

PIANO OPERATIVO

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

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

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

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

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

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

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Avv. Simona De Caro
Sindaco

Andrea Mariotti
Assessore all’Urbanistica

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

Arch. Jenny Innocenti
Geom. Sabato Tedesco
Ufficio urbanistica

Arch. Nicola Pieri
Garante dell’Informazione
e della Partecipazione

All. B1

Normativa Urbanistica Specifica oggetto
di Conferenza di Copianificazione

Modificato a seguito dell’accoglimento delle ri-adozioni
STATO MODIFICATO

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

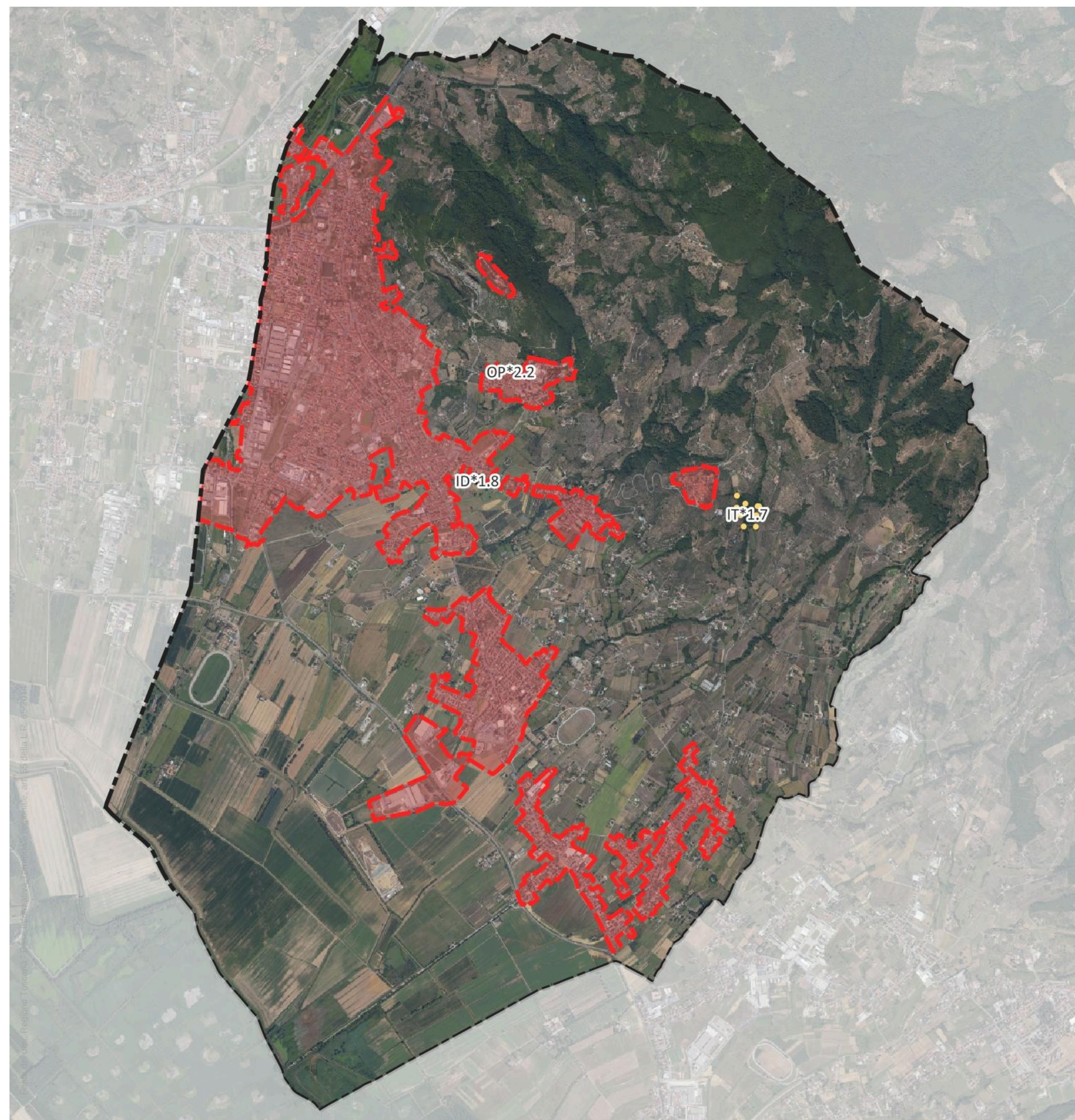
Settembre 2025



ID*1.8 – Loc. Monsummano Terme: Previsione di deposito materiali [strategia **A10** del P.S.];

IT*1.7 – Loc. Montevettolini: Lago di pesca sportiva [strategia **A11** del P.S.]

OP*2.2 – Loc. Grotta Giusti: nuova area a parcheggio e verde pubblico [strategia **F7** del P.S.]





Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	2.610 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	100 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	10 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	4,0 ml
DESTINAZIONE D’USO	Depositi e rimessaggio
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con verbale del 03.07.2025	
ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentramento intervento



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

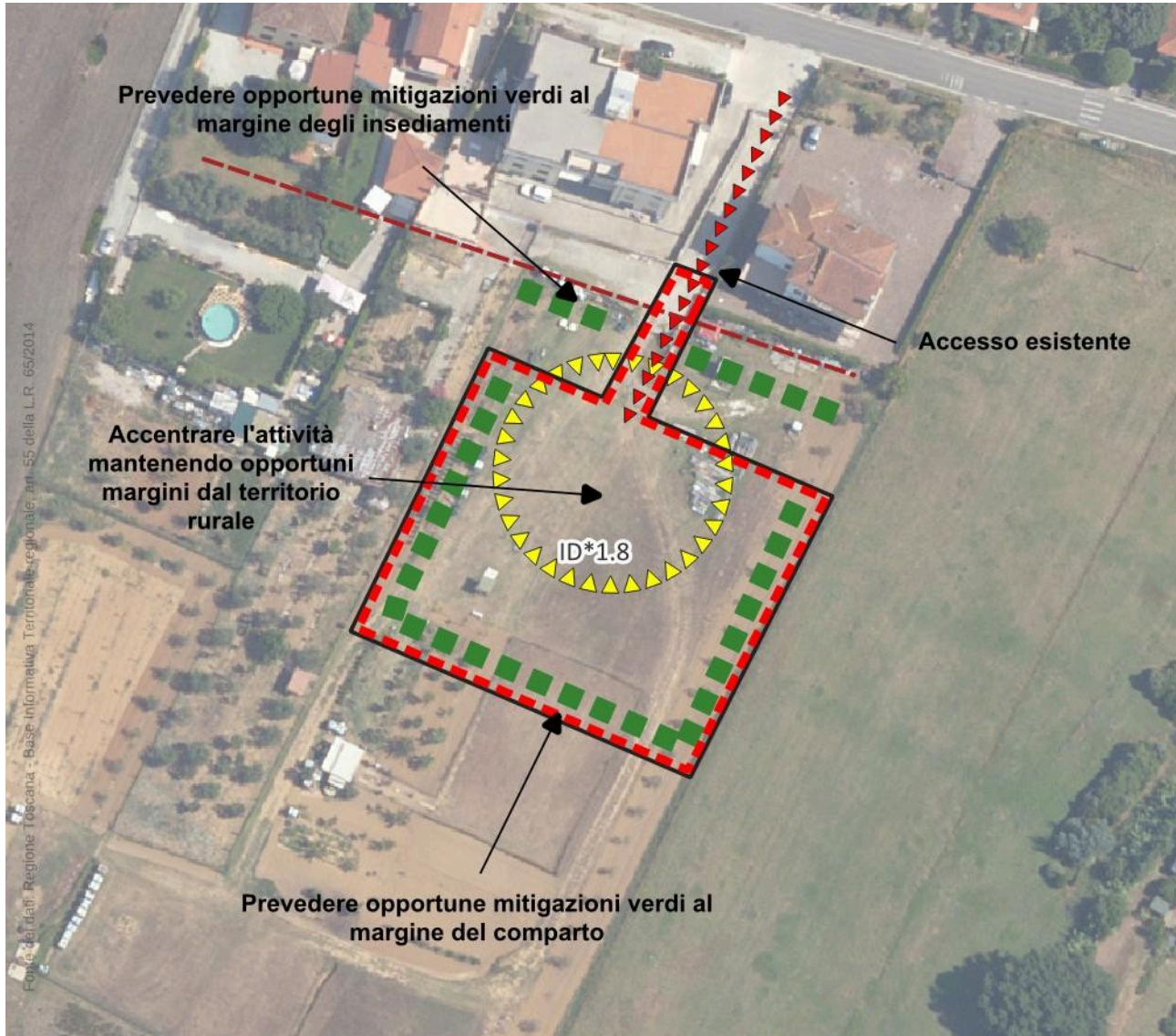


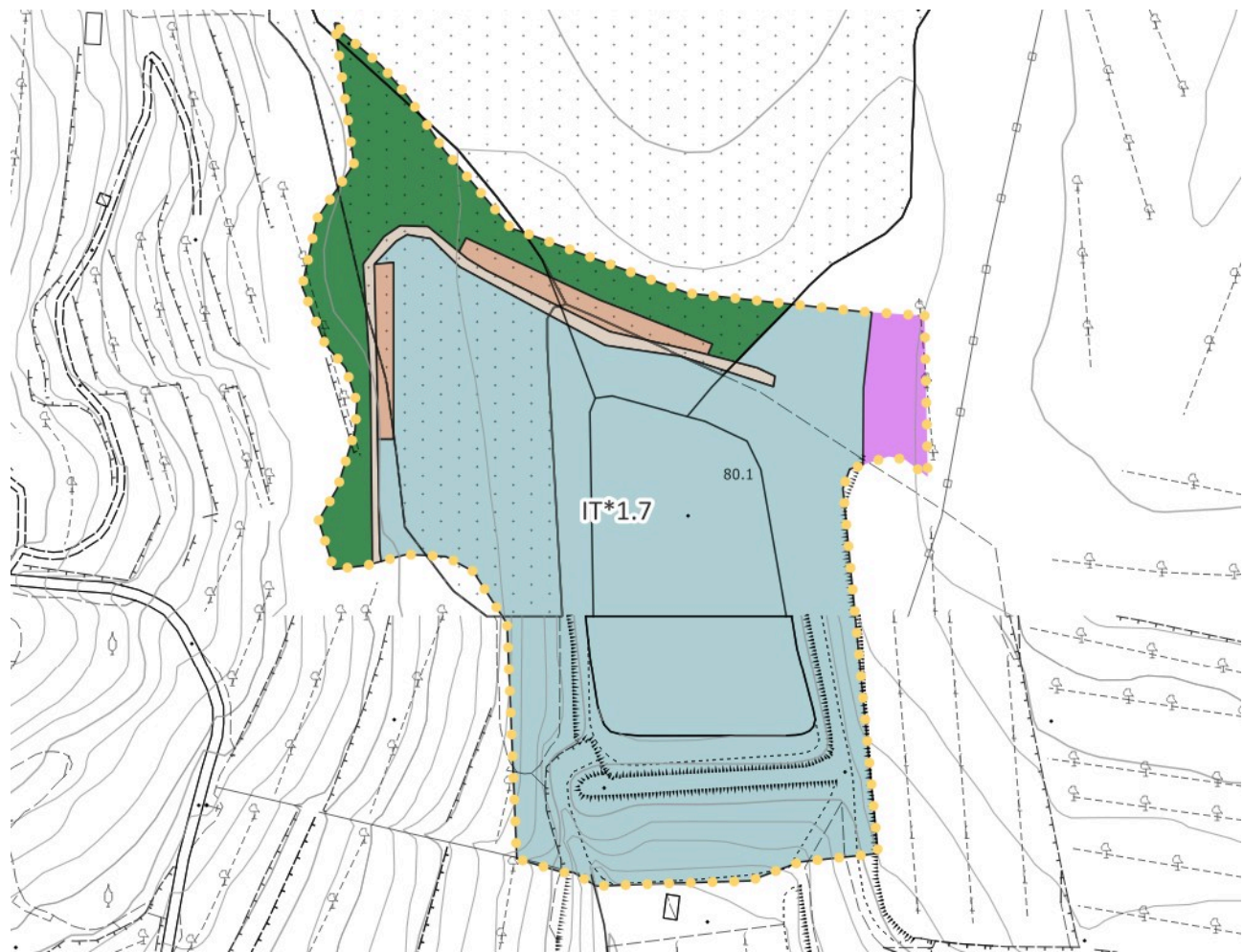
Individuazione vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 51.1.1 delle NTA L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento è finalizzato all'individuazione di un'area per deposito e rimessaggio materiali edili funzionale ad un'attività esistente, in coerenza con la strategia A10 del P.S.. E' ammessa la realizzazione di un'area di deposito e rimessaggio, con strutture necessarie allo svolgimento dell'attività per un massimo di 100 mq di SE e una altezza massima HF di 4,00 ml.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra. Le aree interne dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la riduzione delle superfici impermeabili, quest'ultime da limitare alle sole aree di manovra le quali dovranno comunque essere realizzate con materiali eco-compatibili. Dovranno essere previsti elementi di mitigazione verde ai bordi dell'area di intervento per garantire il corretto inserimento della stessa nel contesto, oltre a garantire una corretta mitigazione rispetto al tessuto insediativo esistente a nord. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e tipologico della trasformazione.

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, in particolar modo verso il Montalbano. 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.
-------------------------	--



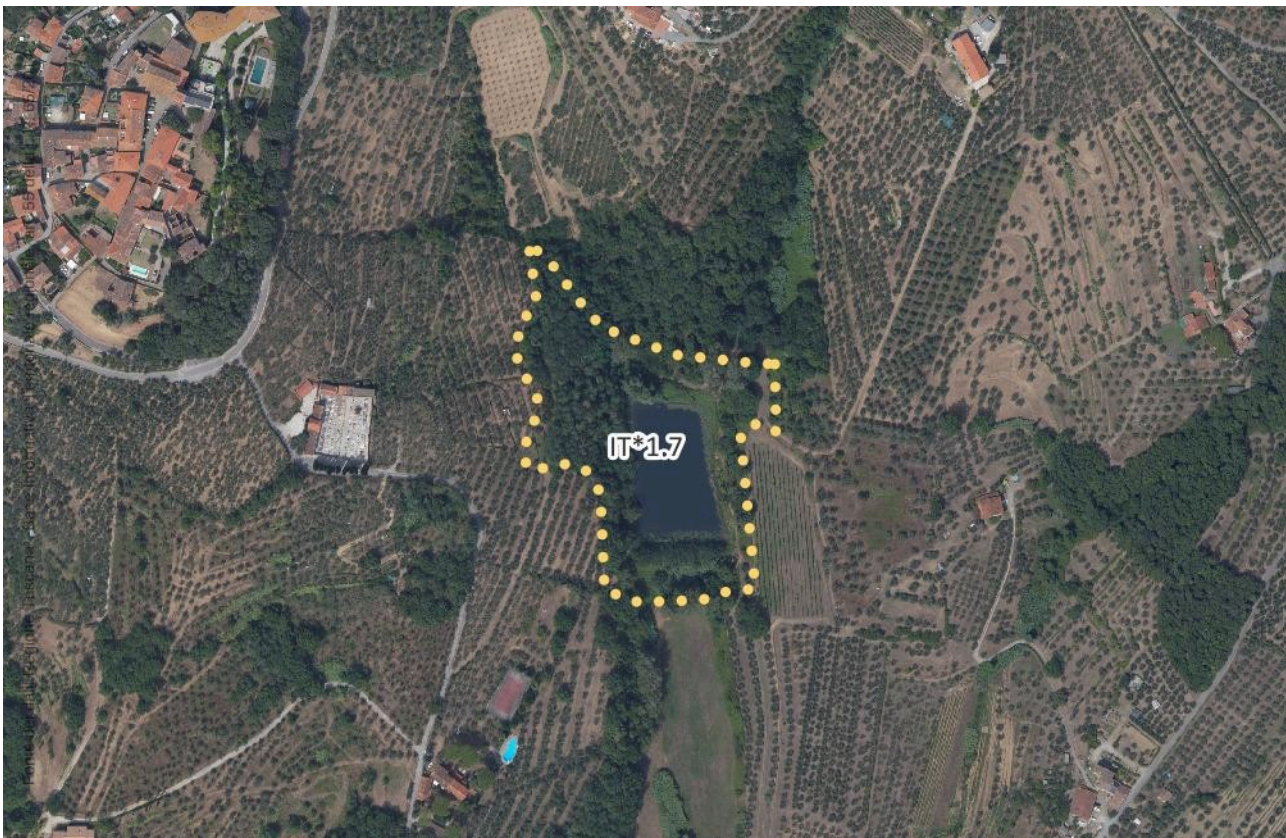


Scala 1:2.000

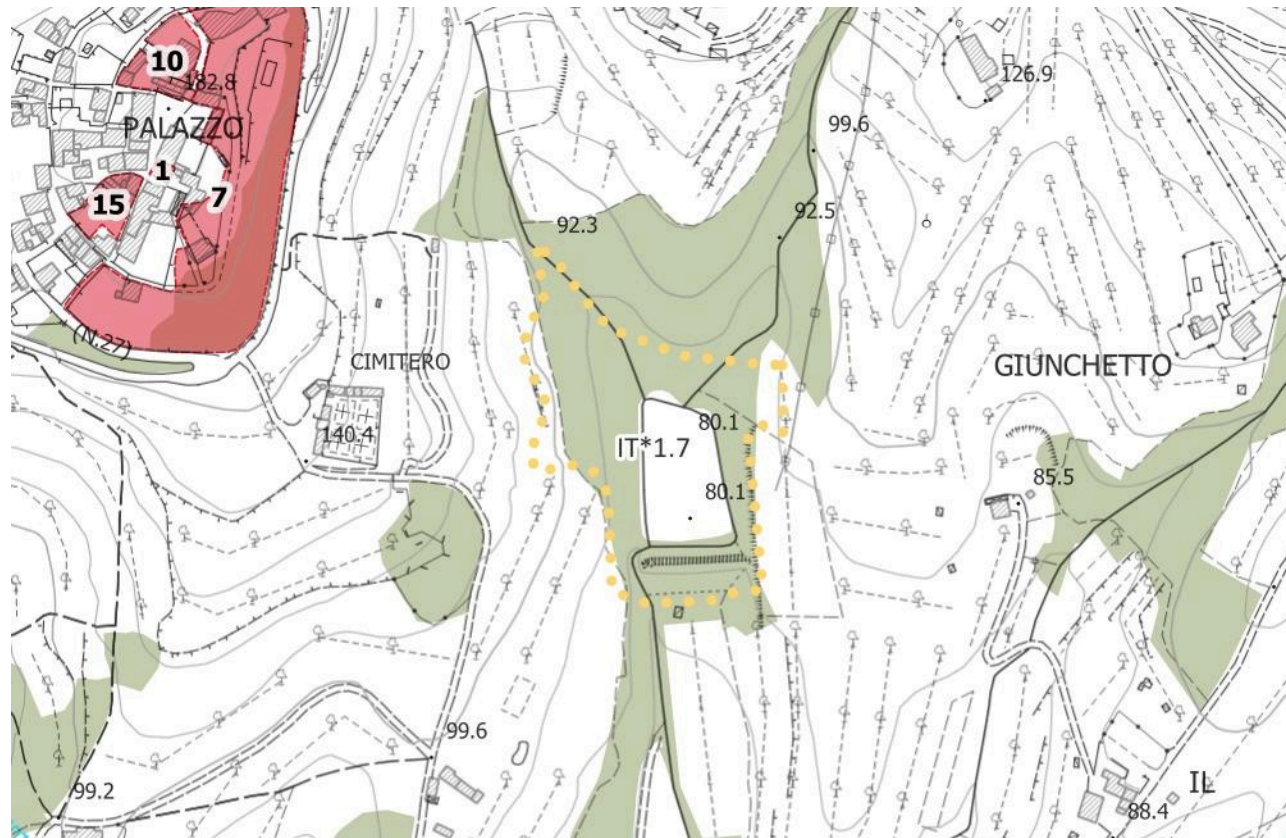
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	22.552 mq
SF – SUPERFICIE FONDARIA (area accentramento edificato)	690 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	200 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	10 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	3,0 ml
DESTINAZIONE D’USO	Area ludico-sportiva (lago di pesca sportiva)

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con verbale del 03.07.2025	

ELEMENTI GRAFICI	
	Area accentramento edificato
	Area boscata
	Area attrezzata per la pesca sportiva
	Area a parcheggio
	Viabilità di accesso esistente



Estratto Ortofoto 2023 (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 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.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento è finalizzato alla valorizzazione dello specchio d'acqua situato in località Montavettolini, tramite la realizzazione di una nuova attività ludico-sportiva (lago di pesca sportiva) che incrementi l'offerta turistica territoriale, in coerenza con la strategia **A11** del P.S..

E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie all'attività ludico-sportiva (lago di pesca sportiva) per un massimo di 200 mq di S.E. e una altezza massima di 3,00 ml, esclusivamente nell'**area accentramento edificato** come indicata nello schema grafico, ovvero al di fuori dell'area boscata, servizi igienici, locale di ristoro, uffici e posto di primo soccorso.

Potranno inoltre essere realizzate ulteriori strutture accessorie a carattere temporaneo da rimuovere a cessata attività, anche all'interno dell'**area attrezzata per la pesca sportiva** come indicata nello schema grafico, con funzione di noleggio attrezzature, uffici e posto di primo soccorso.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI Il P.O. ammette la realizzazione di una modeste strutture di servizio e di ristoro. I nuovi edifici a carattere permanente, dovranno essere posti al di fuori dell'area boscata e con 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. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali permeabili ed ecocompatibili e con colorazioni che non alterino il contesto paesaggistico e agricolo circostante, privilegiando l'utilizzo di mitigazioni verdi anche esistenti come siepi, alberature, ecc.

Dovranno essere mantenuti i percorsi esistenti, senza l'apertura di nuovi tracciati viari, tutelandone le caratteristiche tipologiche (materiali, tracciati ecc..) in modo da mantenerne la coerenza con il contesto in cui si inseriscono.

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

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:

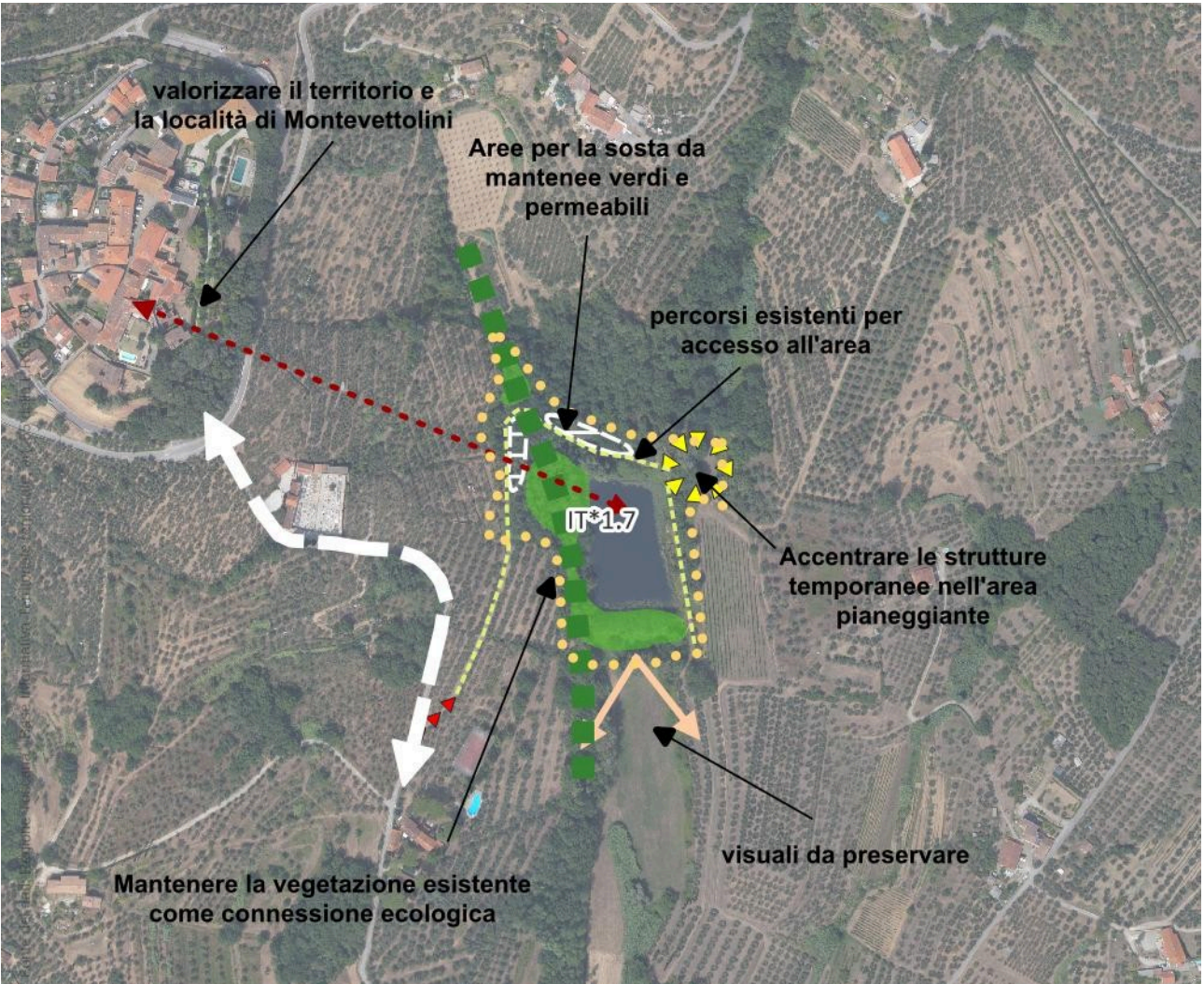
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi di trasformazione non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne devono compromettere i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi, in linea con gli obiettivi art.12 dell'allegato 8B.

Gli interventi non dovranno ridurre la qualità e la naturalità degli ecosistemi, non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non dovranno comprometterne i valori, storico-culturali ed estetico-percettivi, in linea con le direttive art.12 dell'allegato 8B.

Gli interventi dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico, in linea con le prescrizioni art.12 dell'allegato 8B.

All'interno dell'area boscata non sono ammessi interventi edilizi a carattere permanente in accordo all'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. Le strutture ammesse dalla presente scheda norma dovranno avere carattere temporaneo e rimovibile al termine dell'attività svolta.





Scala 1:1.000

OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	1.460 mq
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	2.150 mq

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014) con verbale del 03.07.2025	



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



Individuazione vincoli sovraordinati – Scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto di Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 51.1.5 delle NTA. L'intervento è stato sottoposto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento prevede la realizzazione di parcheggio pubblico e verde pubblico a servizio della località Grotta Giusti e dell'impianto termale esistente, in coerenza con la strategia F7 del P.S.. L'effettiva quantificazione dell'area a parcheggio e dell'area a verde sarà determinata con progetto di Opera Pubblica.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	L'area a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo, integrandosi con le colture di pregio presenti nell'area e costituendo con questo un disegno organico. L'area a parcheggio dovrà essere integrata con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, salvaguardando e integrare le colture di pregio esistenti presenti limitrofe all'area con funzione di filtro e tutela paesaggistica. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni sterne con minimo movimento di terra, piantumazioni di essenza autoctone.
PRESCRIZIONI PIT	La nuova area a parcheggio non dovrà 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. I bordi di contatto con l'ambito rurale dovranno essere corredati da alberature coerenti con l'intorno, preservando e integrando le colture esistenti, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR. Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.