

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

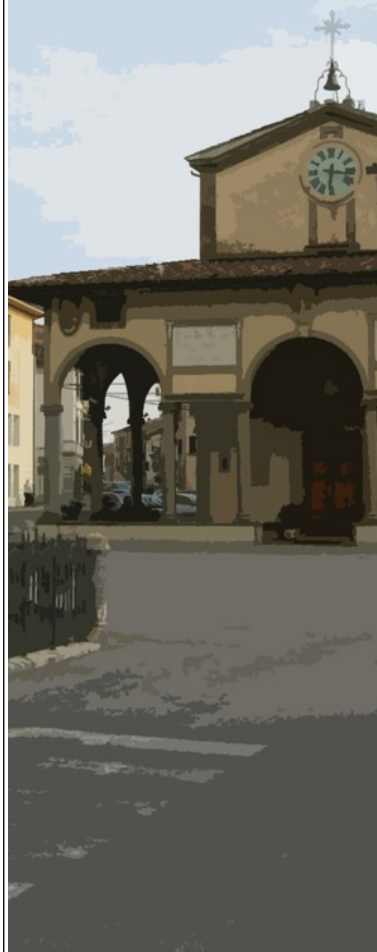
Arch. Nicola Pieri
Garante dell'Informazione
e della Partecipazione

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

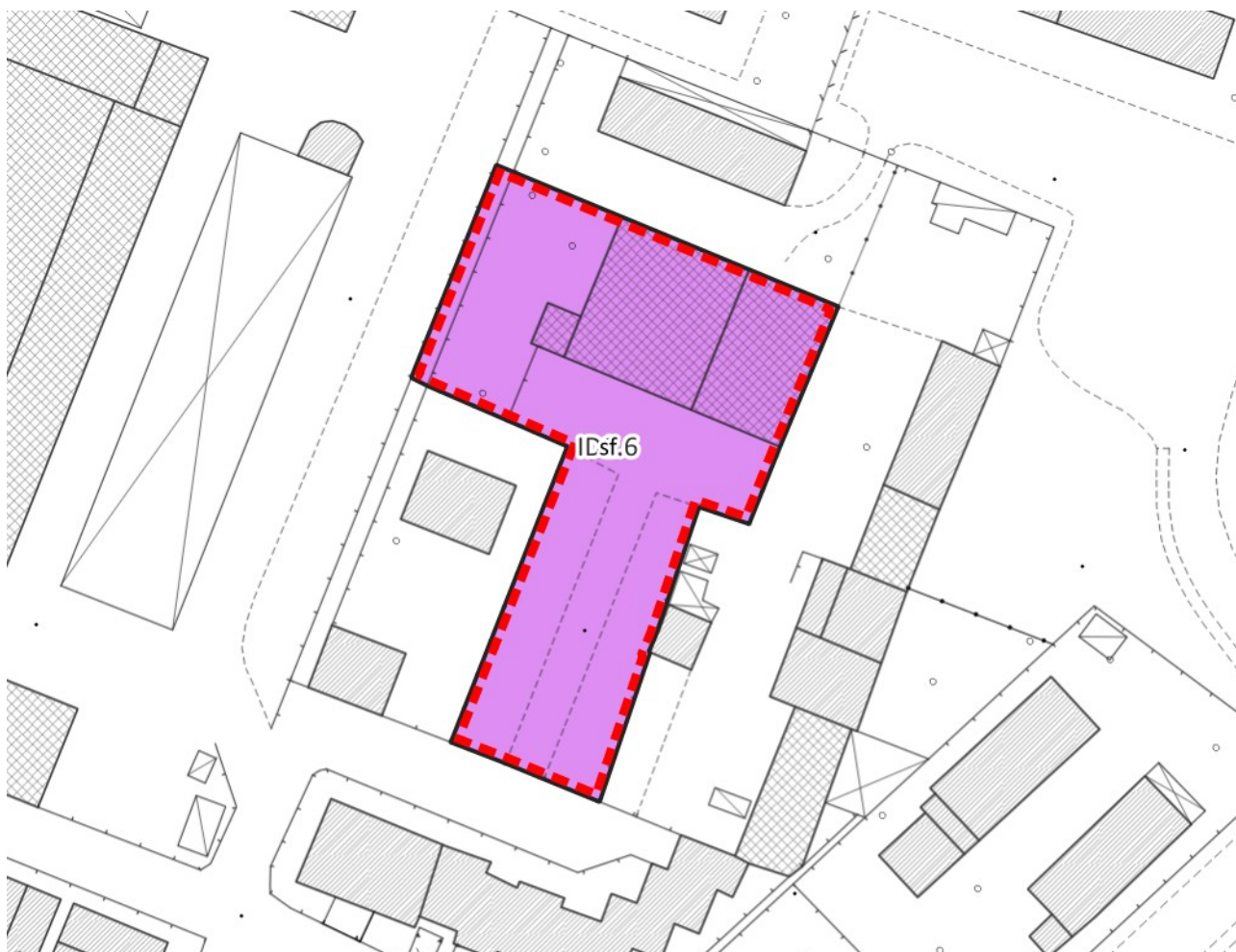
Aree oggetto di Riadozione del Piano Operativo

Estratto delle Schede Norma oggetto di Riadozione

Marzo 2025



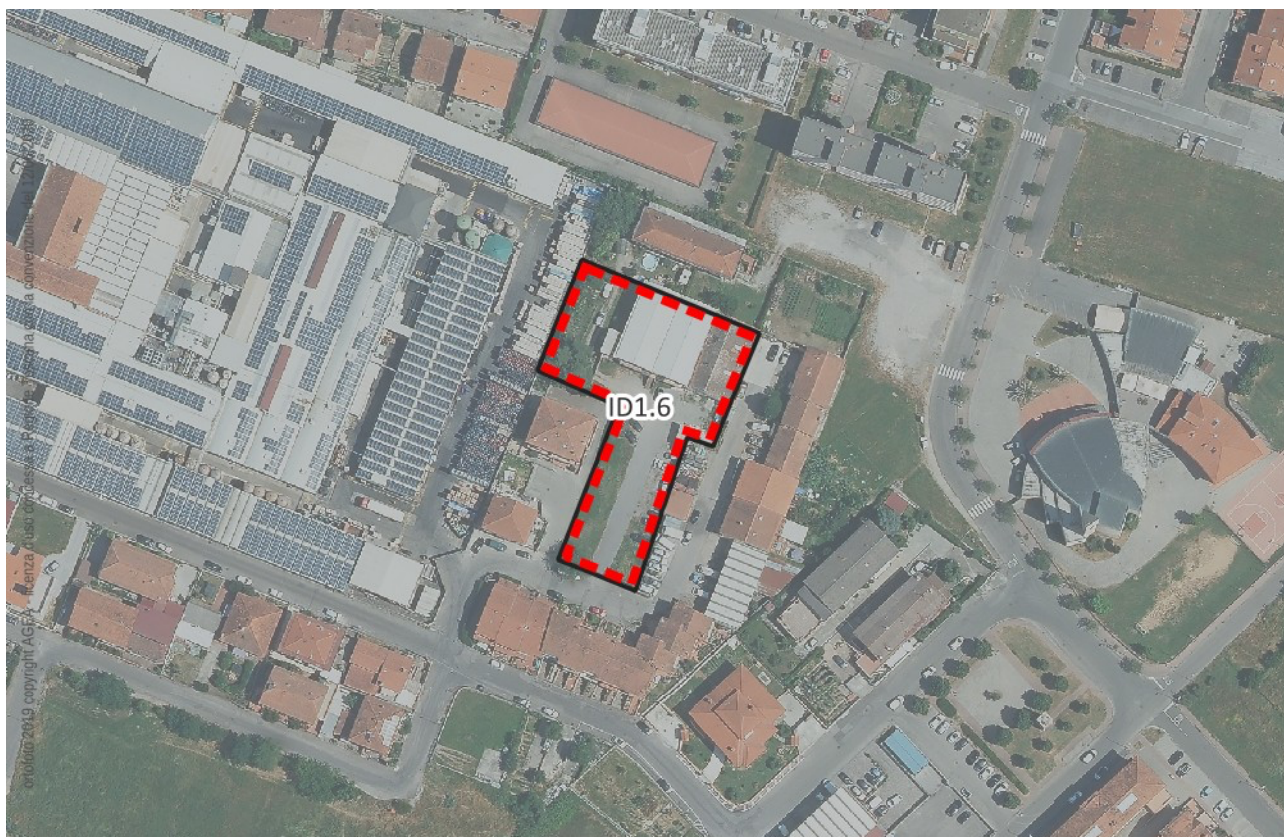
UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
ID 1.6 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Bruno Pontecorvo	



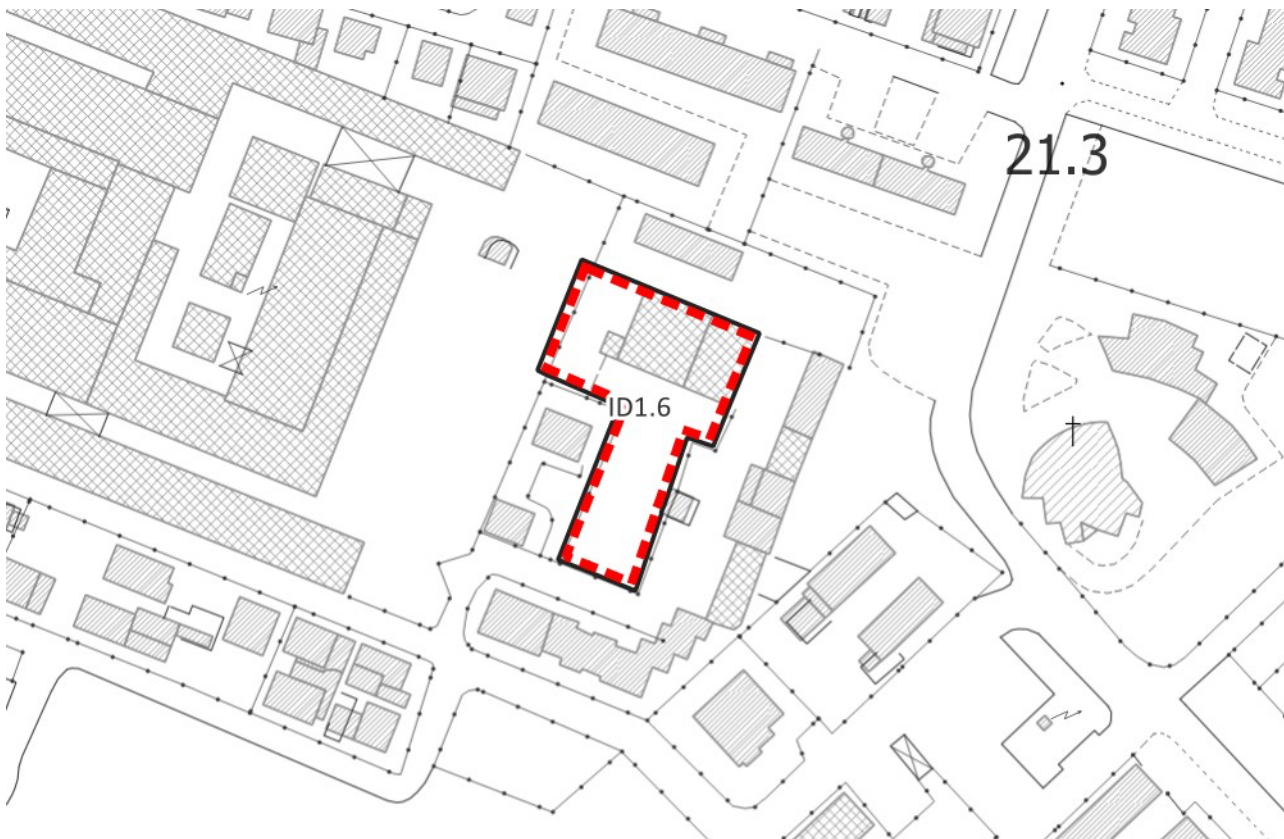
Scala 1:1.000

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

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrimento edificato



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

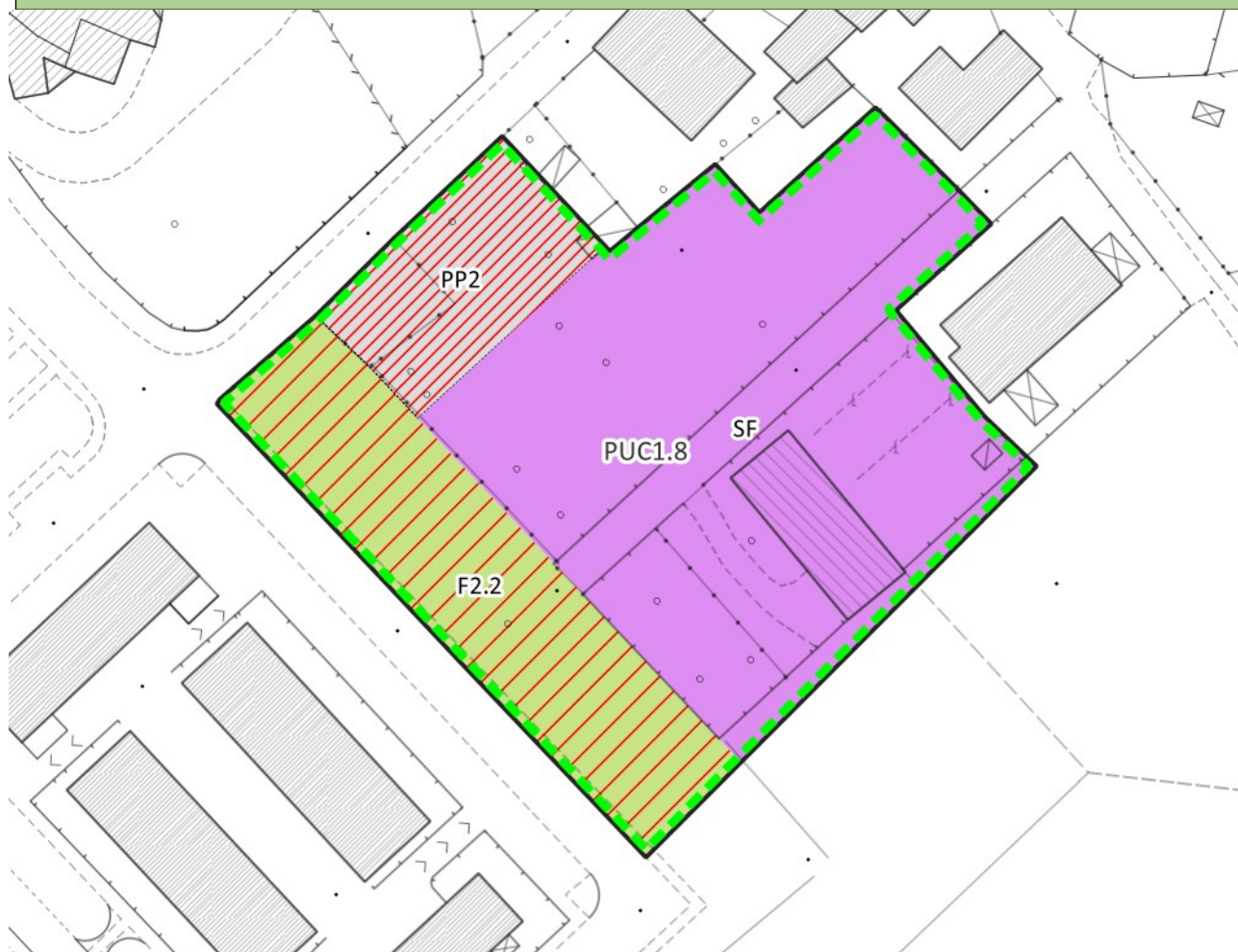


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

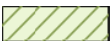
STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un impianto tecnologico (depuratore) a servizio dell'attività industriale-artigianale limitrofa. 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 <i>Beni paesaggistici</i> .

UTOE 1	Tav. 4 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 1.8 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Marsala	



Scala 1:1.000

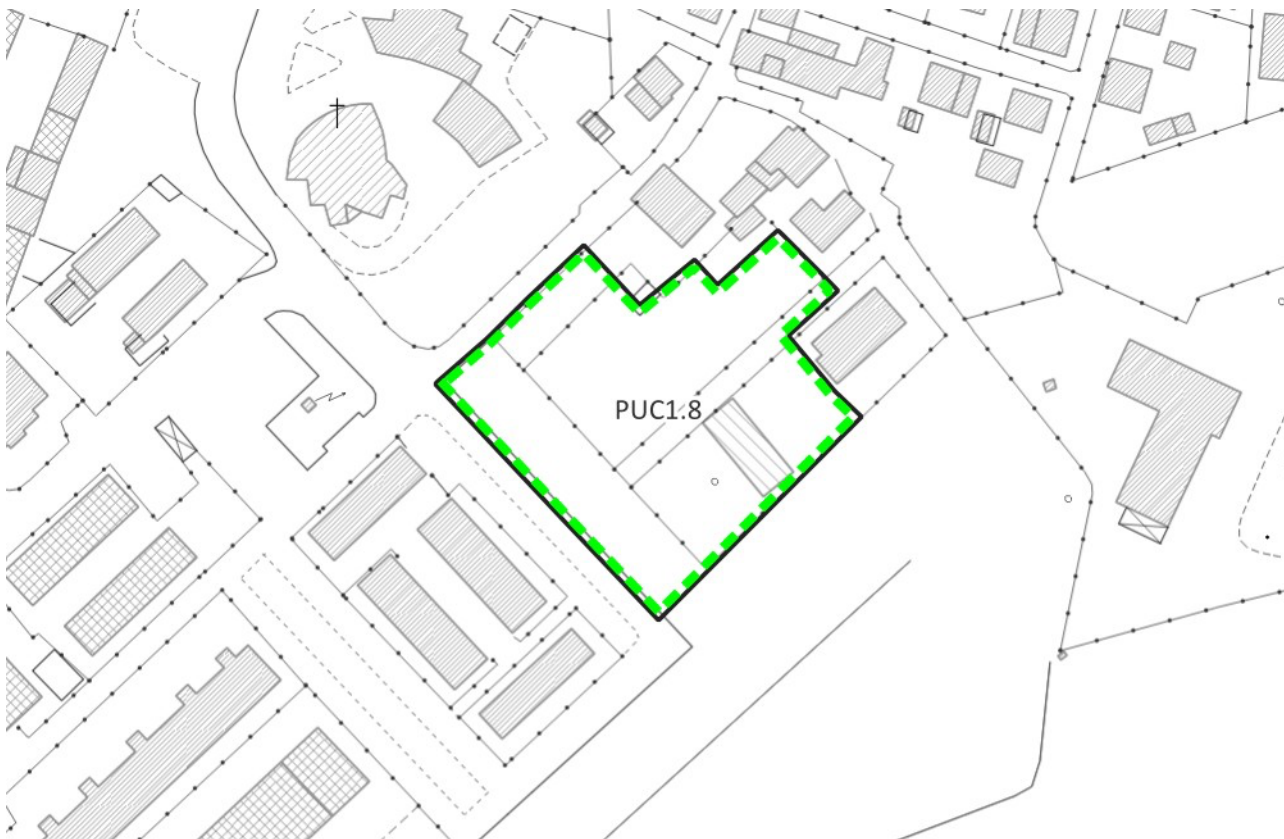
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	6.300 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	4.000 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	720 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	700 mq minimo
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	1.600 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrimento 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 il riaggiornamento 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 = 720 mq • IC = 40% • HF = 7,00 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. 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

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 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.

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*.

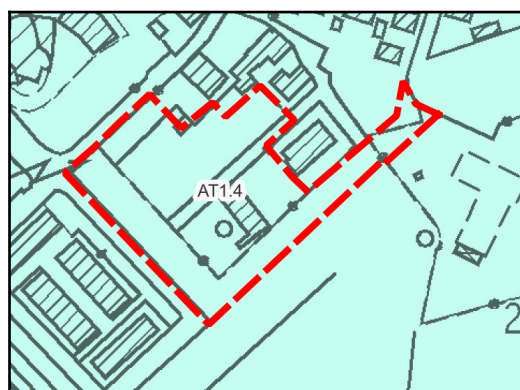
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

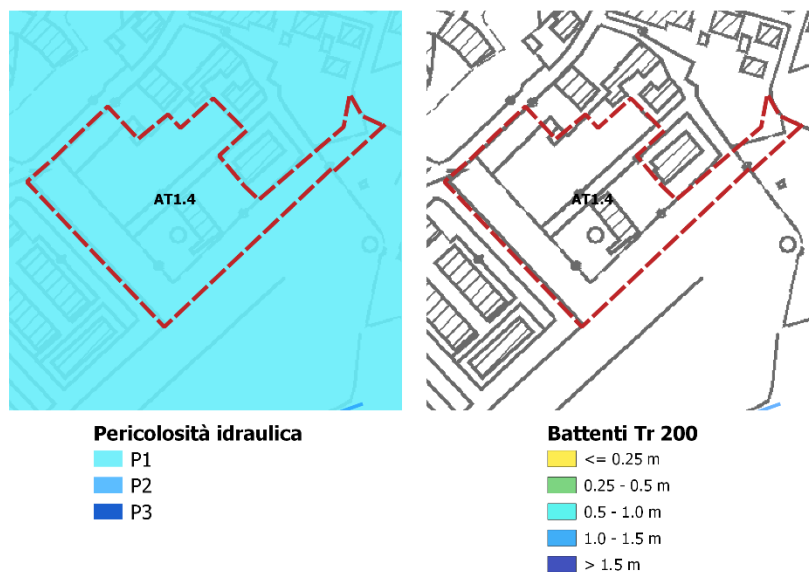


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

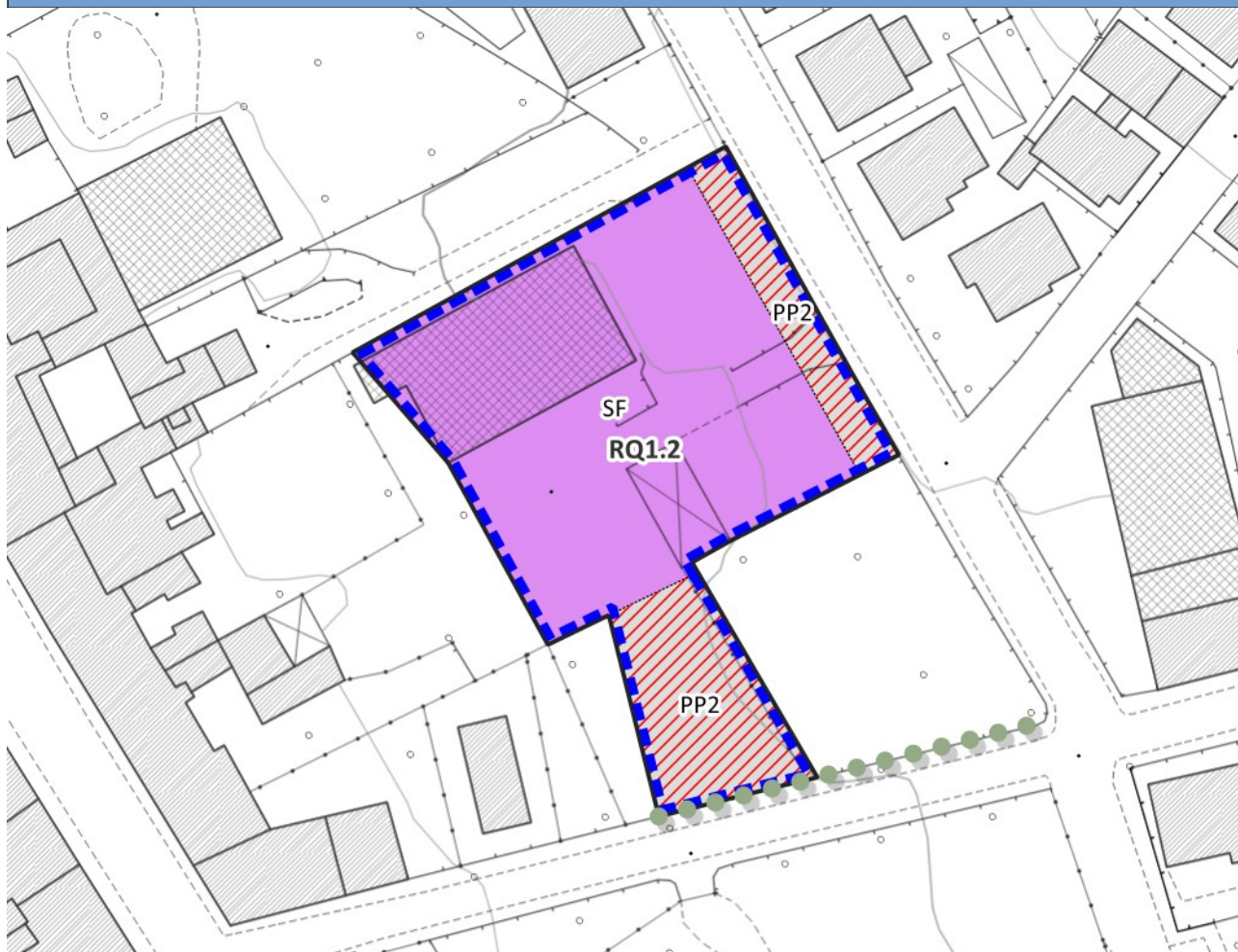
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



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
RQ 1.2 Loc. Monsummano T.me capoluogo – Via Lorenzo Ventavoli	



Scala 1:1.000

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

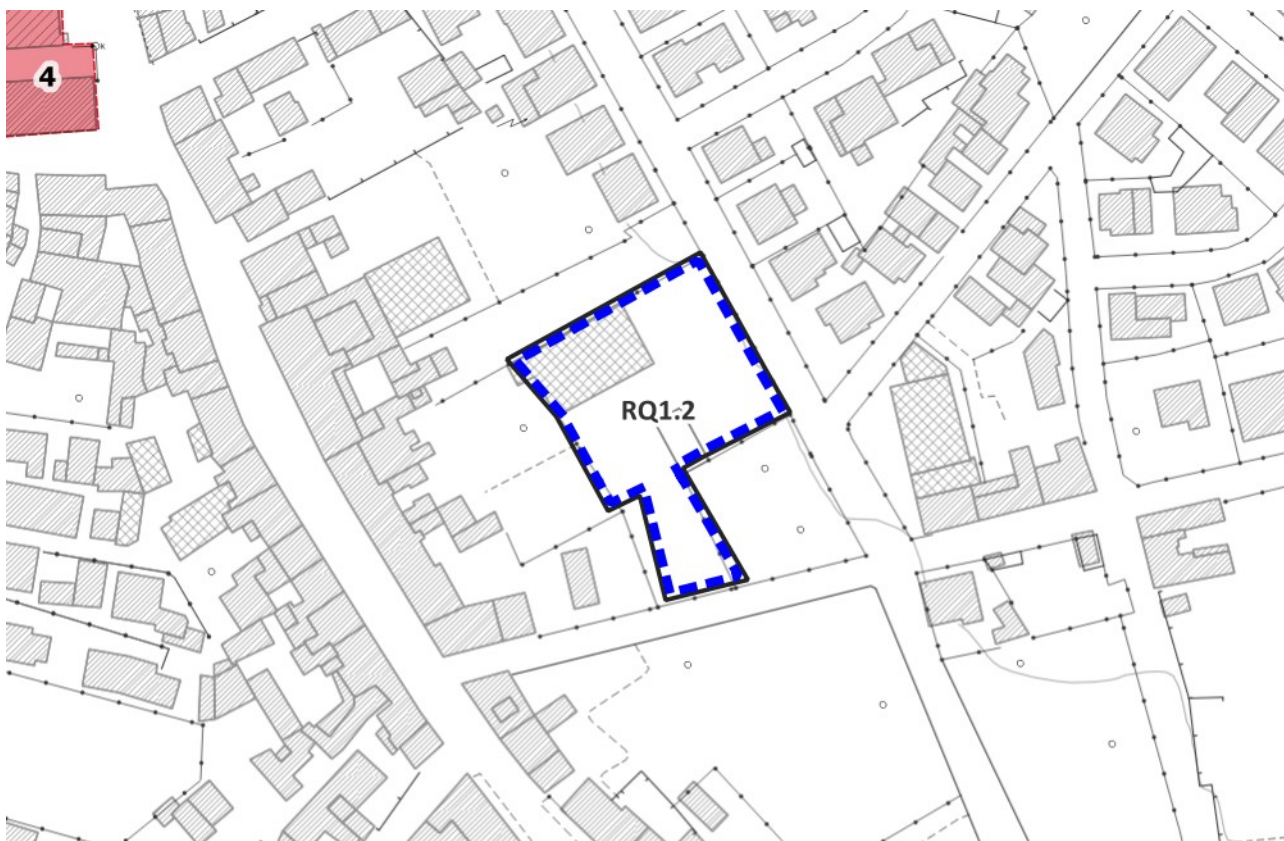
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	820 mq minimo

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentrimento 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 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, 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 ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

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.

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 820 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
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.

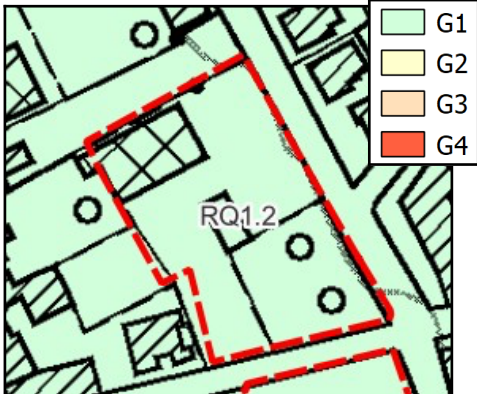
Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

PRESCRIZIONI PIT

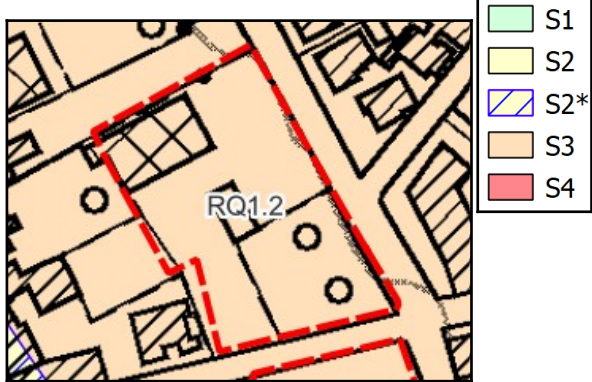
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	F3s	-	-

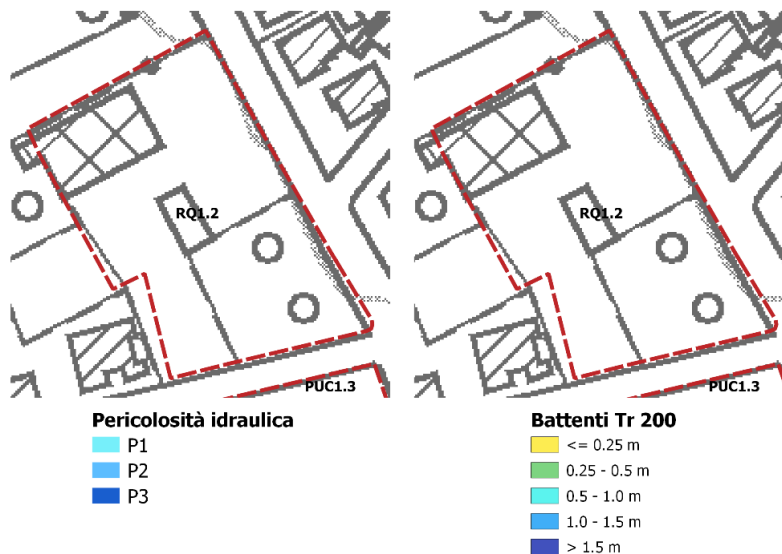
Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



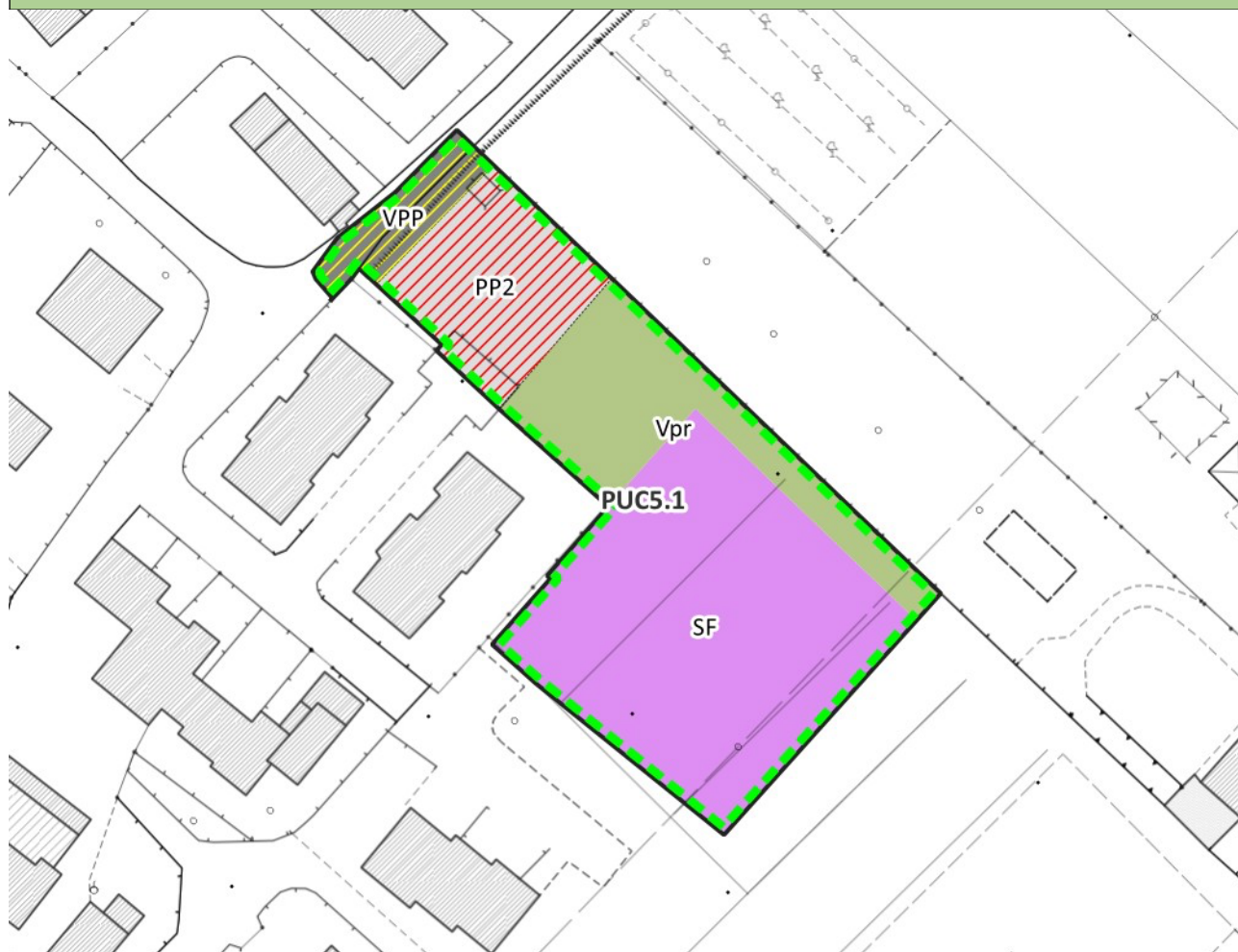
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



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



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.151 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.731 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	480 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

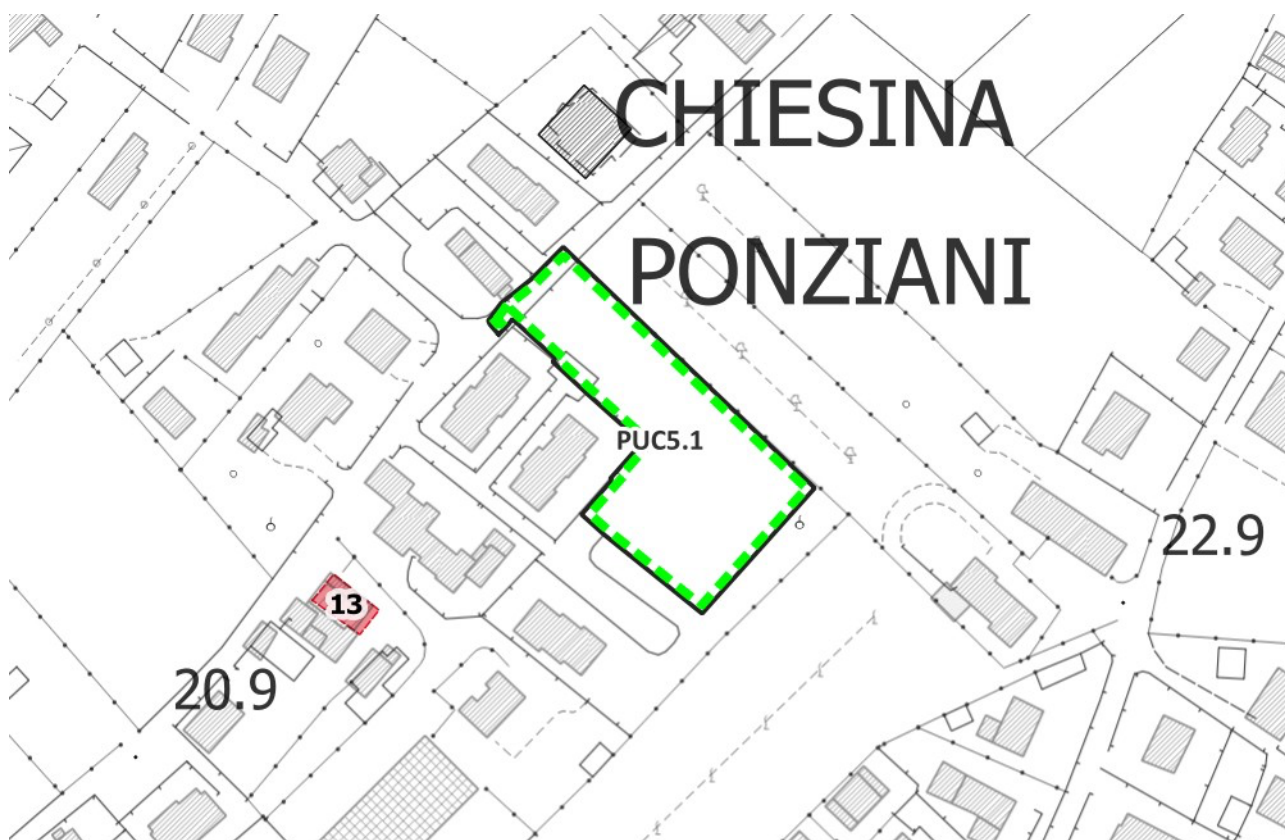
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	540 mq minimo
	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione

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

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite 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 Chiesina Ponziani, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale. E' ammessa una SE massima di 480 mq, IC pari al 30%, 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.
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 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.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

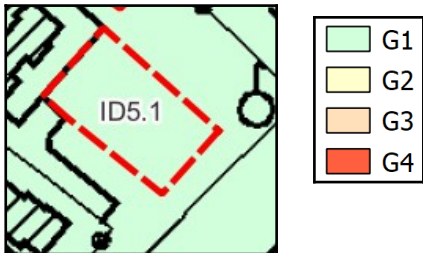
I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

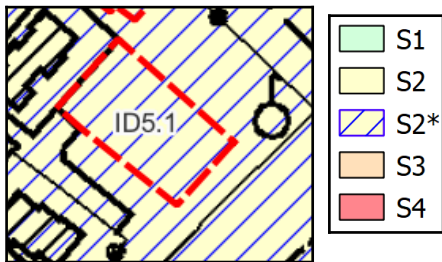
PRESCRIZIONI PIT Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

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	-	-	-

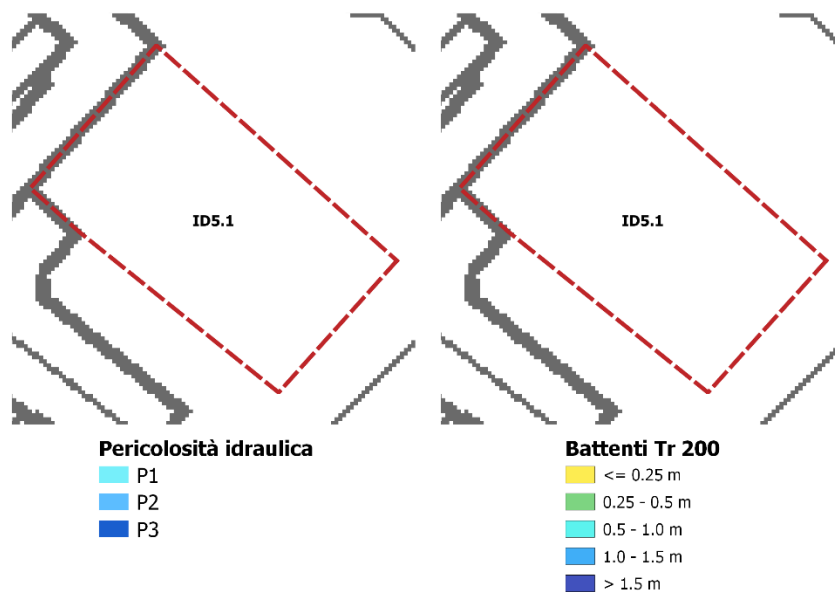
Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



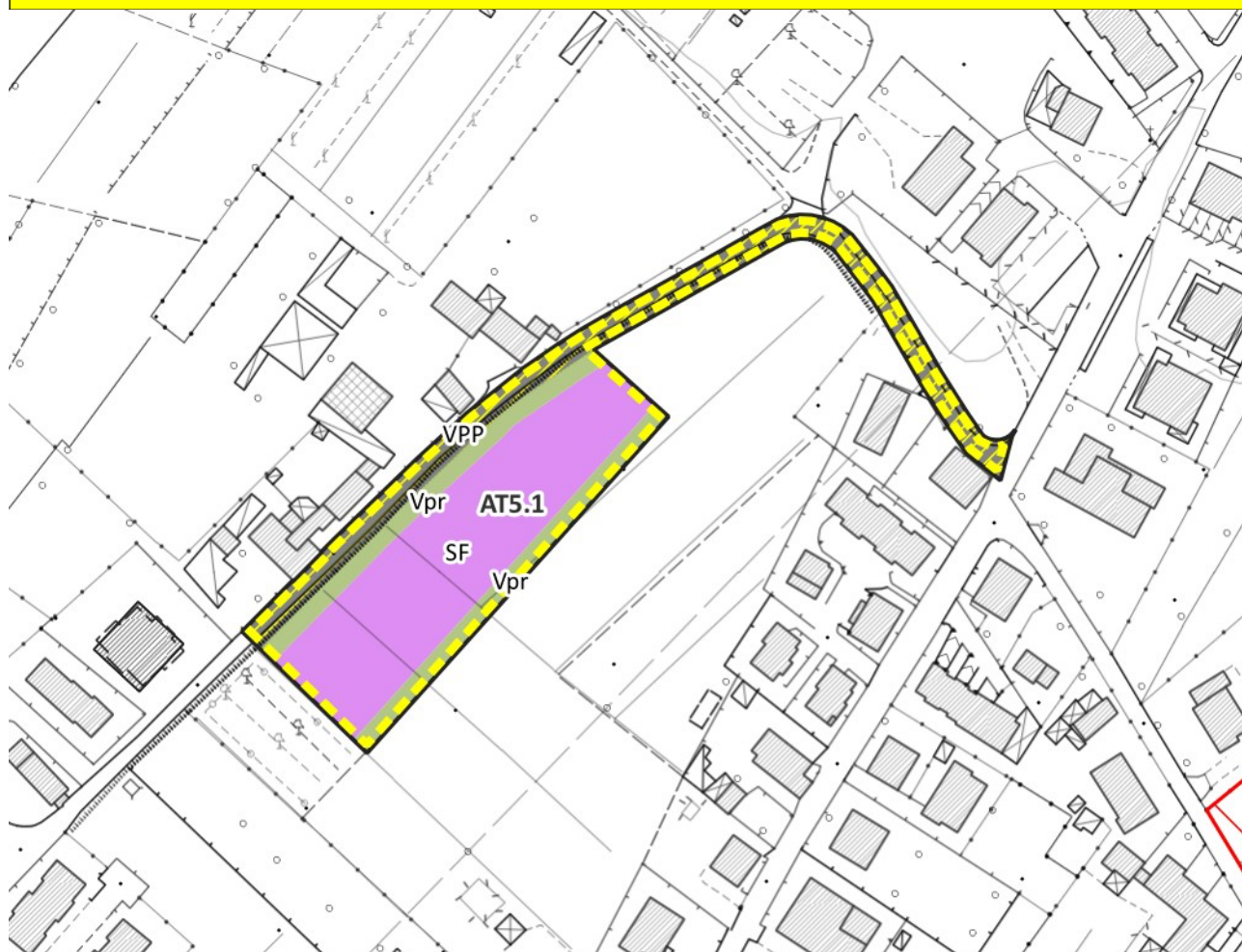
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



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.

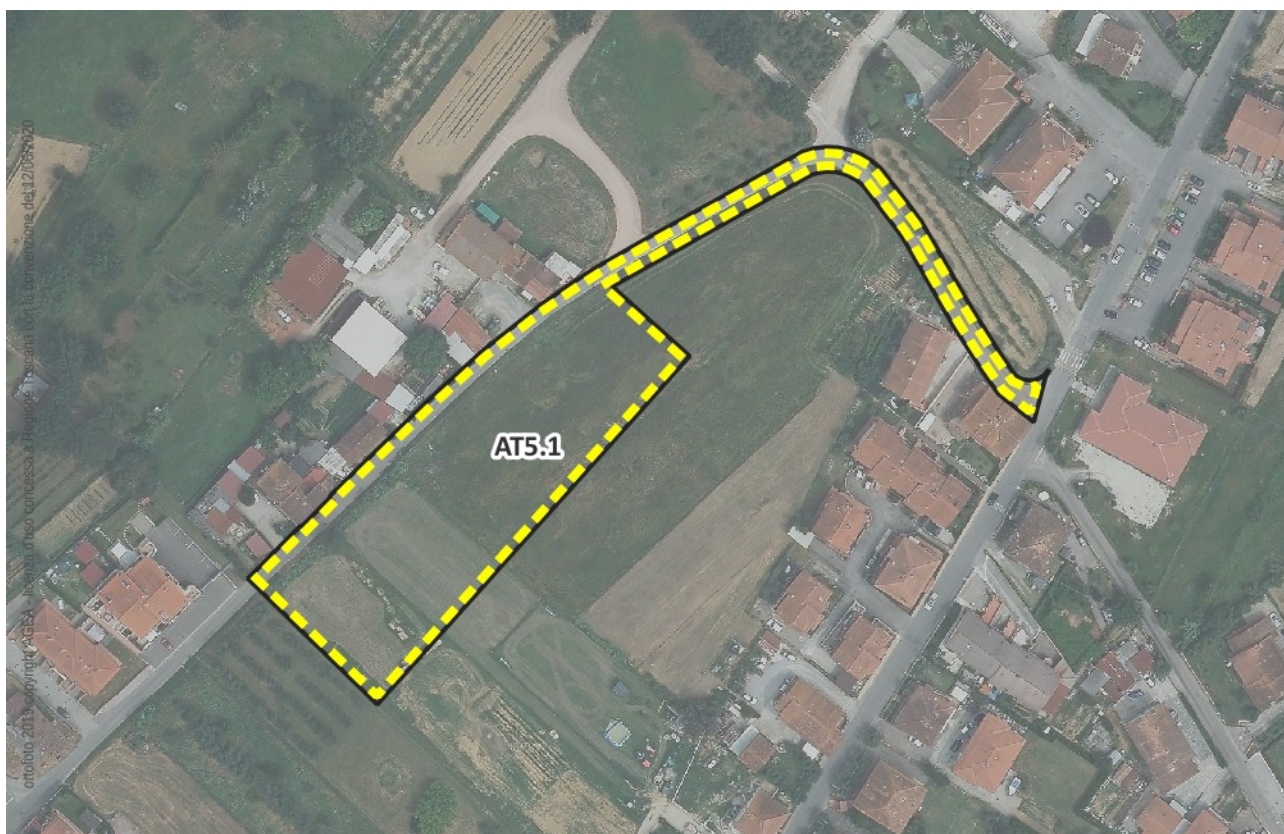
UTOE 2	Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano
AT 5.1 Loc.Chiesina Ponziani – Via Chiesina Ponziani	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE		6.344 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA		3.259 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima		1.200 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo		40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima		7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA		Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO		Residenziale
OPERE PUBBLICHE		
	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione
ELEMENTI GRAFICI		

	Area accentrimento edificato
	Verde privato (Vpr)



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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite 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 = 1.200 mq
- **IC** = 40%
- **HF** = 7,00 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:

- 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 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.

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 obiettivi strategici del PIT-PPR.

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.

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

Pericolosità geologica

Legend for Pericolosità geologica:

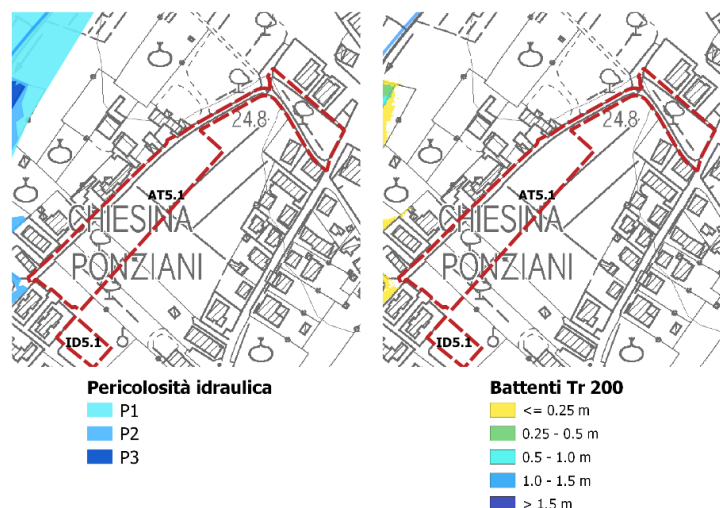
- G1 (light green)
- G2 (yellow)
- G3 (orange)
- G4 (red)

Pericolosità sismica

Legend for Pericolosità sismica:

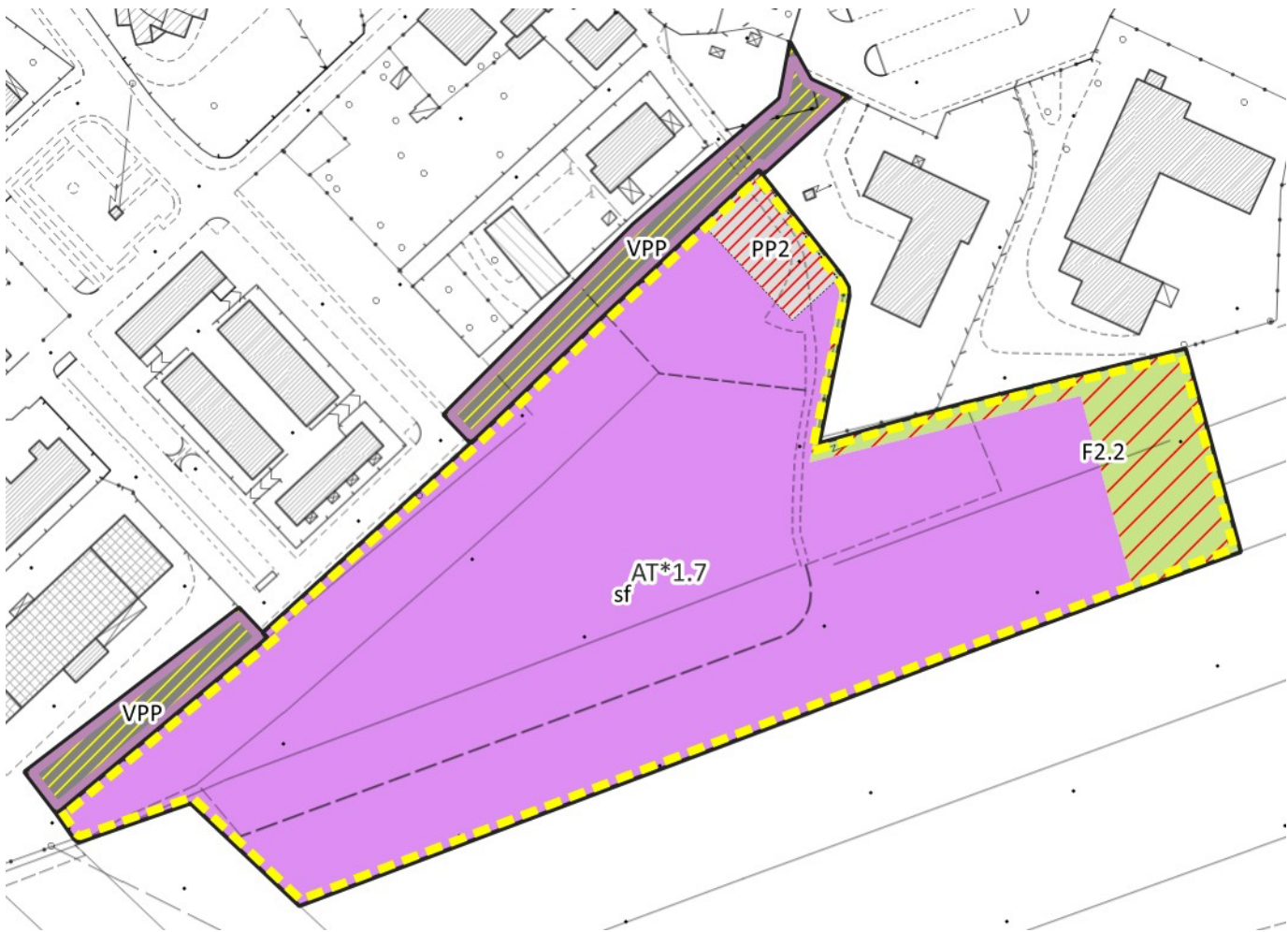
- S1 (light green)
- S2 (yellow)
- S2* (blue with diagonal lines)
- S3 (orange)
- S4 (red)

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.



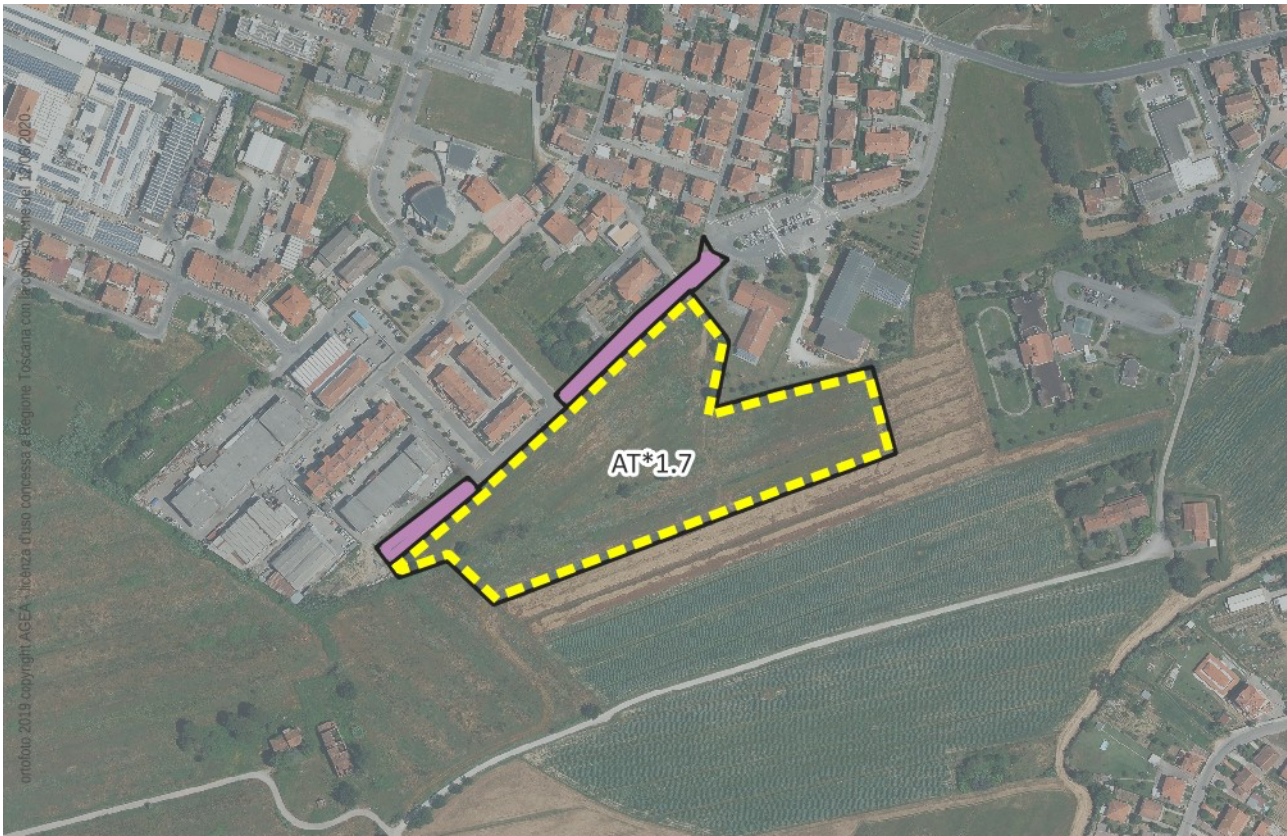
Pericolosità idraulica: assente. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo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

Classe di fattibilità idraulica: F.1i.

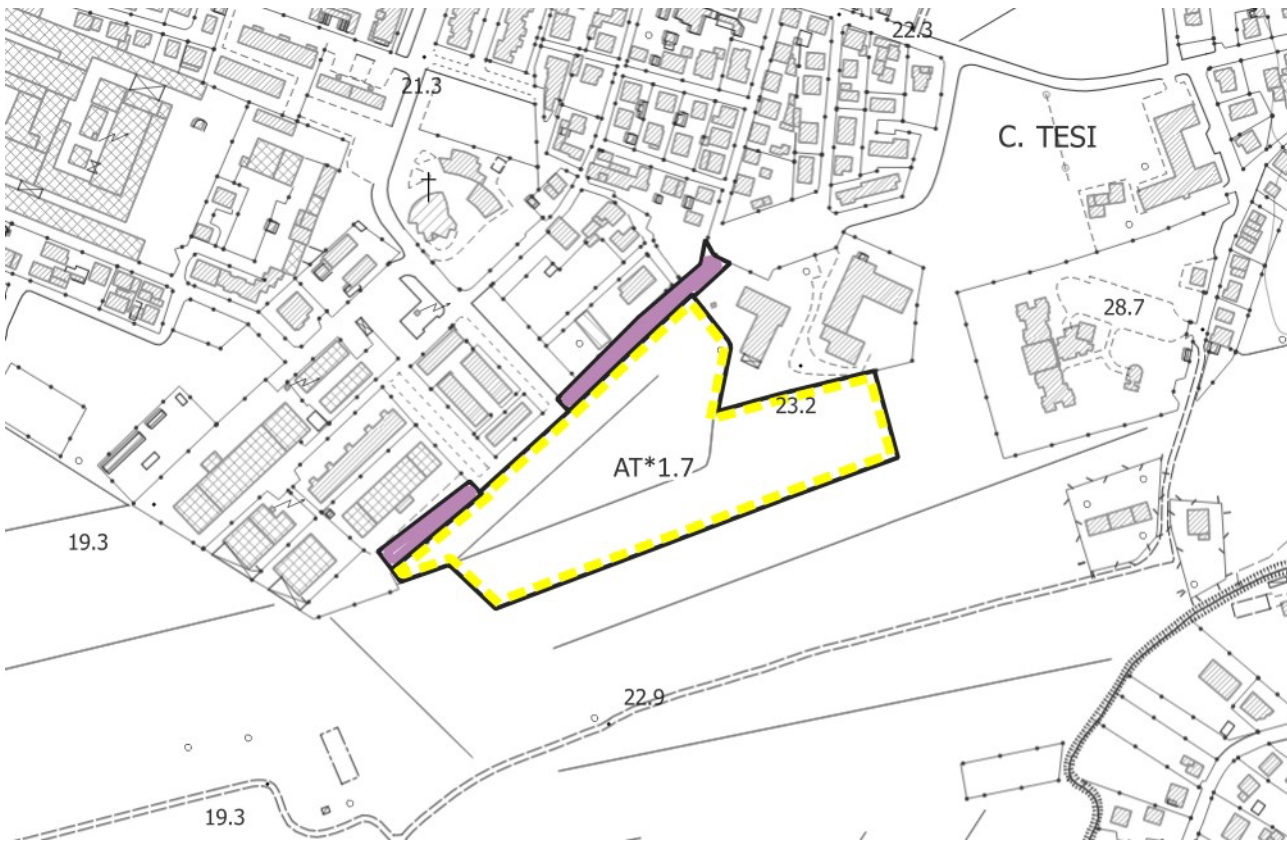


Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	27.773 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	24.829 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	8.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	10,50 ml
N. PIANI max	2 + vani tecnici non eccedenti 20% superficie coperta
DESTINAZIONE D’USO	Attrezzatura socio assistenziale RSA
OPERE PUBBLICHE	
 PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	668 mq
 VERDE PUBBLICO (F1.2)	2.000 mq
OPERE EXTRACOMPARTO	
 VIABILITA’ PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con verbale del 17/04/2024	



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



Individuazione vincoli sovraordianti – Scala 1:5.000

PRESCRIZIONI:	
STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 51.1.3 delle NTA. L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusa con verbale del 17/04/2024.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento è finalizzato al potenziamento dei servizi sociosanitari, in località Monsummano tramite la costruzione di due RSA per 80 posti letto ciascuna (80+80). L'intervento prevede nuova edificazione a destinazione sociosanitaria di 8.000 mq di SE, con rapporto di copertura (RC) max pari a 40% e Altezza del fronte (HF) massima di 10,50 ml. La superficie permeabile min 25% SF
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Il progetto dovrà garantire una opportuna articolazione degli spazi aperti sia pubblici che privati, in modo da aumentare la permeabilità funzionale e visiva tra città e campagna, ed un'agile accessibilità e fruizione del verde pubblico. I corpi di fabbrica non dovranno configurarsi come barriere continue lungo il margine urbano, impiegando soluzioni formali coerenti con il contesto periurbano di riferimento. Dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione del suolo, impiegando tecniche di ingegneria ambientale e materiali eco-compatibili soprattutto per quanto riguarda le aree libere, le pertinenze, le percorrenze, i parcheggi pubblici e privati. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. Dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi adeguate anche a mitigazione del tessuto residenziale limitrofo. Dovranno essere inserite fasce verdi di specie autoctone per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto e suo per il mascheramento. Le nuove volumetrie dovranno avere tipologie coerenti con il contesto e l'attività da svolgere, mantenendo altezze moderate al fine di preservare le visuali paesaggistiche. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area turistica e l'ambito rurale. A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è consentita la realizzazione di ampliamento del tratto stradale di Via Giuliana Benzoni extracomparto come individuata dallo schema progettuale con le seguenti specifiche minime: • Superficie totale ampliamento strada: da quantificare in sede di convenzione • formazione di una pista ciclabile su sede propria, all'interno del perimetro dell'ampliamento per circa 230 ml di sviluppo • realizzazione di adeguati spazi di manovra e circolazione attraverso la previsione di sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'effettivo incremento del traffico di persone e servizi indotto dalla nuova struttura sanitaria • realizzazione di un'adeguata area di manovra per l'inversione di marcia nella nuova viabilità pubblica nel lato a sfondo chiuso • Adeguamento delle reti in accordo con il gestore del SII e i fornitori dei servizi

OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale: • 668 mq (minimo) di parcheggio pubblico, da realizzare con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli; • 2.000 mq (minimo) di verde pubblico; • Realizzazione del trattato di viabilità pubblica di progetto extracomparto come indicato al paragrafo precedente; • Realizzazione di area a parcheggio pubblico a servizio del plesso scolastico in area extracomparto tra Piazza Ugo La Malfa e Via G. Spadoni, di dimensioni da stabilire in sede di Piano Attuativo e di convenzione con la Pubblica Amministrazione. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 51.1.3, delle NTA.
PRESCRIZIONI PIT	Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

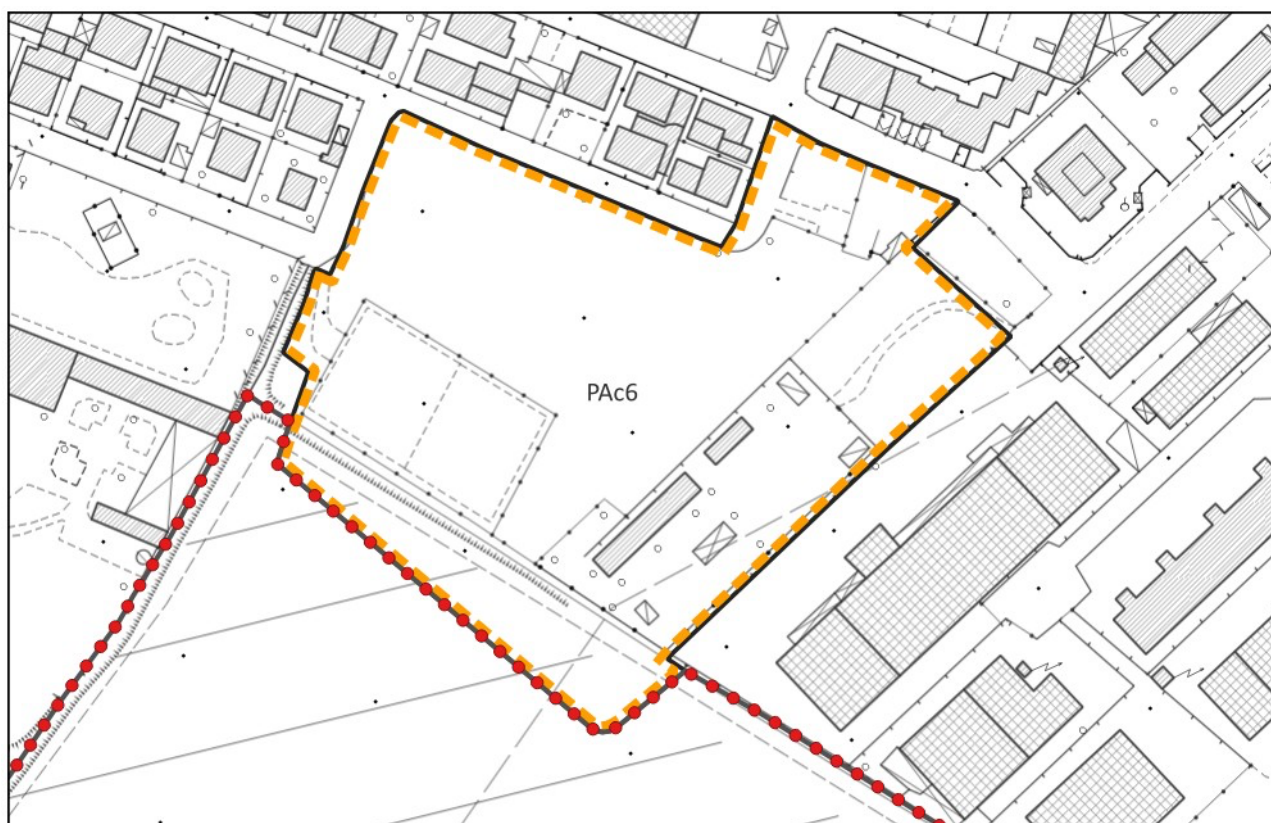
PRESCRIZIONI:**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

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

- In relazione all'inattuabilità dell'adeguamento dei sottoservizi di fognatura e depurazione, il soggetto attuatore dovrà provvedere alla gestione autonoma delle acque reflue ai sensi della L.R. 20/2006, del D.P.G.R. 46/R/2008 e del D.P.R. 59/2013.
- L'utilizzo della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto dovrà essere limitato in relazione alla sua tutela quantitativa così come disposto dagli artt. 3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008.
- Adeguamento della classe acustica per la parte di territorio ricompresa in classe IV per la piena coerenza della scheda con il PCCA vigente.
- Dovrà essere realizzata una discontinuità morfologica per mezzo di una opportuna fascia vegetale nel tratto a contatto tra le aree di Classe V e Classe III del PCCA (Porzione del tratto su Via Benzoni).
- Dovranno essere privilegiate specie (alberi e arbusti) per l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti e possedere, per quanto possibile, un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).
- Incremento del target dei consumi da FER con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli effetti negativi.
- Applicazione delle misure di mitigazioni previste per il risparmio idrico in conformità a quanto previsto all'art.11 del DPGR 29/R/2008.
- Verifica della conformità, da riportare in apposita relazione idraulica, agli scenari di pericolosità idraulica e geomorfologica presenti nei Piani di bacino e alle relative discipline normative dimostrando che la progettazione ha tenuto in adeguata considerazione lo stato dei corpi idrici nonché le eventuali fragilità ambientali connesse con le risorse Acqua, Suolo e Sottosuolo.
- Verifica della coerenza, da riportare in apposita relazione idraulica, con gli studi di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei garantendo che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi e verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato quantitativo o qualitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

PAc 6 – Via Benedetto Cairoli (ex comparto 19)

Convenzione REP 66137 del 23/06/2014



Estratto scala 1:2.000



Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000