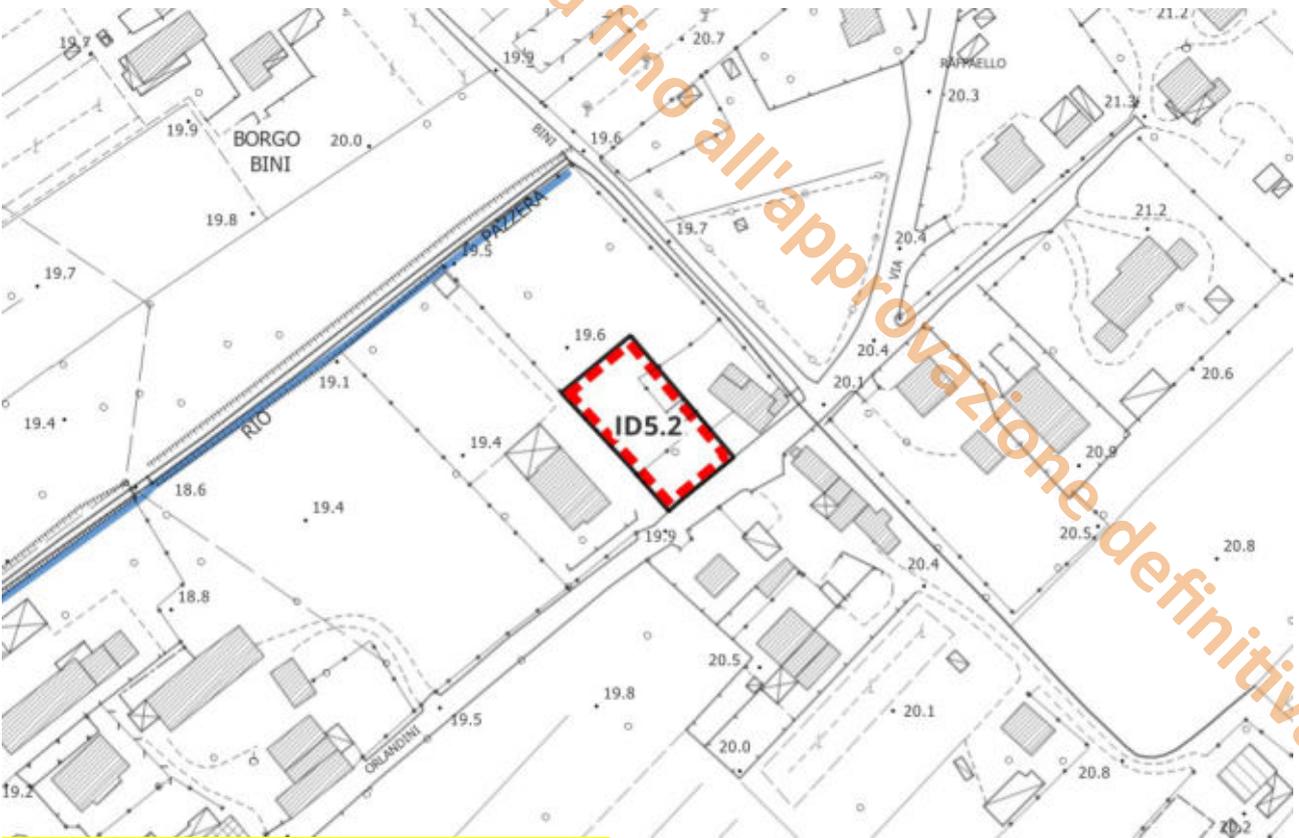
Scala 1:1.000

<b>PARAMETRI PRESCRITTI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	962 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,50 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
<b>ELEMENTI GRAFICI</b>	
	Area accentrato-edificato

<sup>91</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 57



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

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione di Chiesina Ponziani, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.  
E' ammessa una **SE** massima di 240 mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare bifamiliare.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

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

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

**AMBIENTALI** 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 ocludendole 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.  
Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.  
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.

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

**PRESCRIZIONI PIT**

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

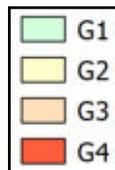
-----

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

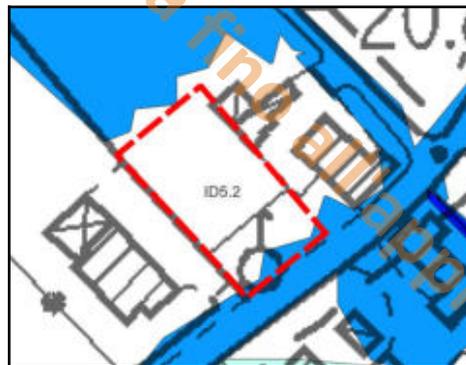
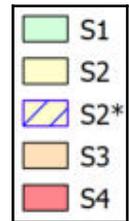
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4	S4
F1g	-	-	-		F4.1i		-	-	F2s	-	-	-

**Pericolosità geologica**



**Pericolosità sismica**



**Pericolosità idraulica**

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.



L'area è caratterizzata in modo trascurabile da P2 nel lembo marginale a meridione. I battenti Tr 200 sono in prevalenza assenti e risultano essere inferiori a 25 cm nella piccola porzione meridionale. La magnitudo è prevalentemente assente e risulta moderata per la parte in P2. Nelle aree senza pericolosità idraulica non si applica la L.R. 41/2018. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F.1i.

UTOE 2	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
ID 5.1 PUC 5.1 <sup>92</sup> Loc. Chiesina Ponziani – Via Chiesina Ponziani	

STATO ADOTTATO



Scala 1:1.000

<sup>92</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 79

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI) <sup>93</sup>**



Scala 1:1.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	3.151 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	<del>1.010</del> 1.731 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	<del>240</del> 480 <sup>94</sup> mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	<del>6,50</del> 7,00 <sup>95</sup> ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Residenziale

**OPERE PUBBLICHE**

	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	540 mq minimo
	<b>VIABILITA’ PUBBLICA</b>	Da quantificare in sede di convenzione

**ELEMENTI GRAFICI**

<sup>93</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n. 79

<sup>94</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n. 79

<sup>95</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n. 65 e 144

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite **Intervento Diretto, attraverso**  
**D'ATTUAZIONE** **la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA** la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.2 delle NTA. <sup>96</sup>

---

**DESCRIZIONE E** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente  
**FUNZIONI** formazione di Chiesina Ponziani, tramite nuova edificazione a destinazione  
**AMMESSE** residenziale.

E' ammessa una **SE** massima di **240 480** <sup>97</sup> mq, **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di **6,50 7,00** <sup>98</sup> ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI ED** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da  
**INDICAZIONI** garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

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

---

---

<sup>96</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 79

<sup>97</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 79

<sup>98</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

**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:

- Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 540 mq, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- Sistemazione e ampliamento di Via Chiesina Ponziani, con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico 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. 51.1.2 delle NTA.

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della presenza ed eventuale nuova realizzazione della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale nuova realizzazione 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 (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 ocludendole 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.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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.

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

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

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*

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	S4
F1g	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-	-	-

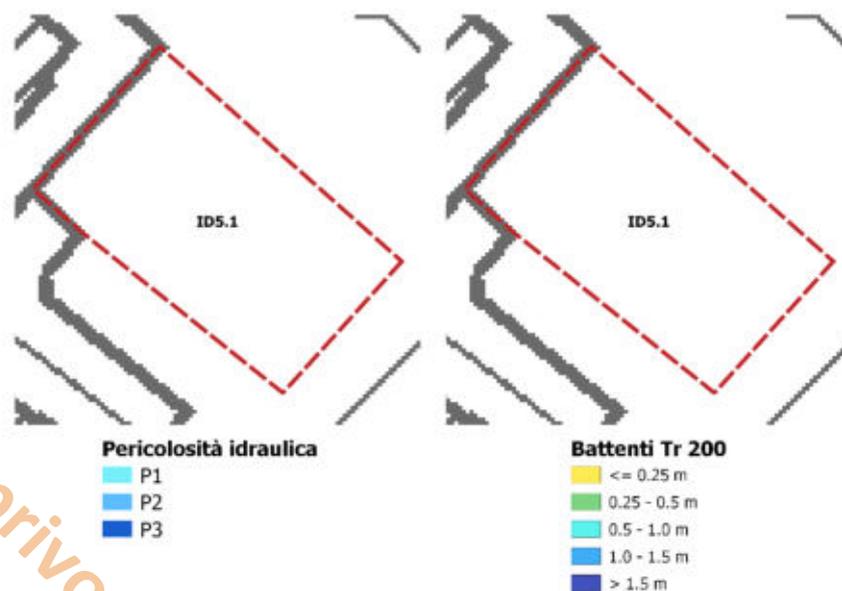
Pericolosità geologica

- G1
- G2
- G3
- G4

Pericolosità sismica

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

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 idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F.1i.

UTOE 2	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
AT 5.1 Loc.Chiesina Ponziani – Via Chiesina Ponziani	

STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI) <sup>99</sup>**



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	11.560 6.344 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	5.469 3.259 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.680 1.200 <sup>100</sup> mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 7,00 <sup>101</sup> ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE	
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b> 1.700 mq minimo <sup>102</sup>
	<b>VIABILITA' PUBBLICA</b> Da quantificare in sede di convenzione

<sup>99</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 62, 63, 64 e 79

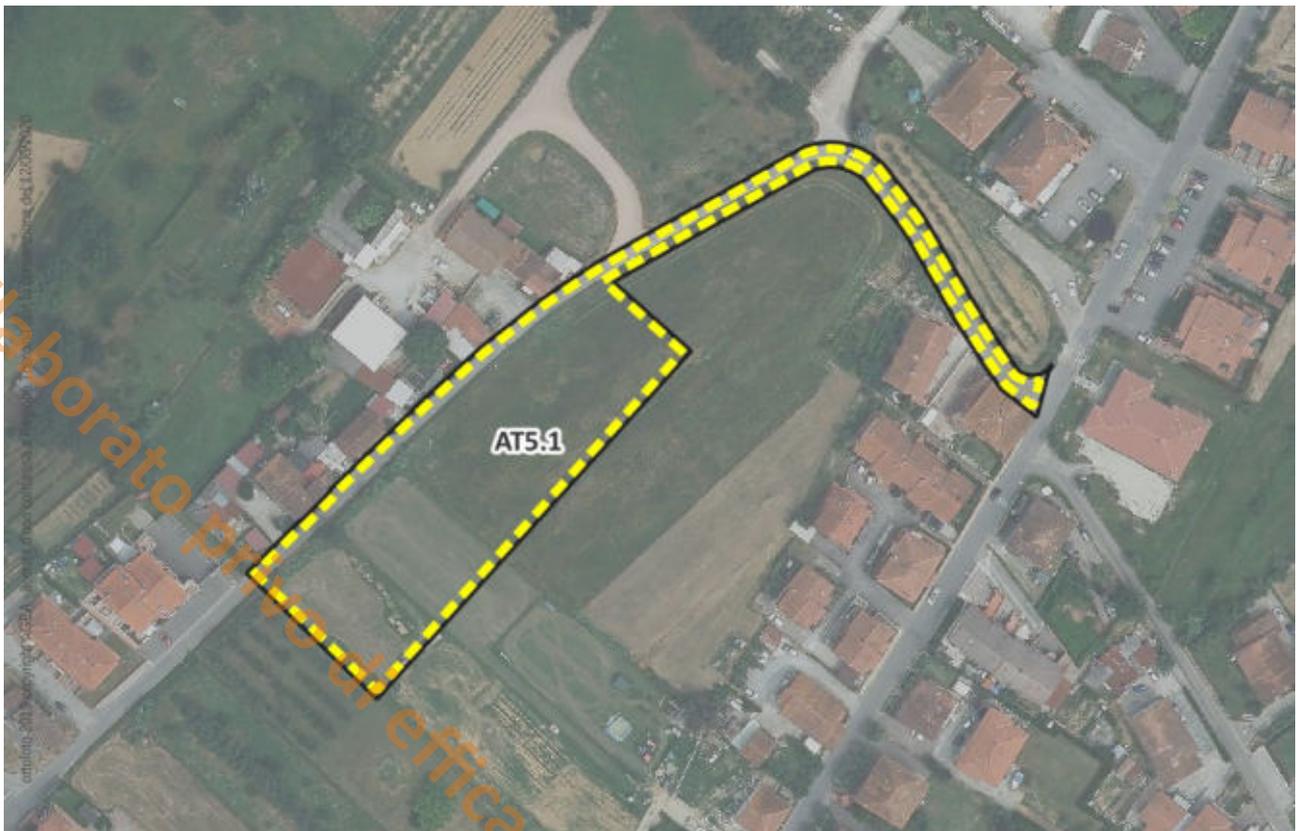
<sup>100</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 62, 63, 64 e 79

<sup>101</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

<sup>102</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 62, 63, 64 e 79

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*



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 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.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva delle aree pubbliche della località. In particolare l'intervento prevede l'ampliamento della viabilità pubblica locale e il potenziamento e delle aree di sosta a servizio delle attrezzature scolastiche esistenti, consentendo allo stesso tempo il completamento del tessuto insediativo.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale con i seguenti parametri:

- S.E. di nuova edificazione = ~~1.680~~ 1.200<sup>103</sup> mq
  - IC = 40%
  - HF = ~~6,50~~ 7,00<sup>104</sup> ml
  - Tipologia edilizia = Monofamiliare – Bifamiliare
- 

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Dovrà essere mantenuto un varco inedificato a sud-est del comparto al fine di preservare la permeabilità ambientale e il corridoio ecologico esistente, evitando la saldatura tra i nuclei insediativi della località.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente e dovranno essere posti al di fuori delle aree boscate, tutelando la vegetazione boschiva esistente.

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

- ~~Parcheggio pubblico (PP2), di superficie minima pari a 1.700 mq,~~
- 

<sup>103</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 62, 63, 64 e 79

<sup>104</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 144

nell'area appositamente indicato dalla Scheda Norma a servizio della Scuola pubblica;<sup>105</sup>

- Sistemazione e ampliamento di Via Chiesina Ponziani, con larghezza di carreggiata non inferiore a 6,5 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà effettuata in sede di stipula di convenzione su indicazione dell'Ufficio Tecnico 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.

**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 ecosostenibilità, 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.

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.

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.

**PRESCRIZIONI PIT**

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

<sup>105</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 62, 63, 64 e 79

-----  
obiettivi strategici del PIT-PPR.

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.

Dovrà essere tutelata e valorizzata l'identità agro paesaggistica della fascia collinare, in accordo con quanto disciplinato alla scheda d'ambito n. 6 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso", perseguendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

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

-----

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva

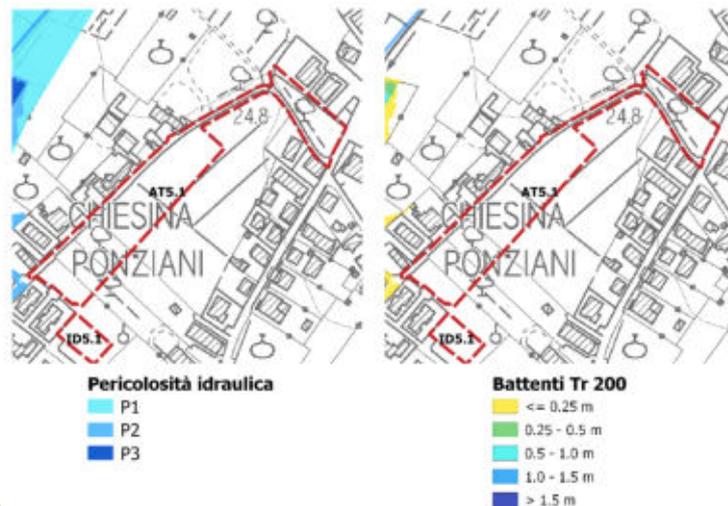
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE													
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica						
Classi di pericolosità													
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4	S4	
F1g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F2s	-	-	-

**Pericolosità geologica**

**Pericolosità sismica**

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.



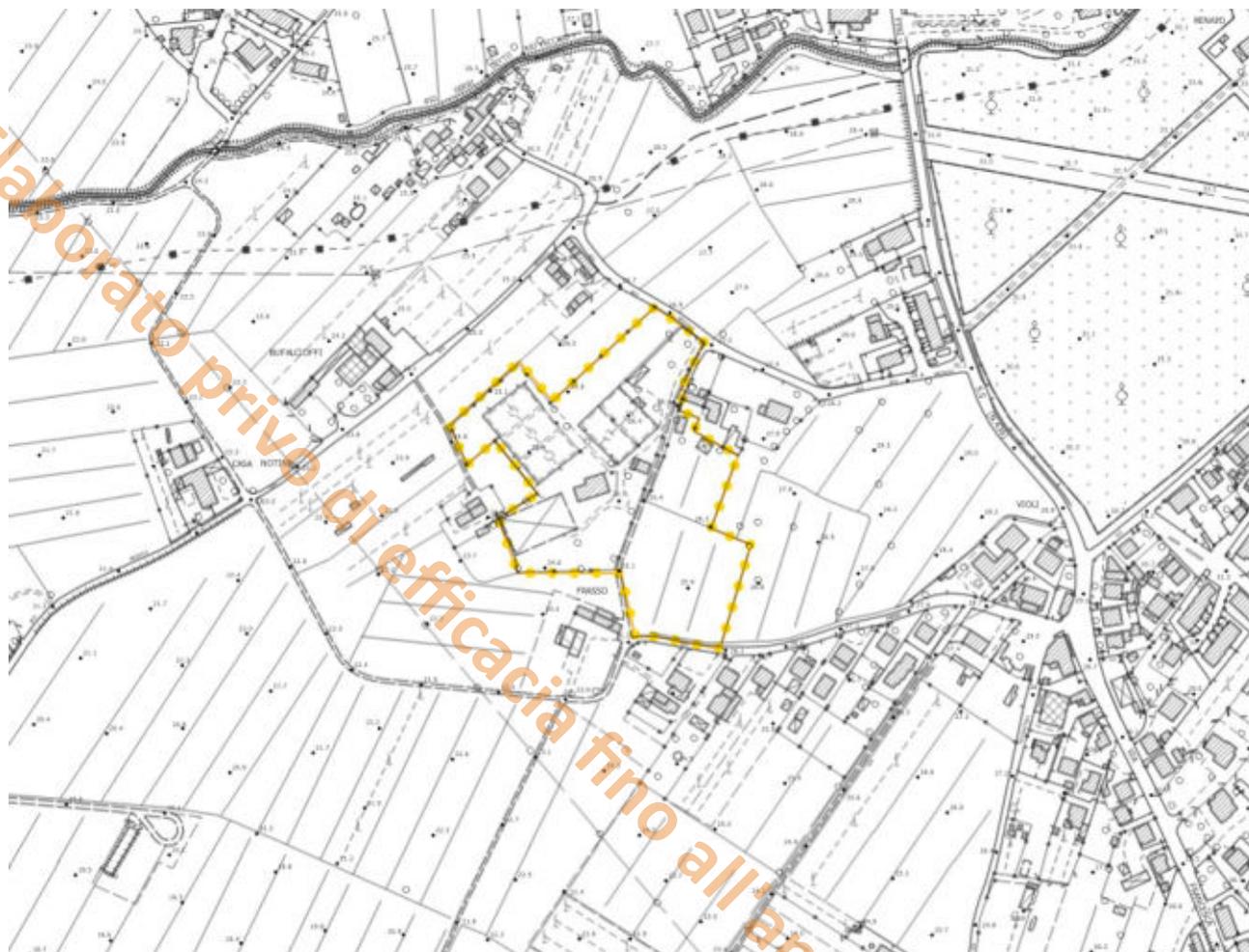
Pericolosità idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F.1i.

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*

## 6. Territorio Rurale

UTOE 2	Tav. 2 - Disciplina del territorio Rurale
IT1.1 - Centro sportivo Loc.Violi	

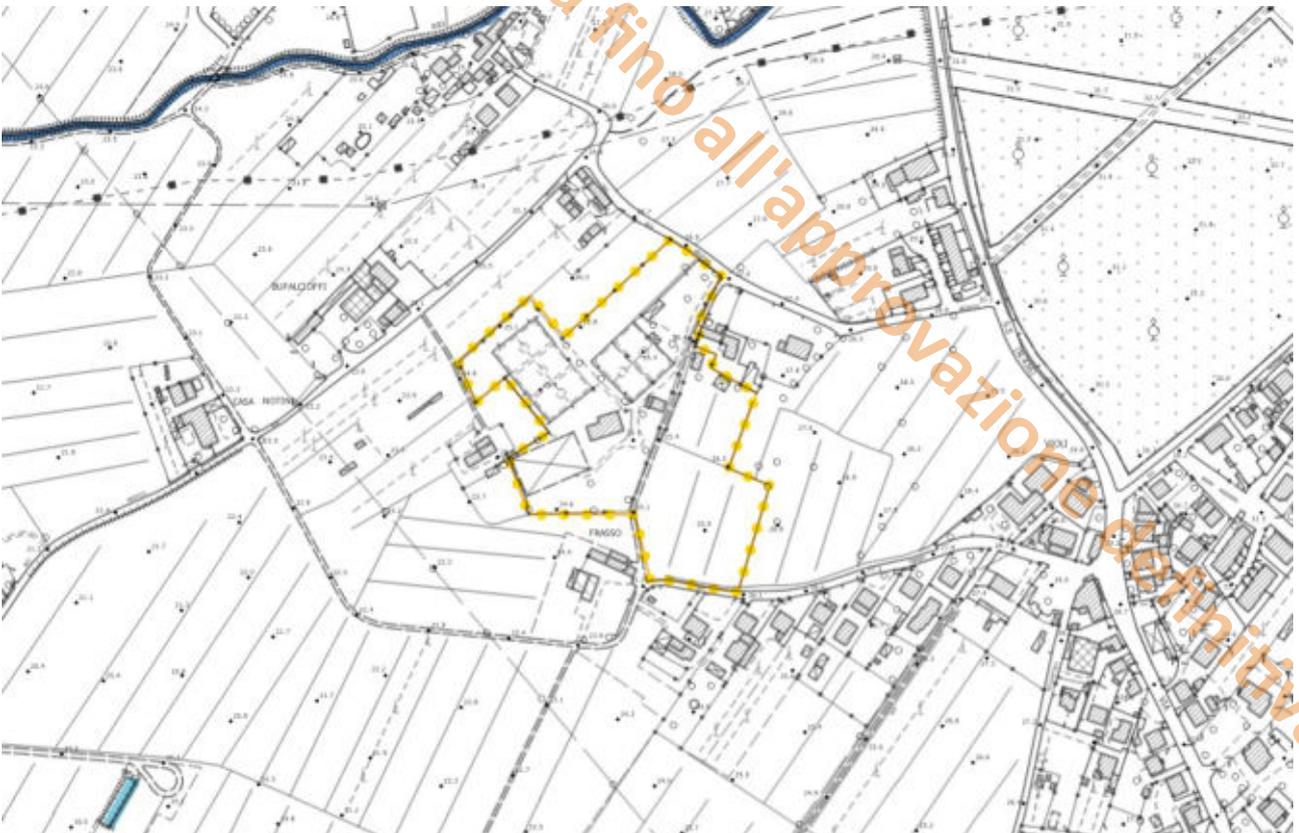


Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	25.635 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliamento 20% SE esistente (attività sportive)</li> <li>• 500 mq di NE (turistico-ricettivo)</li> </ul>
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	500 mq (turistico-ricettivo)
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 ml
DESTINAZIONE D'USO	Attività sportive e ricettive legate all'attività turistico-ricettivo legato all'attività



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite **Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni riportate per le zone ID di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, 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 secondo le indicazioni riportate per le zone AT di cui all'art. 51.1.3 delle NTA.** <sup>106</sup>

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI** L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'attività sportiva esistente e di adeguamento e qualificazione delle strutture per l'accoglienza.

**AMMESSE** E' ammesso l'ampliamento dell'attività sportiva esistente per un massimo del 20% della **SE** esistente.

E' inoltre ammessa una **SE** massima di 500 mq, **SC** massima 500 mq, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml per strutture turistico-ricettive legate all'attività.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

La realizzazione di nuovi volumi non può comportare la riduzione delle superfici destinate agli impianti ed alle attività sportive ed è subordinata al miglioramento della viabilità di accesso dalla via Francesca.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo di iniziativa privata.

Dovranno essere garantiti parcheggi pubblici e privati in misura non inferiore al 10% della Superficie territoriale, con una dotazione minima di parcheggi pubblici non inferiore agli standard

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

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

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

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili

---

<sup>106</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

-----  
finalizzati ad usi irrigui.

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 occultandole 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.

I bordi di contatto con il tessuto agrario dovranno essere corredati da sistemazioni a verde (alberi e/o arbusti di specie autoctone tipiche dell'intorno) tali da mitigare ed inserire correttamente gli interventi negli ambiti paesaggistici di riferimento.

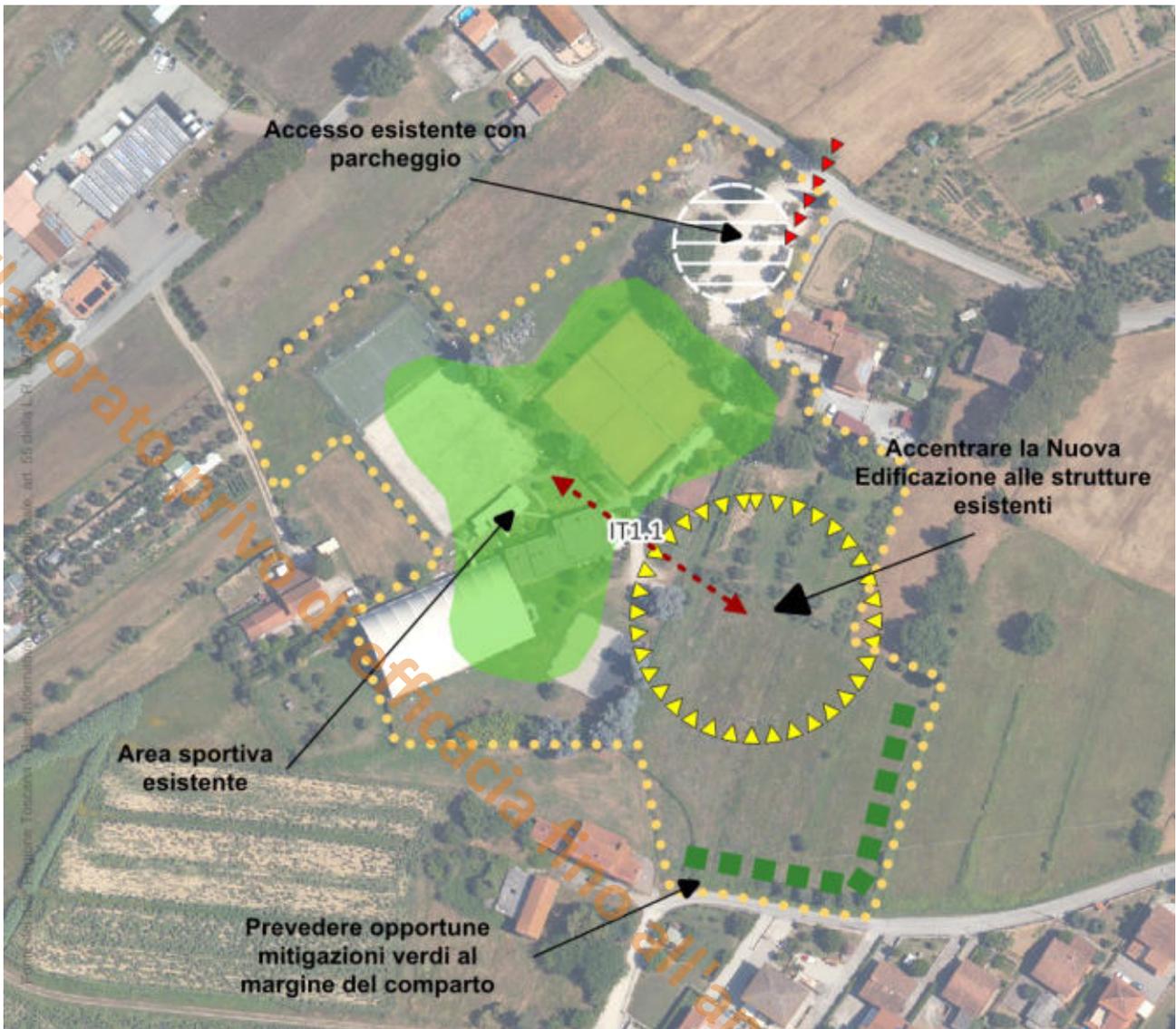
Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

-----

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

-----



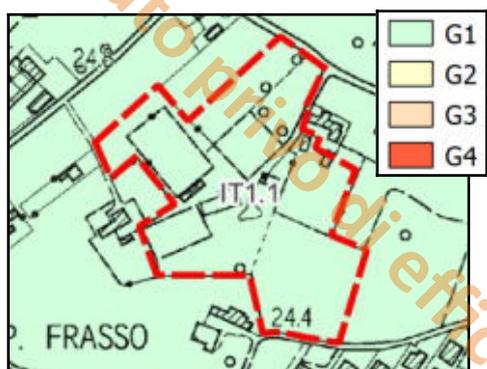
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. <sup>107</sup>

<sup>107</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

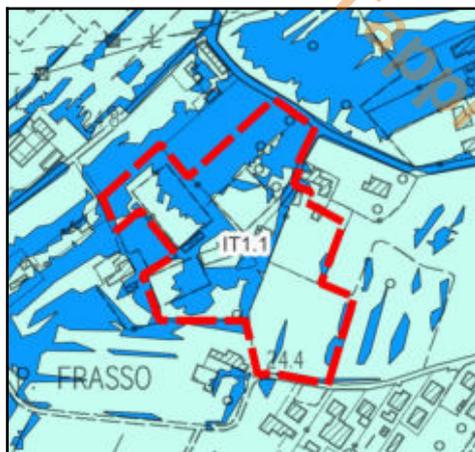
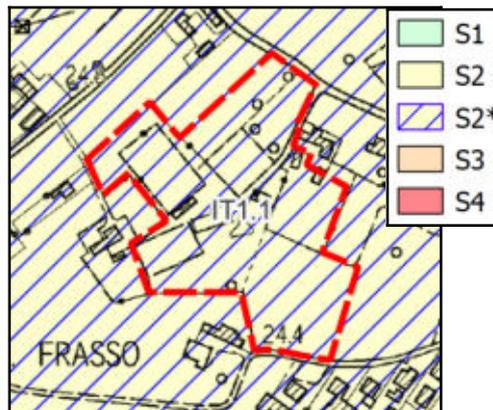
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

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

Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.



L'area è caratterizzata prevalentemente da P1 e in parte da P2. I battenti Tr 200 risultano essere prevalentemente inferiori a 25 cm. La magnitudo è prevalentemente assente e risulta moderata per la parte in P2.

Nelle aree in P1 non si applica la L.R. 41/2018 e l'intervento è attuabile senza particolari condizionamenti sotto il profilo idraulico. Per le porzioni in P2 l'intervento potrà essere attuato tramite opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c), nel rispetto di quanto prescritto all'articolo 11, 12 e 16 della L.R. 41/2018, posizionando il piano di calpestio di nuovi manufatti al di sopra del battente Tr 200 anni. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Classe di fattibilità idraulica: F.1i, F4.1i, F4.2i e F4.4i

*Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva*

UTOE 4	Tav. 2 - Disciplina del territorio Rurale
IT1.2 - Allevamento Valseschie	



Scala 1:7.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	336.589 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Ampliamento del 20% della SE esistente
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	Ampliamento del 20% della SC esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Maneggio, turistico-ricettivo legato all'attività



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:7.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:7.000

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite:
- Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni riportate per le zone ID di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, **esclusivamente per la condizione c) riportata nel paragrafo "DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE"** <sup>108</sup>
  - Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.4 delle NTA, per la fattispecie del seguente punto **a) e b)**.<sup>109</sup>

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e potenziamento dell'attività di maneggio esistente, tramite nuove attrezzature di servizio all'attività esistente tramite anche il cambio di destinazione d'uso verso attività turistico-ricettiva.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti verso il turistico-ricettivo a parità di SE. **Fino al 50% della SE esistente il cambio d'uso è ammesso con intervento diretto. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso superiore al 50% della SE tramite Piano di Recupero.** <sup>110</sup>
- b) L'ampliamento della **SE** esistente per un massimo del 20% rispetto alla SE esistente anche in corpi di fabbrica autonomi, un incremento della **SC** del 20% rispetto alla SC esistente e una altezza massima **HF** di 7,00 ml, con destinazione d'uso maneggio, attività ludico-sportive o turistico-ricettive legate all'attività, **tramite intervento diretto.** <sup>111</sup>
- c) La copertura delle aree dove svolgere l'attività sportiva equestre in deroga alla Superficie Coperta (**SC**) assegnata, tramite intervento diretto. Tali strutture dovranno essere demolite a cessata attività.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

~~Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia~~

<sup>108</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>109</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>110</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>111</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

sono assoggettate alla redazione di un Piano attuativo. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire, mediante intervento diretto, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia riguardanti immobili a destinazioni d'uso agricola se tali trasformazioni sono ammesse senza redazione del PAPMAA nelle zone agricole adiacenti a tali strutture.<sup>112</sup>

Sugli immobili esistenti o di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso connesse alle attività di allevamento dei cavalli ed alle complementari funzioni agricole, sportivo-ricreative, ricettive, di cura e di ristoro. Le destinazioni ricettive dovranno essere del tipo del turismo rurale e non potranno superare il 20% della SE totale con un massimo di mq. 260 di SE per ciascun impianto.

Nel caso di cessazione delle attività di allevamento sugli immobili e sulle aree di pertinenza si applicheranno le norme delle zone agricole adiacenti a tali strutture.

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

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

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 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 ocludendole 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.

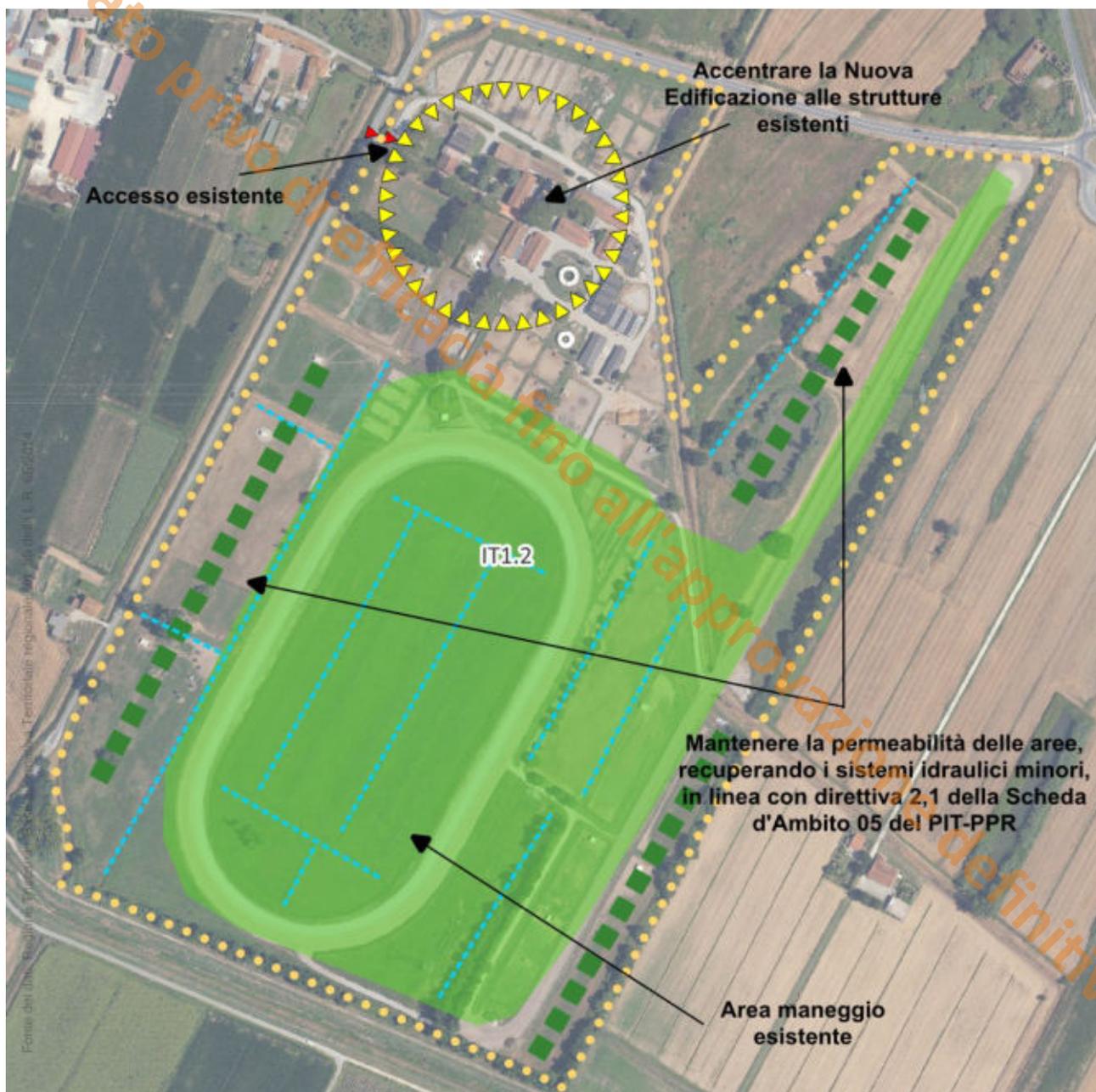
<sup>112</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

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

I bordi di contatto con il tessuto agrario dovranno essere corredati da sistemazioni a verde (alberi e/o arbusti di specie autoctone tipiche dell'intorno) tali da mitigare ed inserire correttamente gli interventi negli ambiti paesaggistici di riferimento.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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



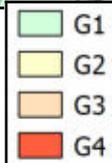
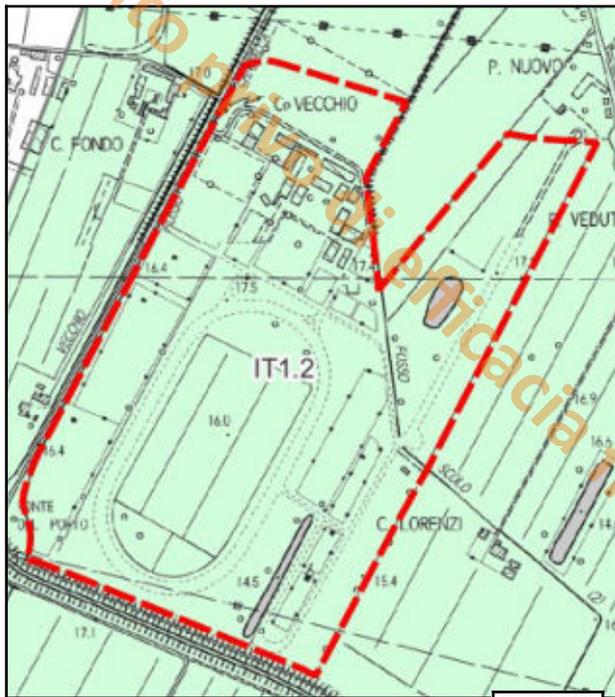
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. <sup>113</sup>

<sup>113</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

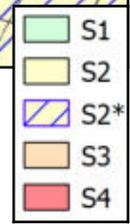
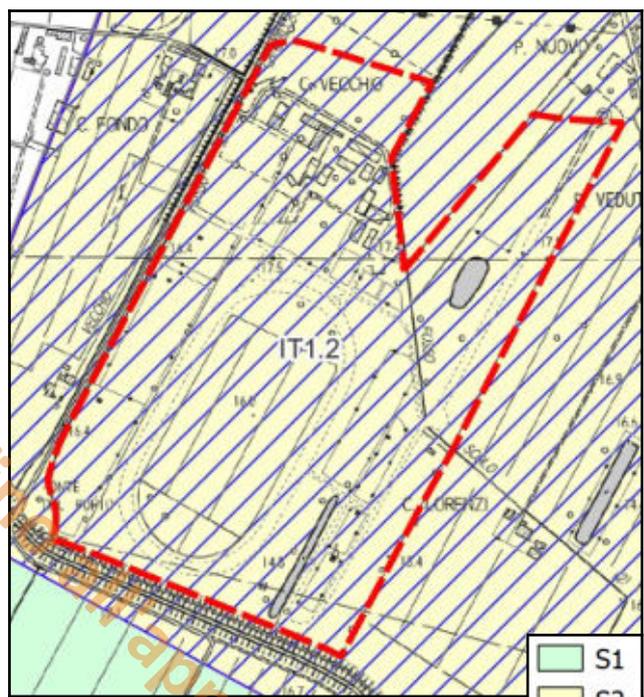
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

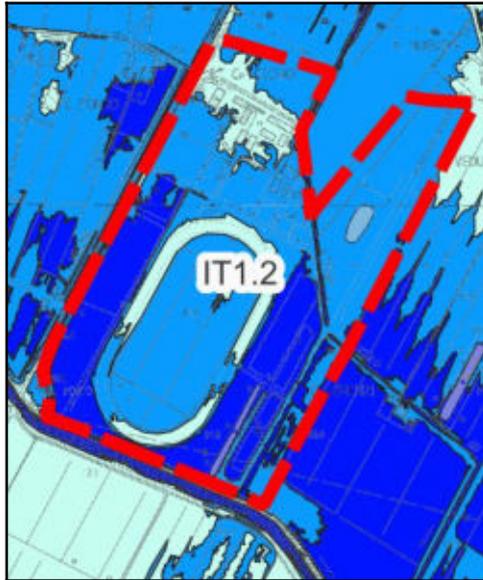
Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.2i	F4.2i	-	-	F2s	-	-	-

Pericolosità geologica



Pericolosità sismica

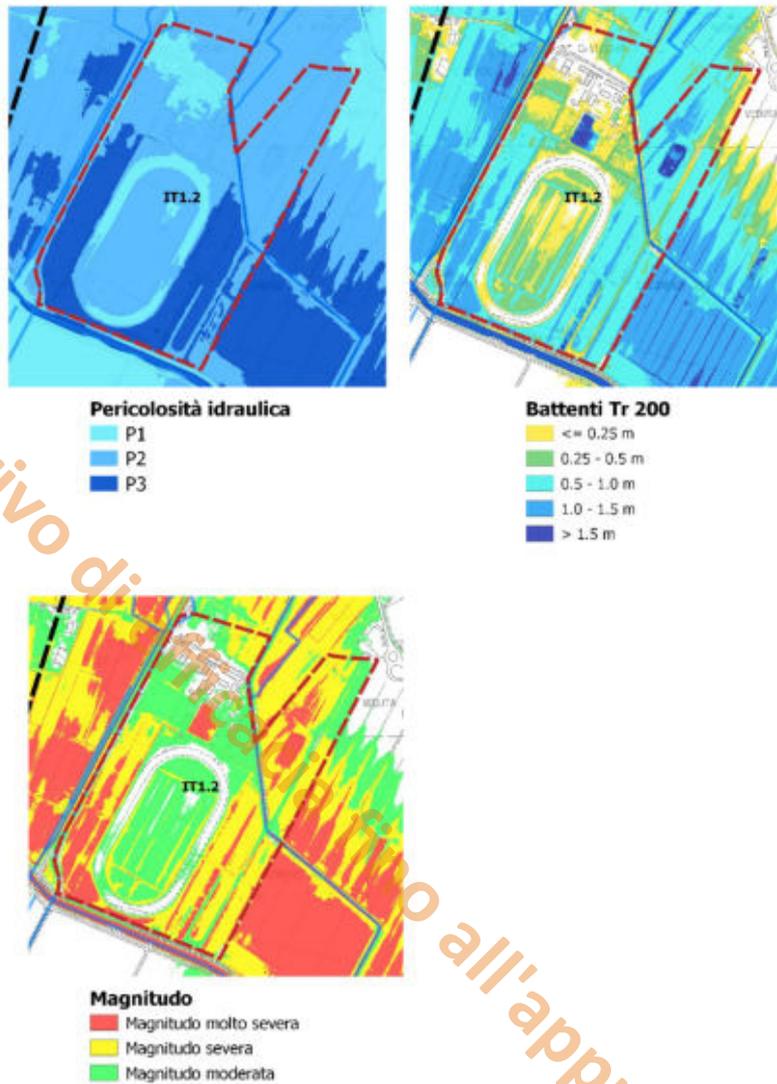




**Pericolosità idraulica**

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.

Elaborato privo di efficacia fino all'approvazione definitiva



L'area è caratterizzata prevalentemente da P2, in parte da P3 e in piccola parte da P1. I battenti Tr 200 risultano essere compresi tra 25 e 50 cm, con aree a battente superiore a 100 cm nelle porzioni più meridionali. La magnitudo è prevalentemente moderata, in parte severa e in piccola parte molto severa.

Per l'attuazione dell'intervento si dovrà rispettare quanto prescritto dagli articoli 3, 11, 12 e 16 della L.R. 41/2018 e smi.

Classe di fattibilità idraulica: F.1i, F4.1i, F4.2i e F4.4i

UTOE 4	Tav. 2 - Disciplina del territorio Rurale
IT1.3 - Lago di pesca sportiva in Via del Fossetto	

**STATO ADOTTATO**



Scala 1:5.000

**STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI)**



Scala 1:5.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	89.608 94.819 <sup>114</sup> mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	100 250 <sup>115</sup> mq
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	100 250 <sup>116</sup> mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	4,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Attività sportive e ricettive legate all'attività

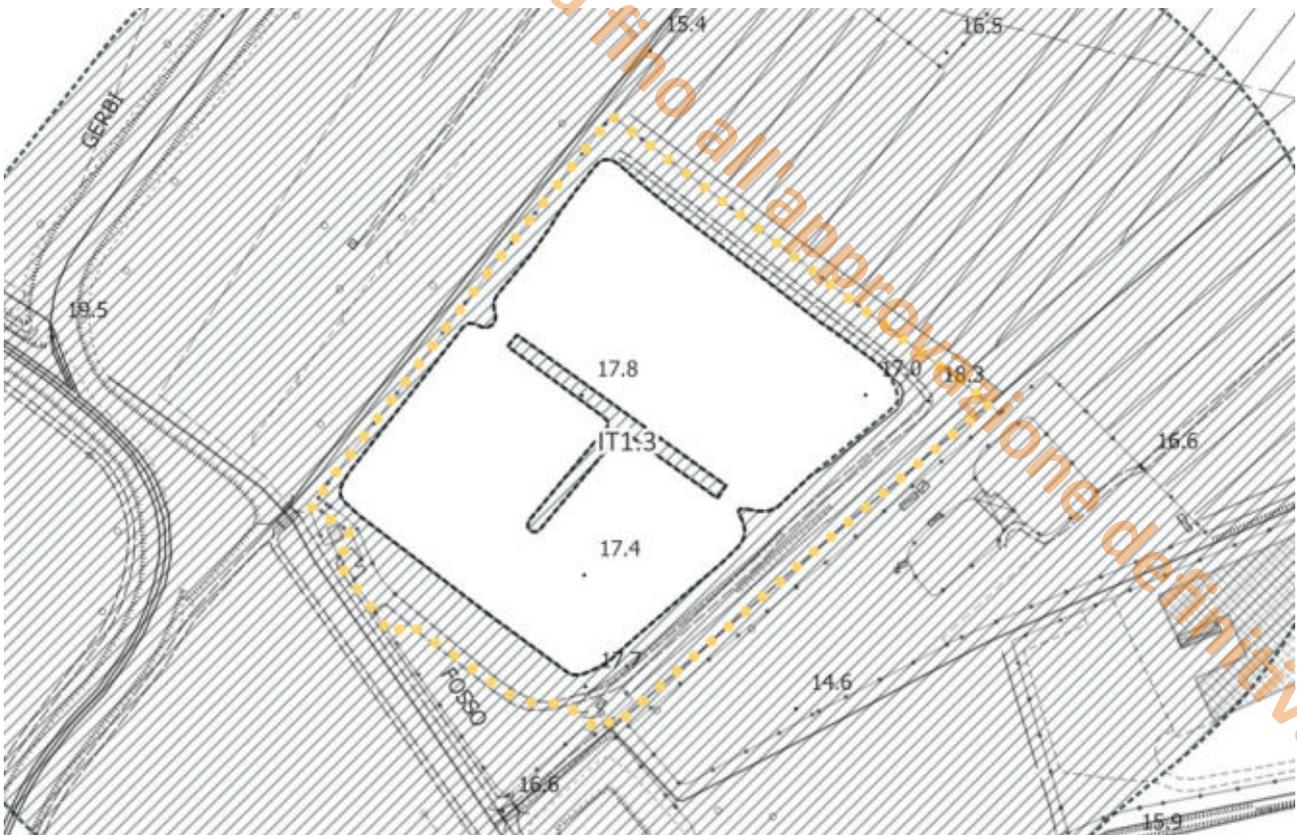
<sup>114</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

<sup>115</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

<sup>116</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite:
- ~~Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni riportate per le zone ID di cui all'art. 51.1.1 delle NTA,~~<sup>117</sup>
  - Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.4 delle NTA,

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'attività sportiva esistente e alla qualificazione delle pratiche sportive a livello comunale, in particolare di quelle compatibili con lo specifico contesto delle aree della bonifica storica e del Padule

E' ammessa una **SE** massima di ~~100~~ 250<sup>118</sup> mq, **SC** massima di ~~100~~ 250<sup>119</sup> mq, e una altezza massima **HF** di 4,00 ml.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI** Il P.O. ammette la realizzazione di una modeste strutture di servizio e di ristoro I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

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.

---

**MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI** Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.

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 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

---

<sup>117</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>118</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

<sup>119</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65

-----  
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.

I bordi di contatto con il tessuto agrario dovranno essere corredati da sistemazioni a verde (alberi e/o arbusti di specie autoctone tipiche dell'intorno) tali da mitigare ed inserire correttamente gli interventi negli ambiti paesaggistici di riferimento.

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

-----

**PRESCRIZIONI PIT** Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

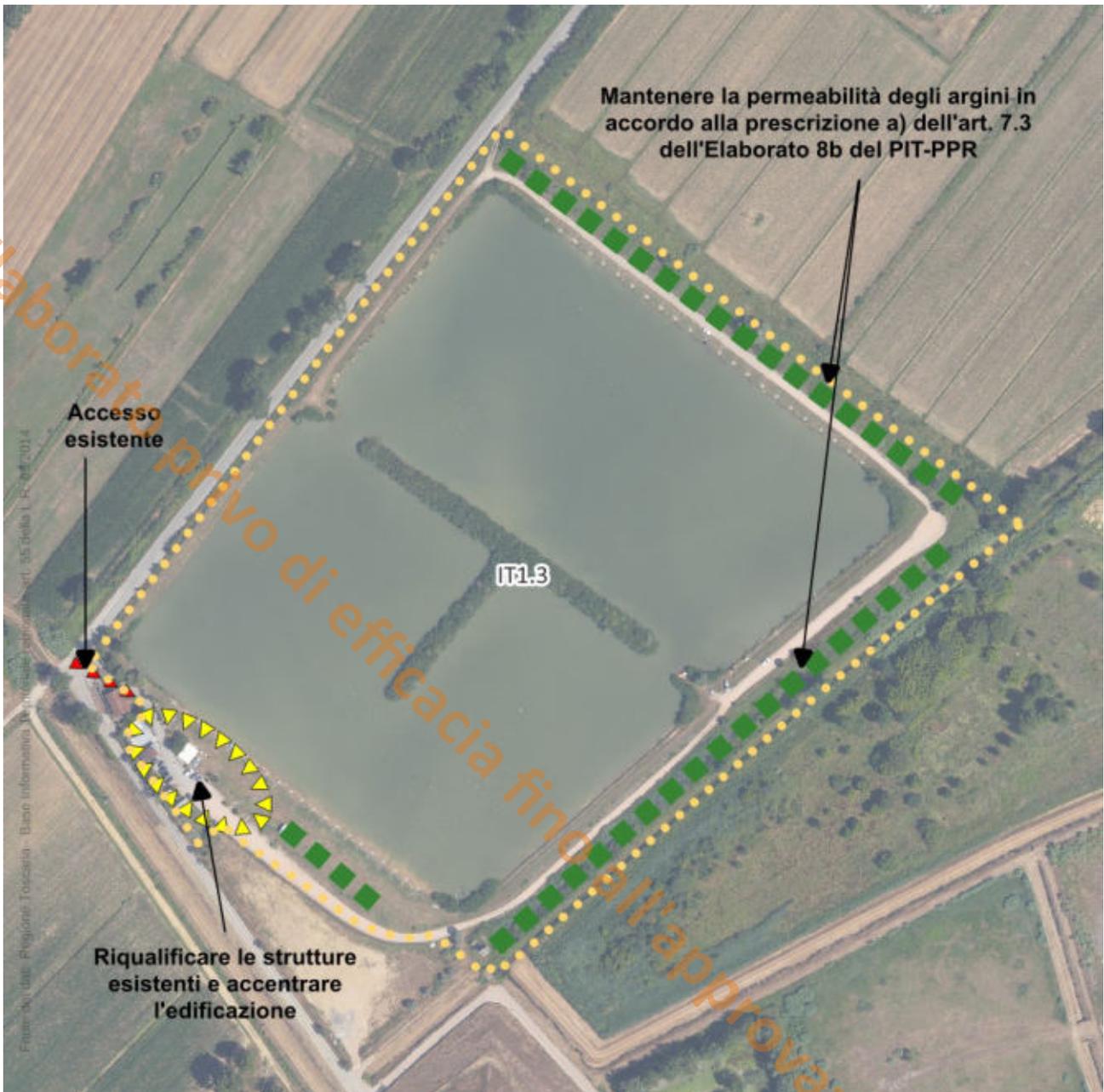
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.7 – I territori contermini ai laghi (art. 142, c.1, lett.b, Codice)

I nuovi interventi non dovranno compromettere i caratteri morfologici ed ecosistemici dell'area perilacuale, con aree ed elementi verdi che qualifichino l'inserimento paesaggistico delle strutture, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Inoltre non dovranno essere compromesse i varchi e le visuali panoramiche lungo le rive, nonché l'accessibilità alle rive del lago, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 7.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

-----



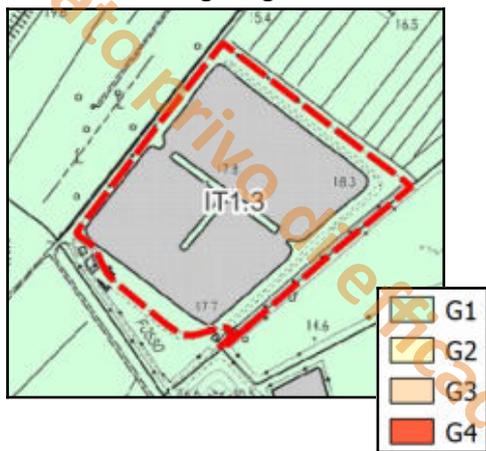
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. <sup>120</sup>

<sup>120</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148 e 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	S4
F1g	-	-	-	F1i	F4.2i	F4.2i	F1s	-	F2s	-	-	-

Pericolosità geologica

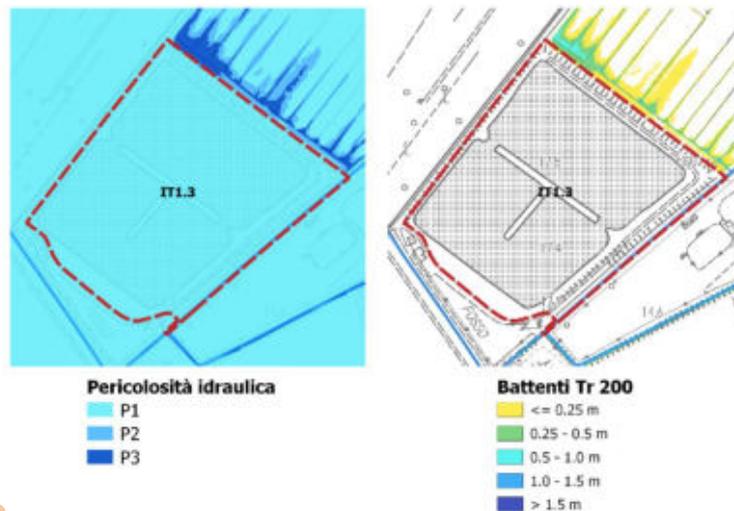


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

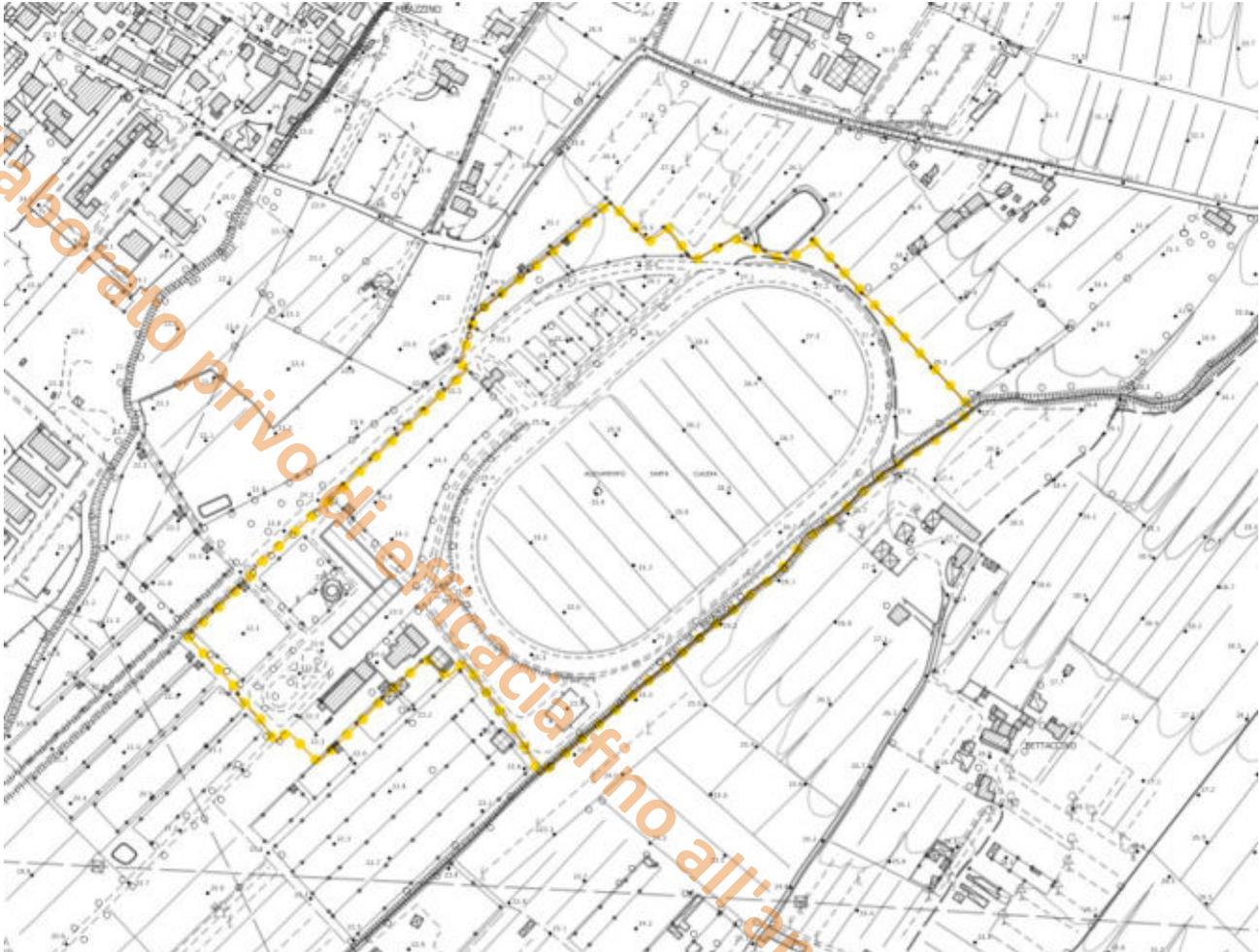
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e del R.D. 523/1904.

Classe di fattibilità idraulica: F.1i.

<b>UTOE 2</b>	<b>Tav. 2 - Disciplina del territorio Rurale</b>
<b>IT1.4 - Allevamento Fonte degli Angeli</b>	

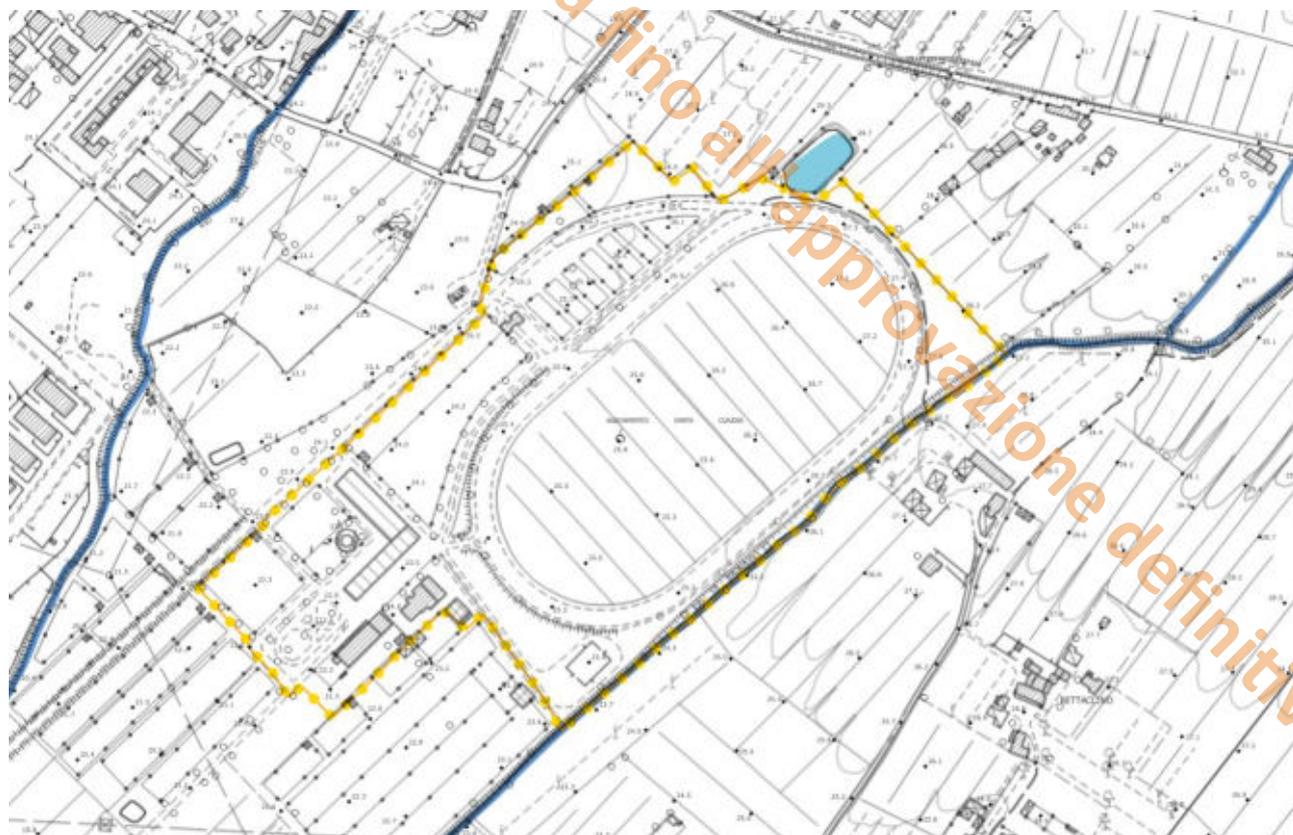


Scala 1:5.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	99.609 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Ampliamento del 20% della SE esistente
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	Ampliamento del 20% della SC esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Maneggio, turistico-ricettivo legato all'attività



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite:
- Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni riportate per le zone ID di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, **esclusivamente per la condizione c) riportata nel paragrafo "DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE"** <sup>121</sup>
  - Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.4 delle NTA, per la fattispecie del seguente punto **a) e b)**.<sup>122</sup>

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e potenziamento dell'attività di maneggio esistente, tramite nuove attrezzature di servizio all'attività esistente tramite anche il cambio di destinazione d'uso verso attività turistico-ricettiva.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti verso il turistico-ricettivo a parità di SE. **Fino al 50% della SE esistente il cambio d'uso è ammesso con Intervento diretto. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso superiore al 50% della SE tramite Piano di Recupero.** <sup>123</sup>
- b) L'ampliamento della **SE** esistente per un massimo del 20% rispetto alla SE esistente anche in corpi di fabbrica autonomi, un incremento della **SC** del 20% rispetto alla SC esistente e una altezza massima **HF** di 7,00 ml, con destinazione d'uso maneggio, attività ludico-sportive o turistico-ricettive legate all'attività, **tramite intervento diretto.** <sup>124</sup>
- c) La copertura delle aree dove svolgere l'attività sportiva equestre in deroga alla Superficie Coperta (**SC**) assegnata, tramite intervento diretto. Tali strutture dovranno essere demolite a cessata attività.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

~~Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia~~

<sup>121</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>122</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>123</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>124</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

sono assoggettate alla redazione di un Piano attuativo. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire, mediante intervento diretto, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia riguardanti immobili a destinazioni d'uso agricola se tali trasformazioni sono ammesse senza redazione del PAPMAA nelle zone agricole adiacenti a tali strutture.<sup>125</sup>

Sugli immobili esistenti o di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso connesse alle attività di allevamento dei cavalli ed alle complementari funzioni agricole, sportivo-ricreative, ricettive, di cura e di ristoro. Le destinazioni ricettive dovranno essere del tipo del turismo rurale e non potranno superare il 20% della SE totale con un massimo di mq. 260 di SE per ciascun impianto.

Nel caso di cessazione delle attività di allevamento sugli immobili e sulle aree di pertinenza si applicheranno le norme delle zone agricole adiacenti a tali strutture.

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

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

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

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

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 ocludendole 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.

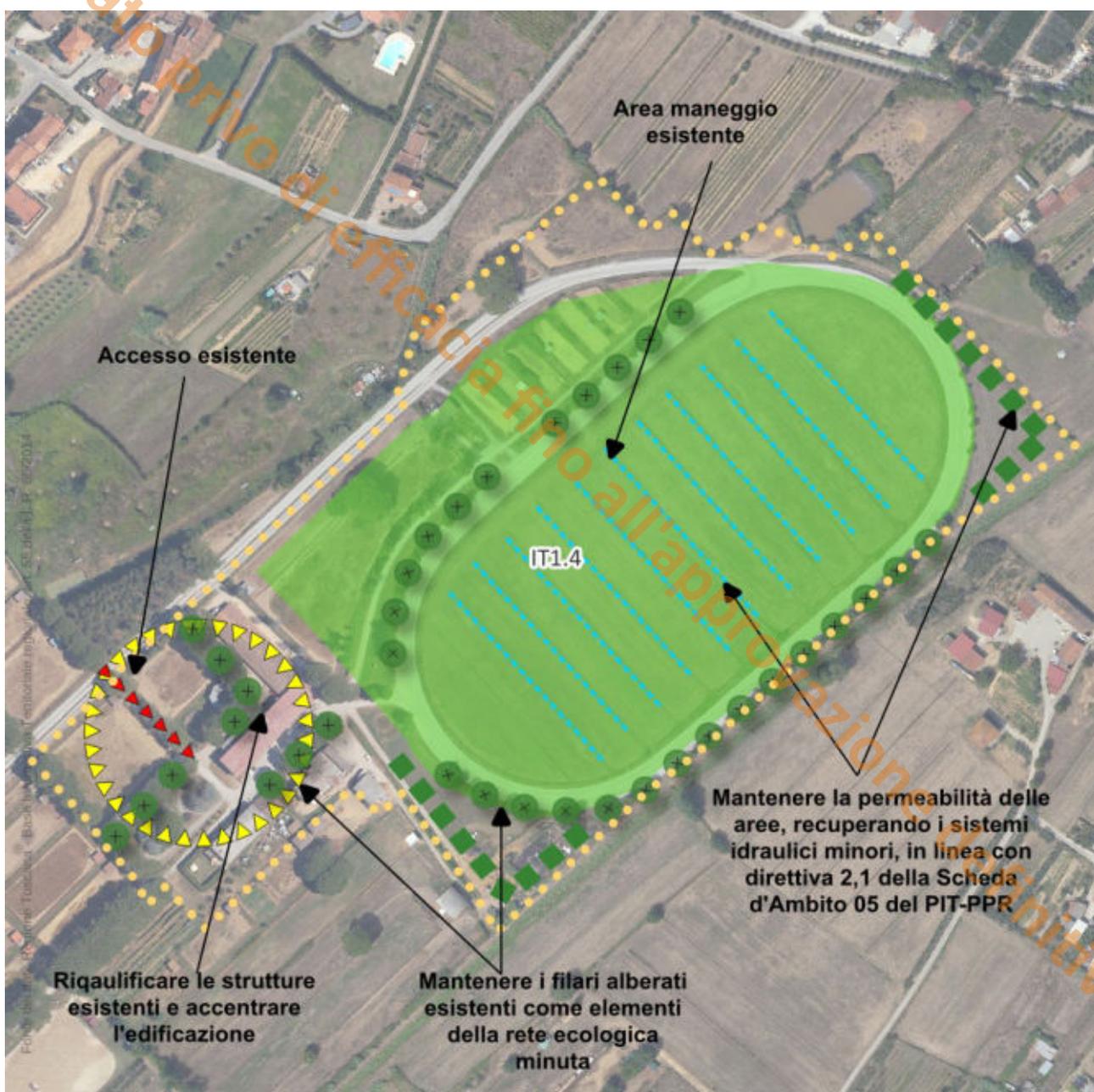
<sup>125</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

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

I bordi di contatto con tessuto agrario dovranno essere corredati da sistemazioni a verde (alberi e/o arbusti di specie autoctone tipiche dell'intorno) tali da mitigare ed inserire correttamente gli interventi negli ambiti paesaggistici di riferimento.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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



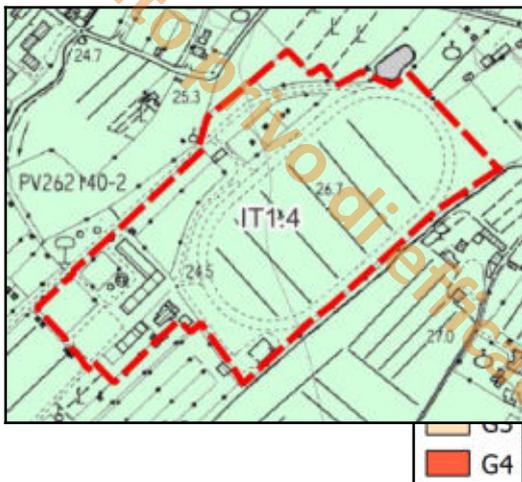
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. <sup>126</sup>

<sup>126</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

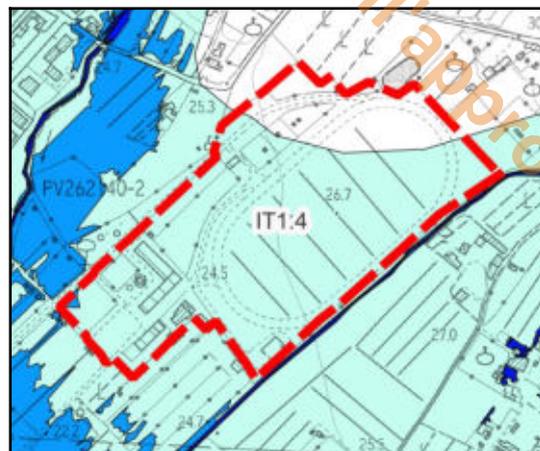
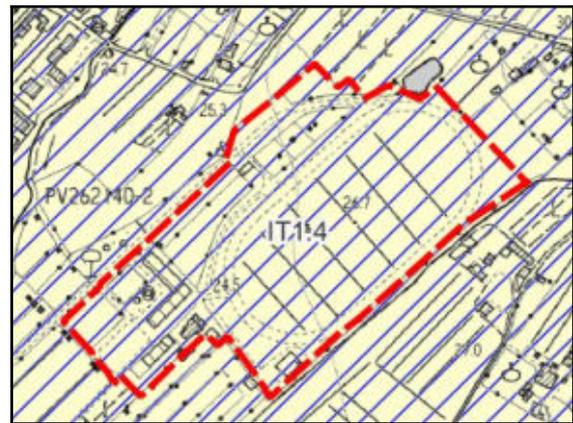
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

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

Pericolosità geologica

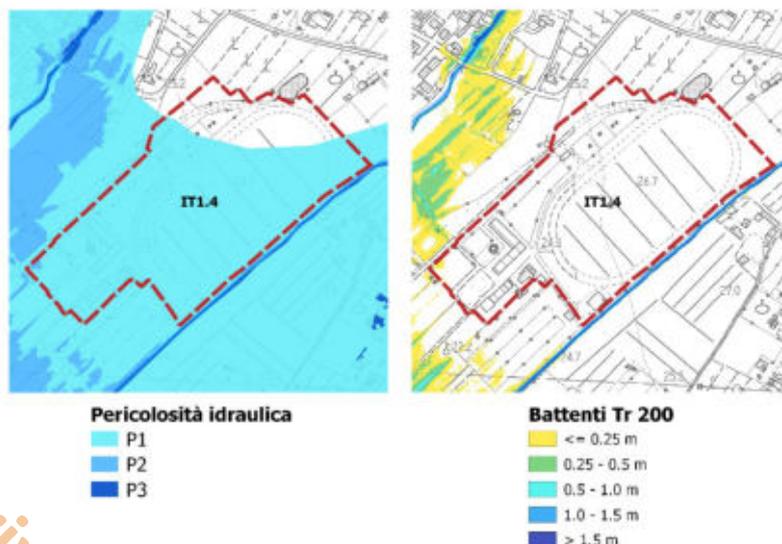


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

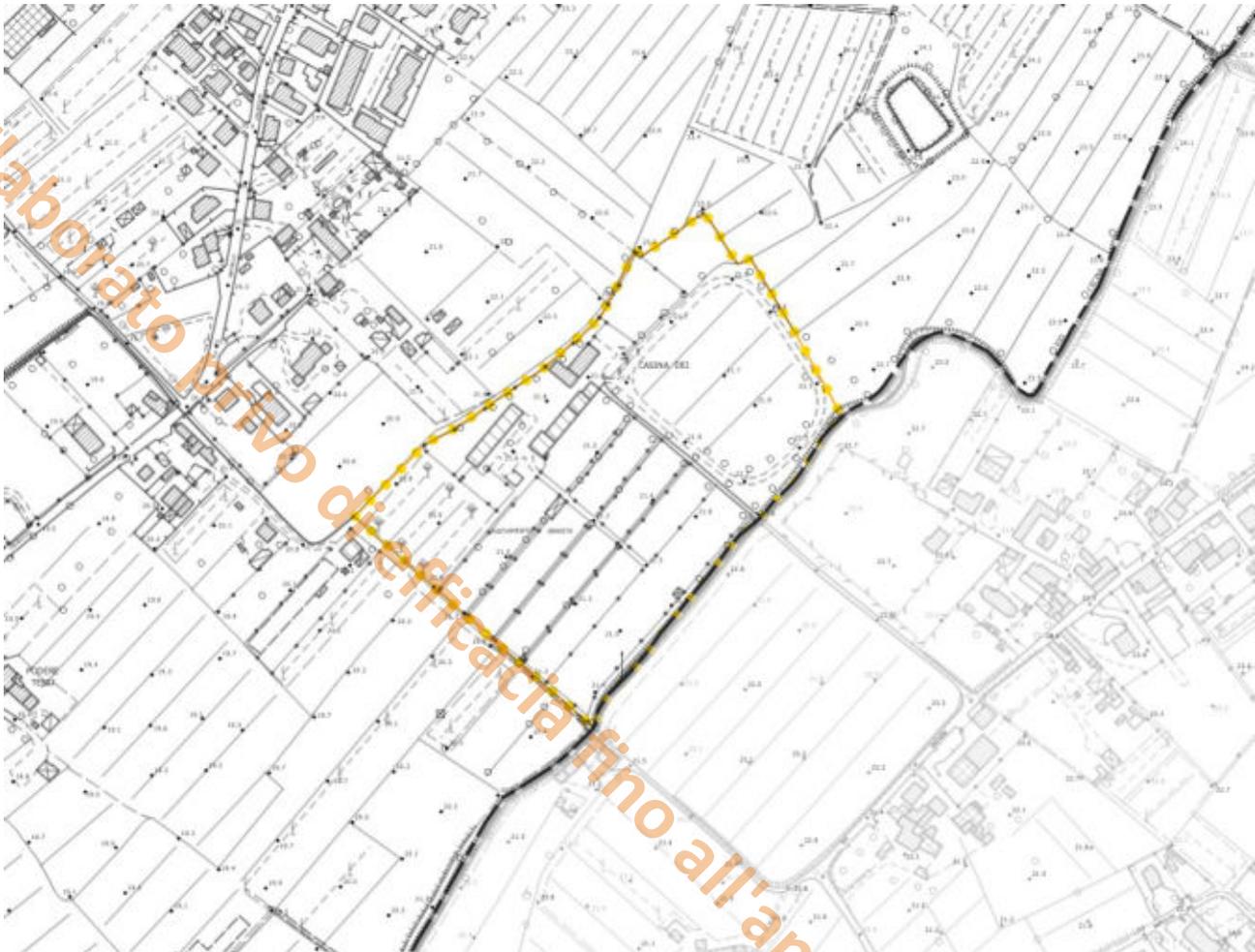
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



L'area ricade prevalentemente in P1, mentre la porzione settentrionale non è caratterizzata da pericolosità idraulica. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. L'area risulta in fregio al Rio Bronzoli, per cui dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e del R.D. 523/1904.

Classe di fattibilità idraulica: F.1i e F.2i.

UTOE 2	Tav. 2 - Disciplina del territorio Rurale
IT1.5 - Allevamento Casina dei Pimpani	

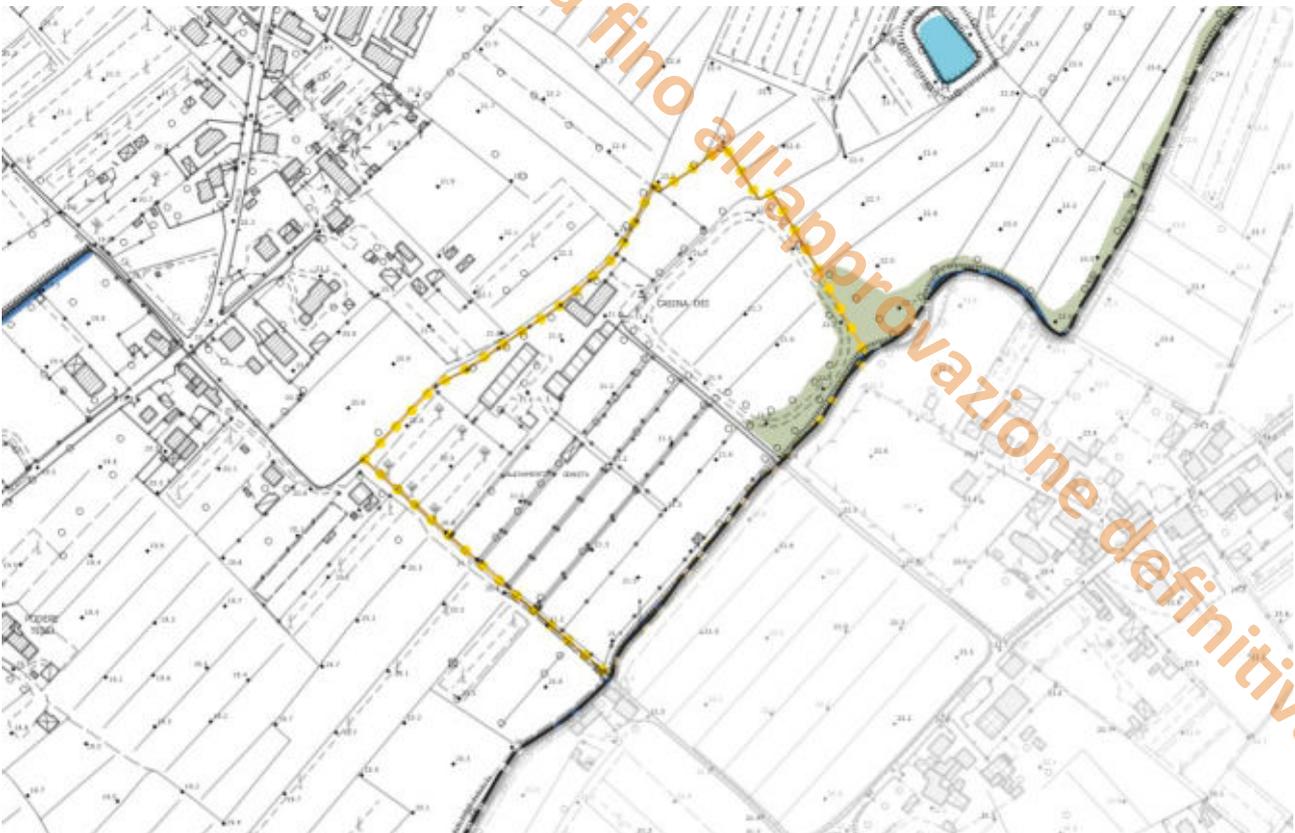


Scala 1:5.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	55.818 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Ampliamento del 20% della SE esistente
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	Ampliamento del 20% della SC esistente
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Maneggio, turistico-ricettivo legato all'attività



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite:
- Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni riportate per le zone ID di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, **esclusivamente per la condizione c) riportata nel paragrafo "DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE"** <sup>127</sup>
  - Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.4 delle NTA, per la fattispecie del seguente punto **a) e b)**. <sup>128</sup>

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e potenziamento dell'attività di maneggio esistente, tramite nuove attrezzature di servizio all'attività esistente tramite anche il cambio di destinazione d'uso verso attività turistico-ricettiva.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti verso il turistico-ricettivo a parità di SE. **Fino al 50% della SE esistente il cambio d'uso è ammesso con intervento diretto. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso superiore al 50% della SE tramite Piano di Recupero.** <sup>129</sup>
- b) L'ampliamento della **SE** esistente per un massimo del 20% rispetto alla SE esistente anche in corpi di fabbrica autonomi, un incremento della **SC** del 20% rispetto alla SC esistente e una altezza massima **HF** di 7,00 ml, con destinazione d'uso maneggio, attività ludico-sportive o turistico-ricettive legate all'attività, **tramite intervento diretto.** <sup>130</sup>
- c) La copertura delle aree dove svolgere l'attività sportiva equestre in deroga alla Superficie Coperta (**SC**) assegnata, tramite intervento diretto. Tali strutture dovranno essere demolite a cessata attività.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

~~Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia~~

<sup>127</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>128</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>129</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

<sup>130</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

sono assoggettate alla redazione di un Piano attuativo. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire, mediante intervento diretto, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia riguardanti immobili a destinazioni d'uso agricola se tali trasformazioni sono ammesse senza redazione del PAPMAA nelle zone agricole adiacenti a tali strutture.<sup>131</sup>

Sugli immobili esistenti o di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso connesse alle attività di allevamento dei cavalli ed alle complementari funzioni agricole, sportivo-ricreative, ricettive, di cura e di ristoro. Le destinazioni ricettive dovranno essere del tipo del turismo rurale e non potranno superare il 20% della SE totale con un massimo di mq. 260 di SE per ciascun impianto.

Nel caso di cessazione delle attività di allevamento sugli immobili e sulle aree di pertinenza si applicheranno le norme delle zone agricole adiacenti a tali strutture.

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

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

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

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

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

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 ocludendole 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.

<sup>131</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148

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

I bordi di contatto con il tessuto agrario dovranno essere corredati da sistemazioni a verde (alberi e/o arbusti di specie autoctone tipiche dell'intorno) tali da mitigare ed inserire correttamente gli interventi negli ambiti paesaggistici di riferimento.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.  
-----

**PRESCRIZIONI PIT** Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Eventuali nuovi edifici non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici del corso d'acqua esistente, in accordo alla prescrizione a) dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.  
-----



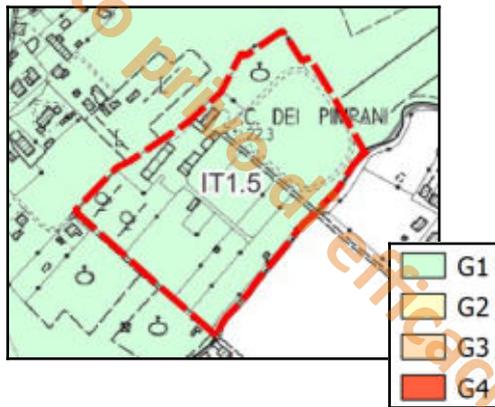
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento.<sup>132</sup>

<sup>132</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148 e 193

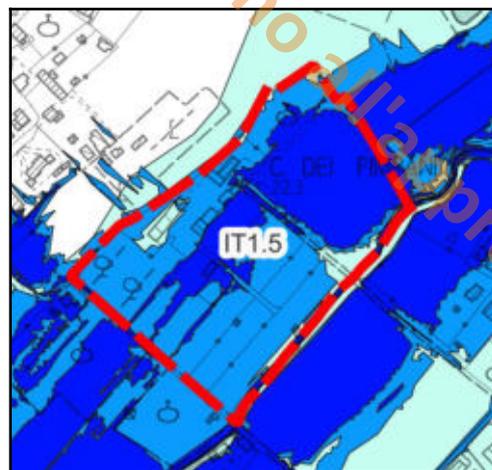
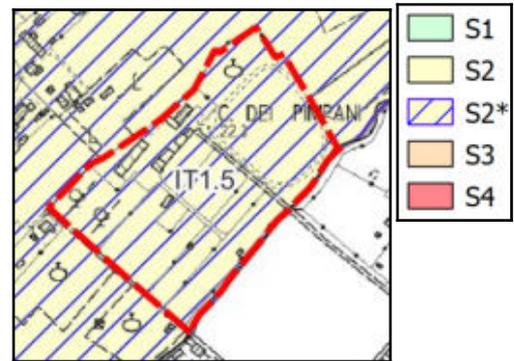
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

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

Pericolosità geologica

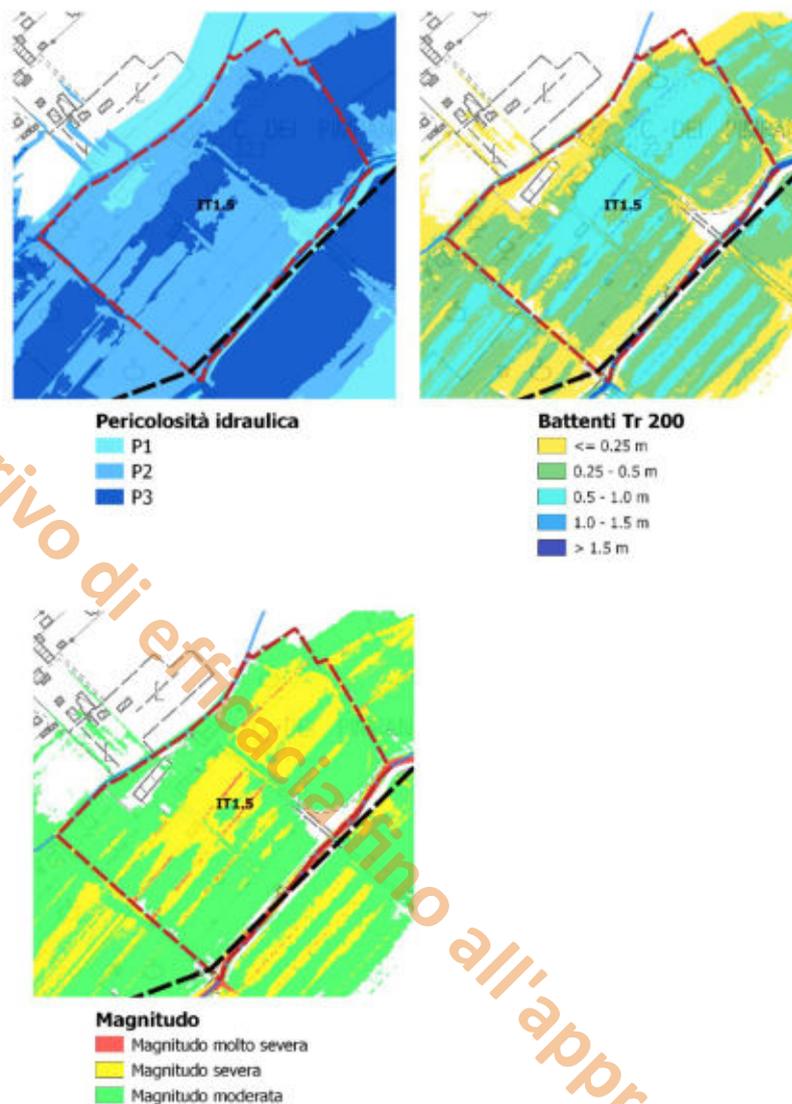


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.

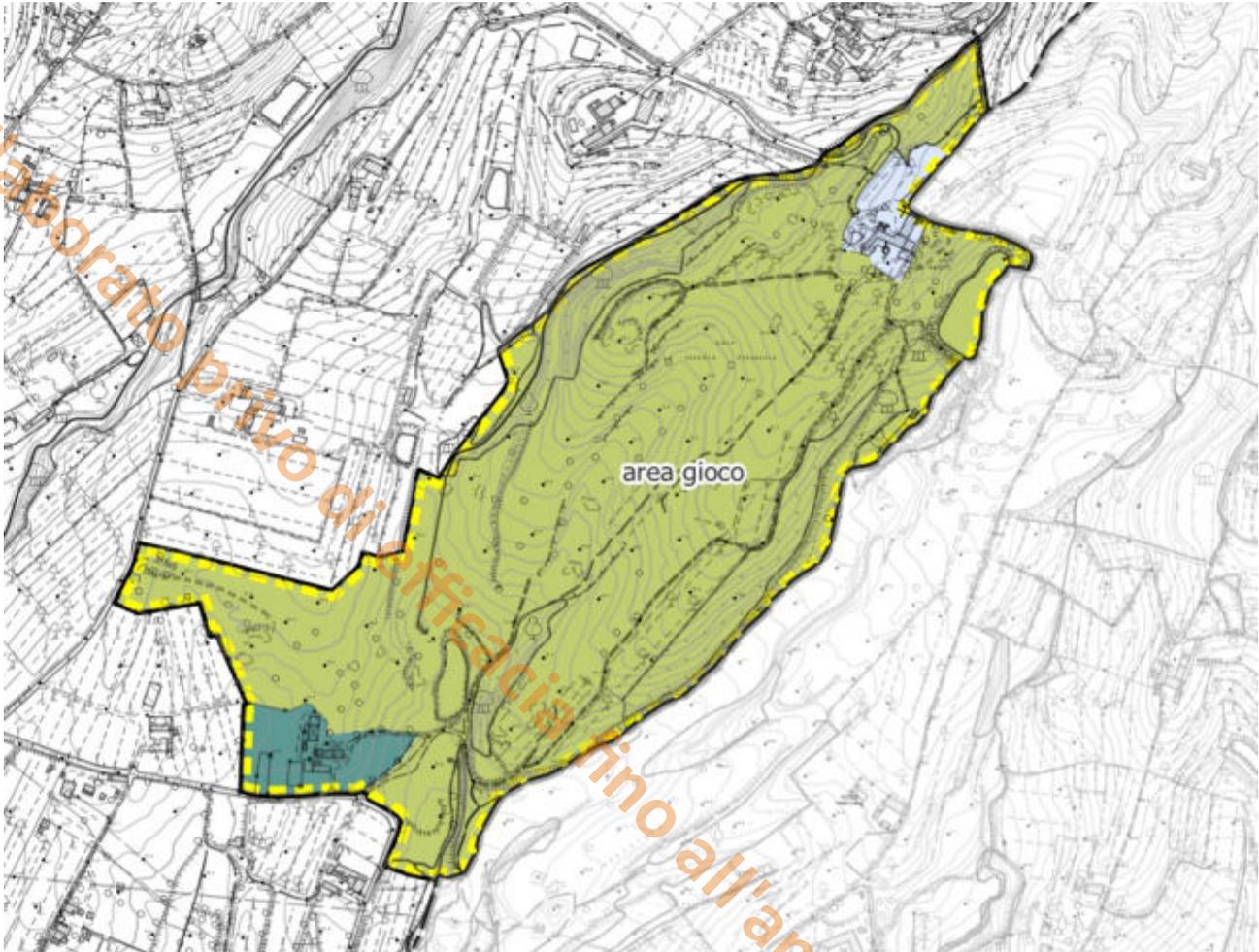


L'area è caratterizzata prevalentemente da P2 e da P3, e in piccola parte da P1. I battenti Tr 200 risultano essere compresi tra 25 e 50 cm con una frangia centrale fino a 100 cm. La magnitudo è prevalentemente moderata, in parte severa.

Per l'attuazione dell'intervento si dovrà rispettare quanto prescritto dagli articoli 3, 11, 12 e 16 della L.R. 41/2018 e smi.

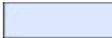
Classe di fattibilità idraulica: F.1i, F4.1i, F4.2i e F4.4i

UTOE 3	Tav. 2 - Disciplina del territorio Rurale
IT1.6 - Golf "La Vecchia Pievaccia"	



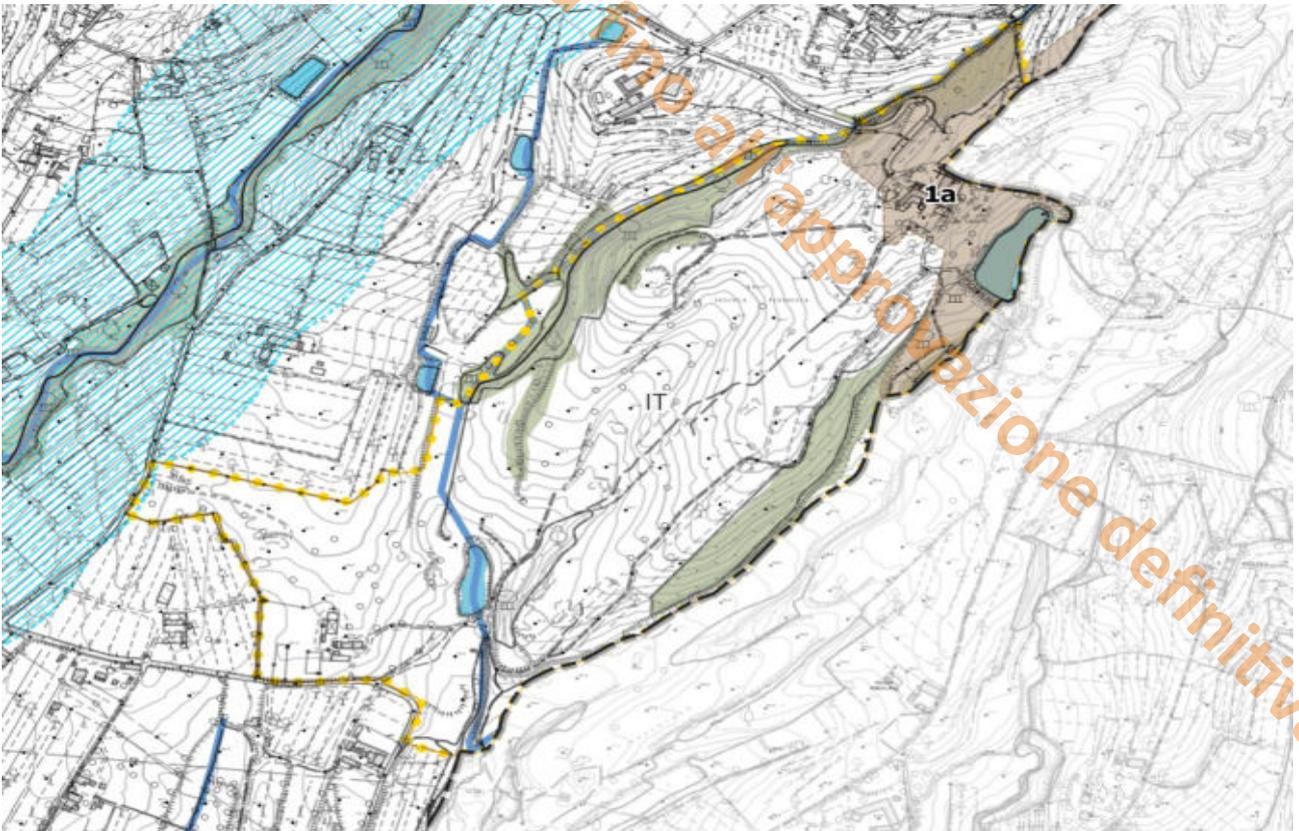
Scala 1:8.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	337.147 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	1.000 mq
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	1.000 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 ml
DESTINAZIONE D'USO	Attività sportive, turistico-ricettive legate all'attività

ELEMENTI GRAFICI	
	Area Club House
	Area da gioco
	Area a destinazione turistico-ricettiva



Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:8.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:8.000

**PRESCRIZIONI:**

- STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite:
- Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni riportate per le zone ID di cui all'art. 51.1.1 delle NTA, per la fattispecie del seguente punto **a)**;
  - 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, per la fattispecie del seguente punto **b)**.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'attività sportiva esistente e di adeguamento e qualificazione delle strutture ricettive e per l'accoglienza legate all'attività stessa.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a)** Nella zona attorno alla club-house e nell'area occupata dagli impianti sportivi è consentita esclusivamente la realizzazione di annessi e di strutture a servizio delle attività sportive e della manutenzione dei campi (tettoie, depositi attrezzi, punti ristoro) nell'ambito massimo del 20% della SE esistente, tramite intervento diretto.
- b)** Nell'area di intervento edilizio attorno alla casa colonica che fronteggia la S.P. Pozzarello Biccimurri appositamente indicata nello schema grafico come "**area turistica**" è consentita la realizzazione di strutture ricettive tramite il recupero degli edifici esistenti (posti all'interno dell'"**area turistica**") e nuova edificazione per un massimo di 1.000 mq di **SE** in aggiunta alla SE esistente, **SC** massima di 1.000 mq in aggiunta alla SC esistente, e una altezza massima **HF** di 6,50 ml, tramite la redazione di un Piano Attuativo.

---

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI** I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento nel tessuto esistente.

**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.

Gli interventi edilizi all'interno dell'"**area turistica**" dovranno essere coerenti per tipologia e caratteristiche architettoniche e costruttive con gli edifici esistenti di origine rurale sulla base dei parametri della presente scheda norma.

Dovrà essere garantita la dotazione di Parcheggi pubblici e privati commisurati agli standard per le strutture ricettive. Per l'intero impianto del Golf dovrà

---

-----  
essere garantita una dotazione di parcheggi di almeno 2 mq./100mq. di S.T.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo di iniziativa privata.

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 (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.

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 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.

Il recupero paesaggistico-ambientale dovrà avvenire mediante la sistemazione morfologica delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

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.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti e ciglionamenti) 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.

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.

-----

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

I bordi di contatto con il tessuto agrario dovranno essere corredati da sistemazioni a verde (alberi e/o arbusti di specie autoctone tipiche dell'intorno) tali da mitigare ed inserire correttamente gli interventi negli ambiti paesaggistici di riferimento.

Dovrà essere tutelata e valorizzata l'identità agro paesaggistica della fascia collinare, in accordo con quanto disciplinato dal PIT-PPR.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

---

**PRESCRIZIONI PIT** Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

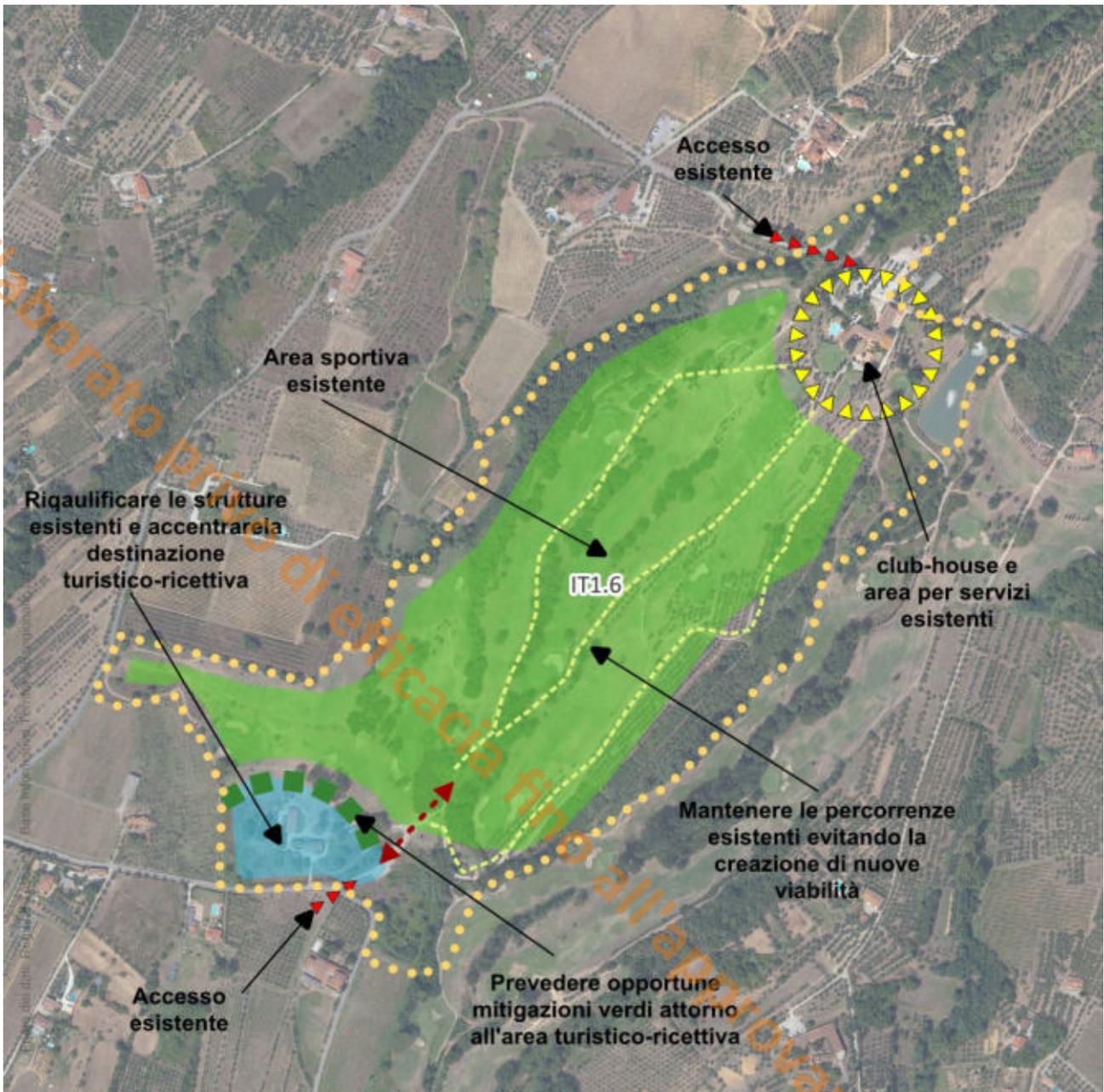
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Eventuali nuovi edifici non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici del corso d'acqua esistente, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Gli interventi non dovranno compromettere le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 15.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

---



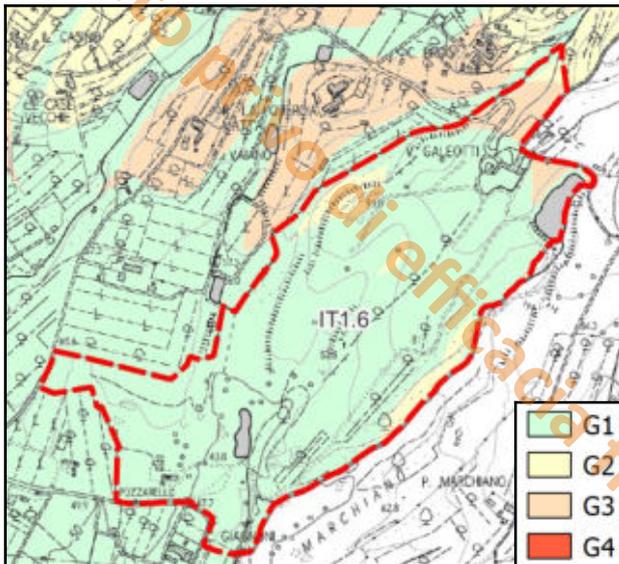
**N.B.** Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico dell'intervento. <sup>133</sup>

<sup>133</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148 e 193

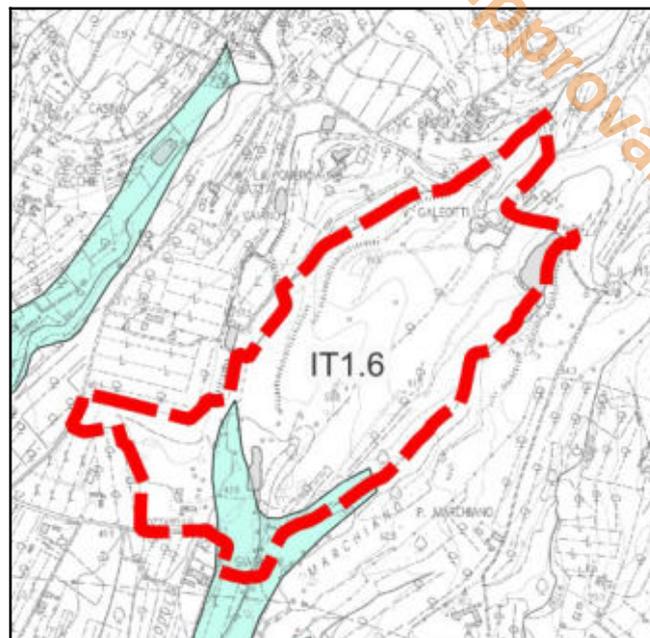
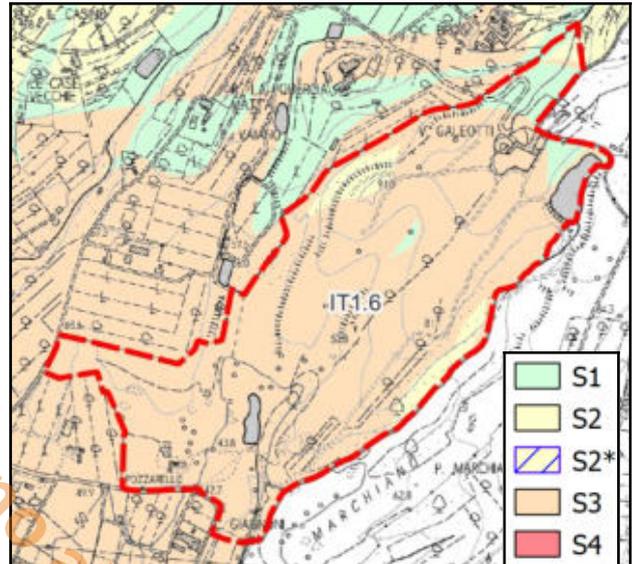
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica					
Classi di pericolosità												
G1	G2	G3	G4	P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4	S4
F1g	F2.1g	F2.2g	-	F1i			F1s	F2s	-	F2s	-	-

Pericolosità geologica

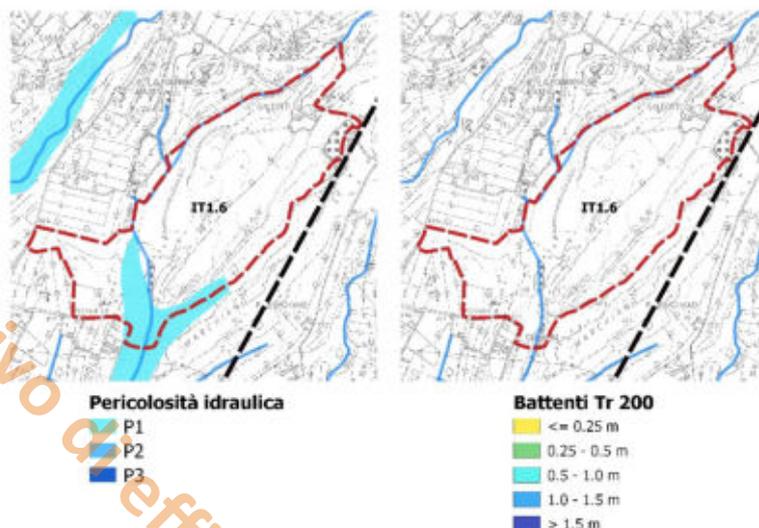


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

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.



L'area ricade per una piccola porzione meridionale in P1, mentre la prevalenza del lotto non è caratterizzata da pericolosità idraulica. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. L'area risulta in fregio al Rio dei Brogi, per cui dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e del R.D. 523/1904. Classe di fattibilità idraulica: F.1i, F.2i.