

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 post ri-adozione
STATO SOVRAPPOSTO

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

del
del

Settembre 2025

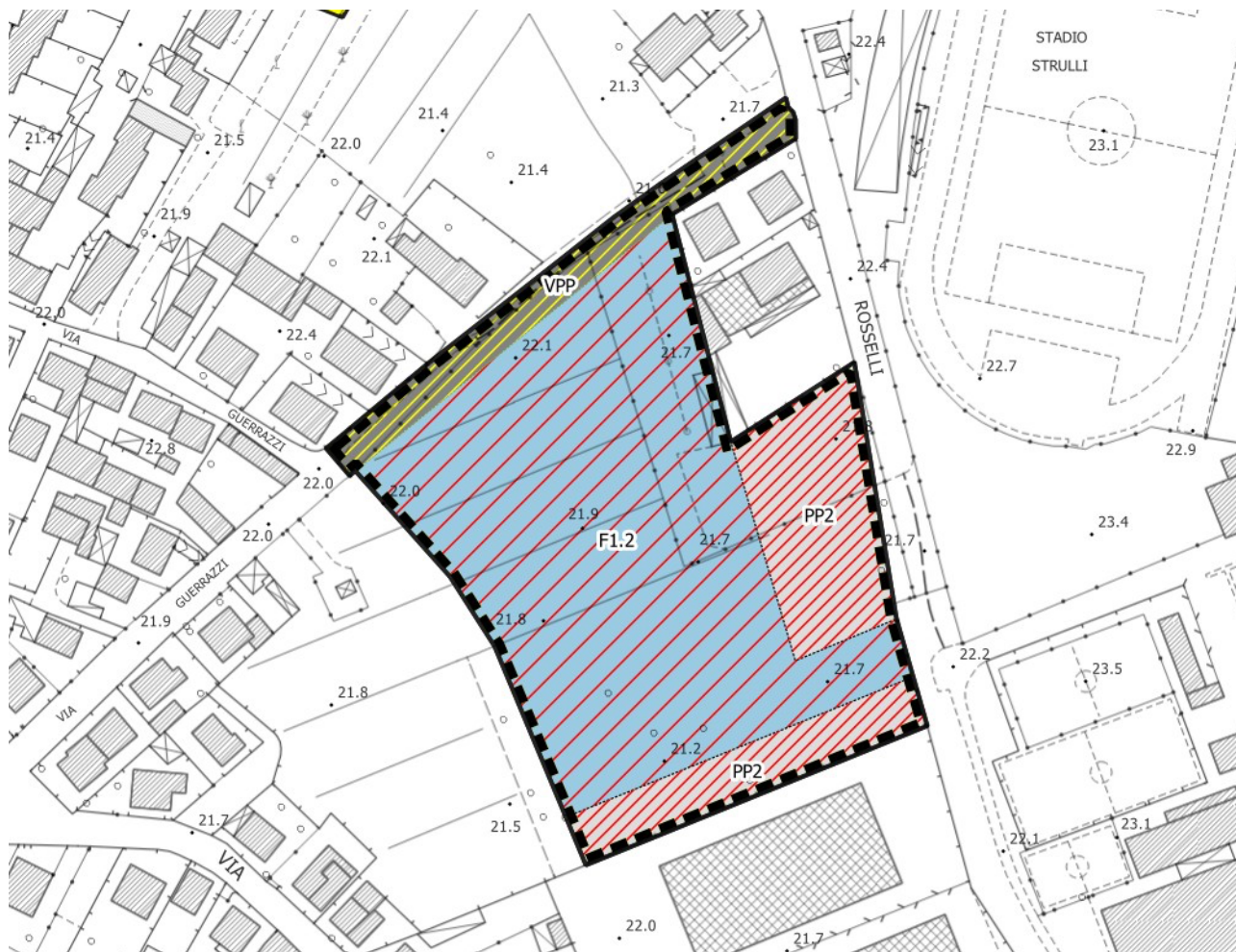


UTOE 1

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) ⁷⁰



Scala 1:2.000

⁷⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 66

STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI POST-RIADOZIONE) ⁷¹



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	16.579 13.386 ⁷² mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	Da definire in sede di progetto di opera pubblica
DESTINAZIONE D'USO	Plesso scolastico

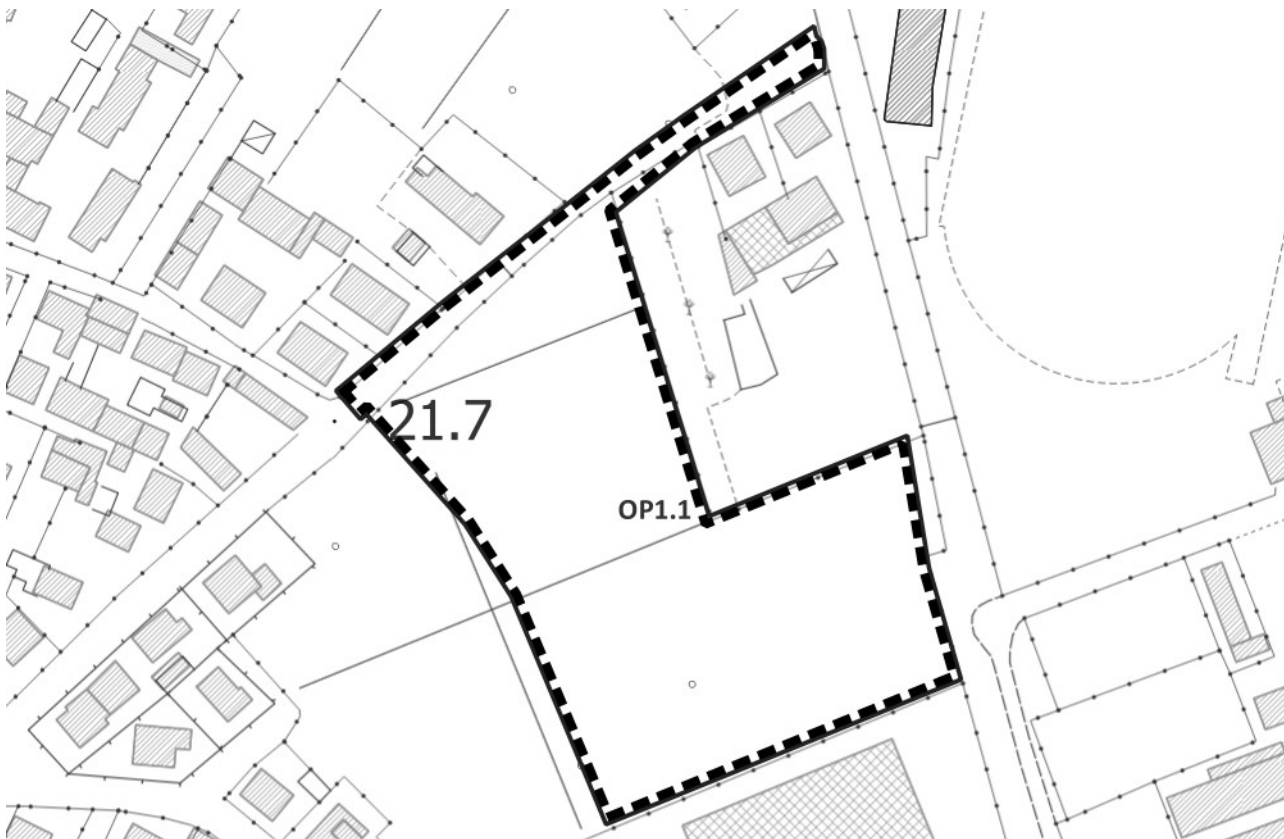
OPERE PUBBLICHE		
	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	Da quantificare in sede di convenzione
	VIABILITA' PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione
	AREA PER L'ISTRUZIONE (F1.2)	Da quantificare in sede di convenzione

⁷¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 66

⁷² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione a seguito della riadozione n. 9



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. Ai fini del calcolo dell'area minima prevista dall'art. 2.1 del D.M. 18 dicembre 1975, il soggetto attuatore potrà avvalersi della facoltà prevista al punto 2.1.2 del medesimo articolo, computando nel calcolo anche l'area dell'impianto sportivo adiacente "Stadio Roberto Strulli", di proprietà comunale. In tal caso, dovrà essere stipulata un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, volta a disciplinare le modalità di accesso, utilizzo e gestione dell'impianto stesso.
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.

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.

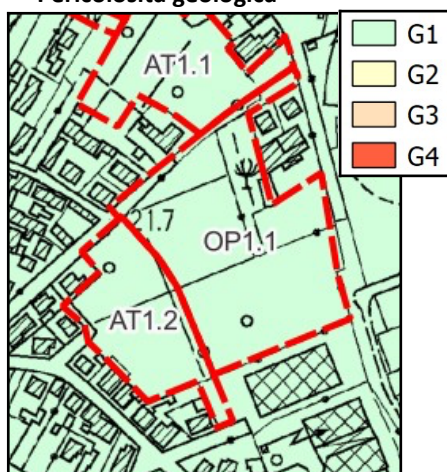
Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.

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

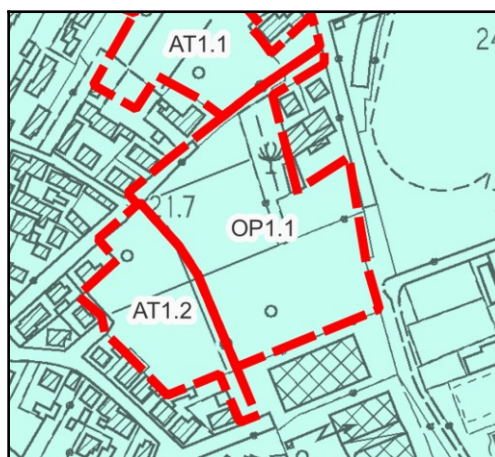
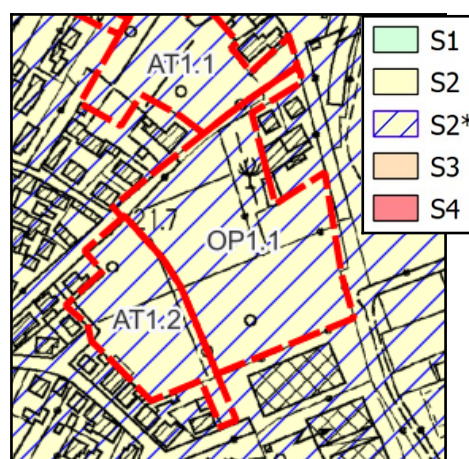
FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

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

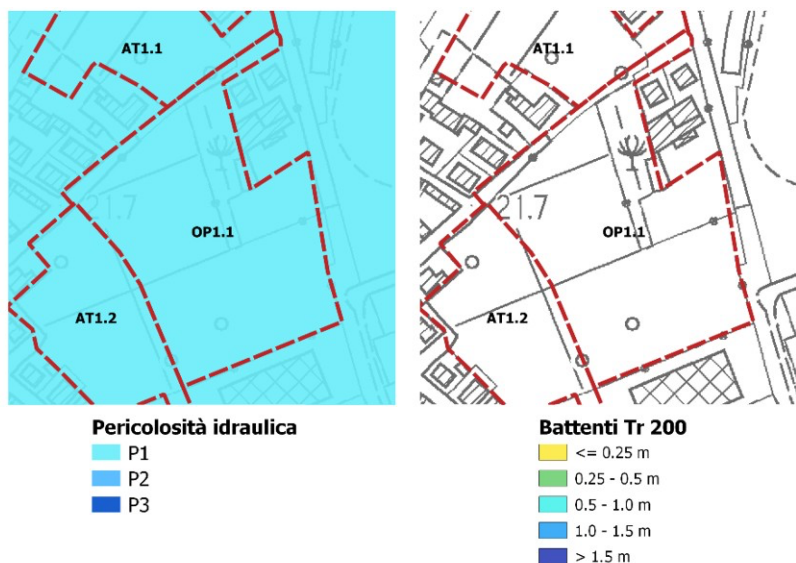


Pericolosità sismica



Pericolosità idraulica

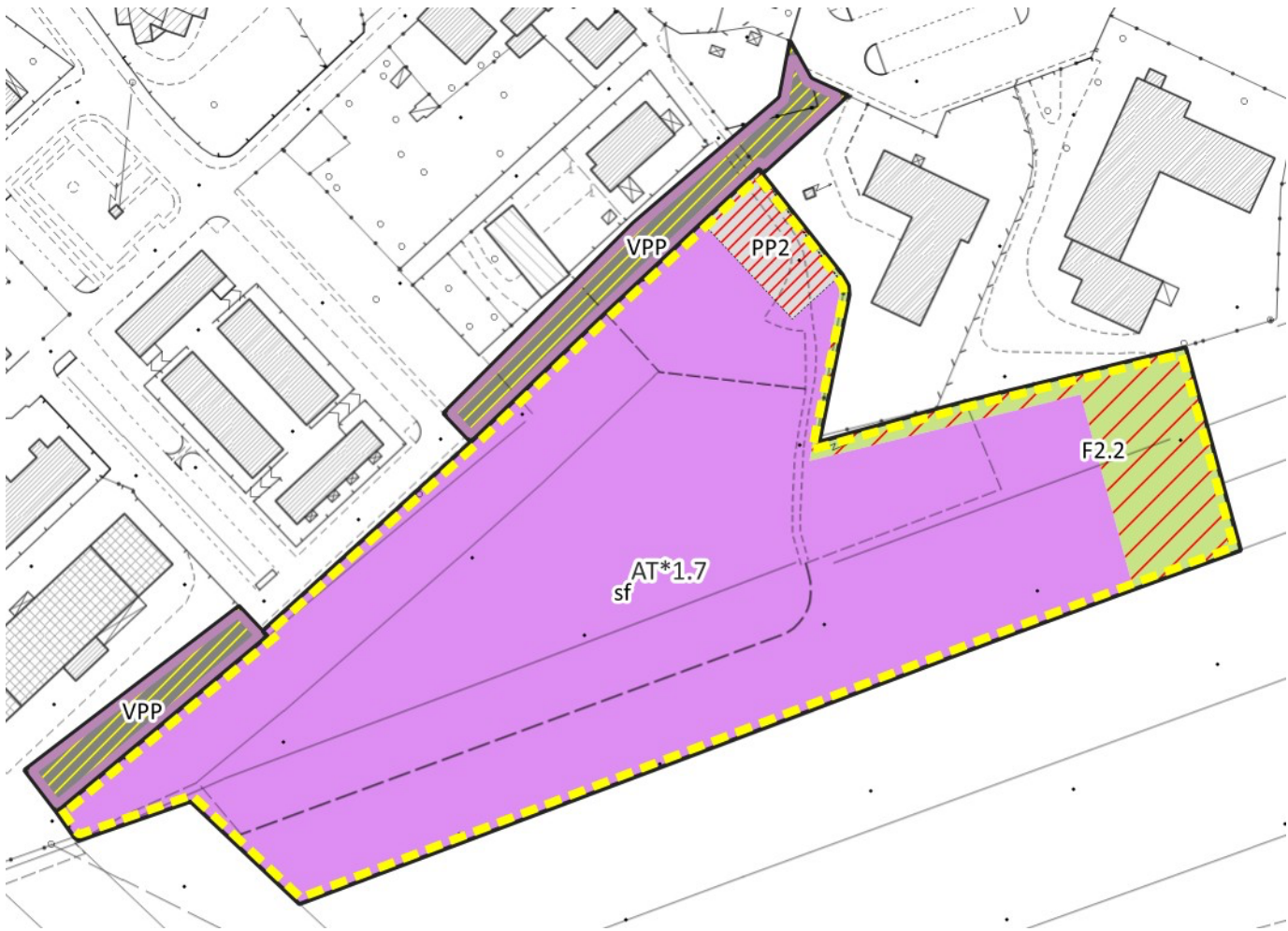
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



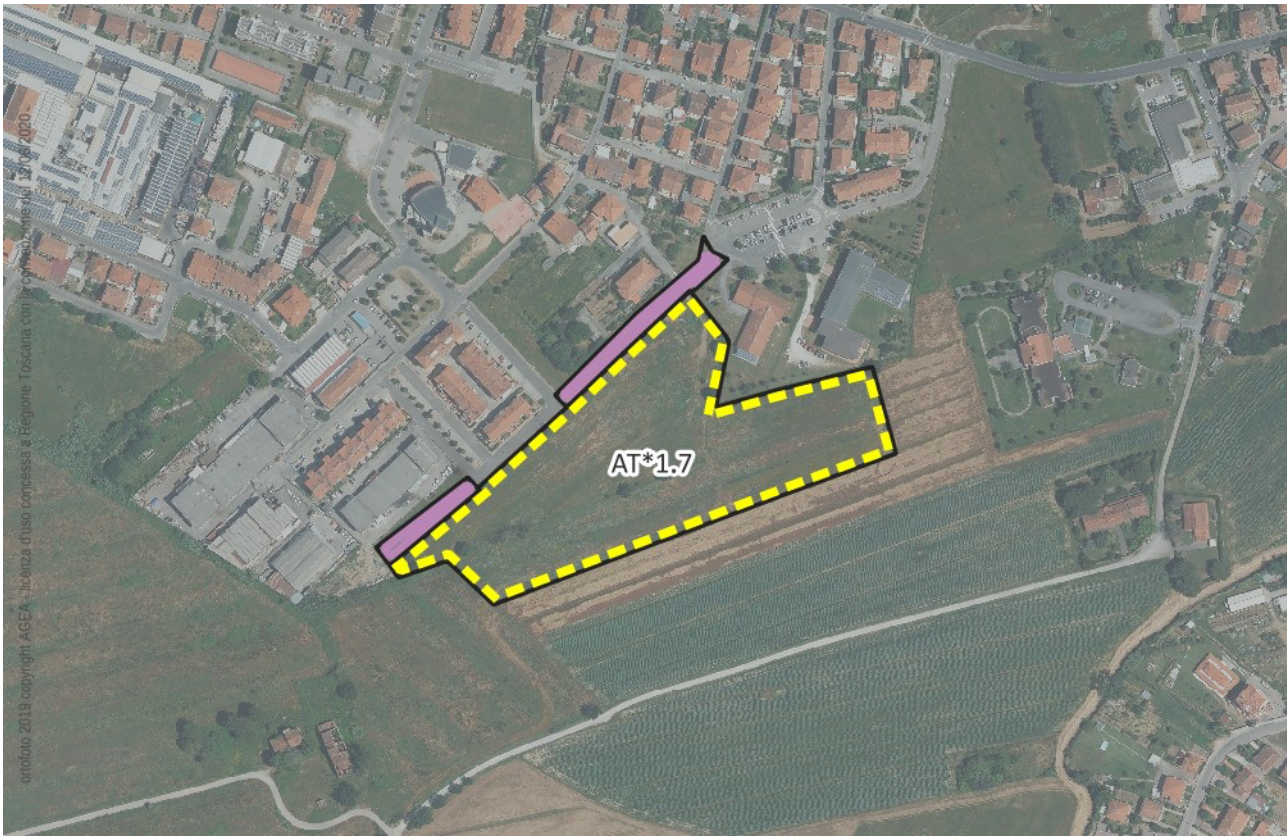
L'area ricade in P1. Battenti Tr 200: assenza di battenti. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo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

Classe di fattibilità idraulica: F2.i.

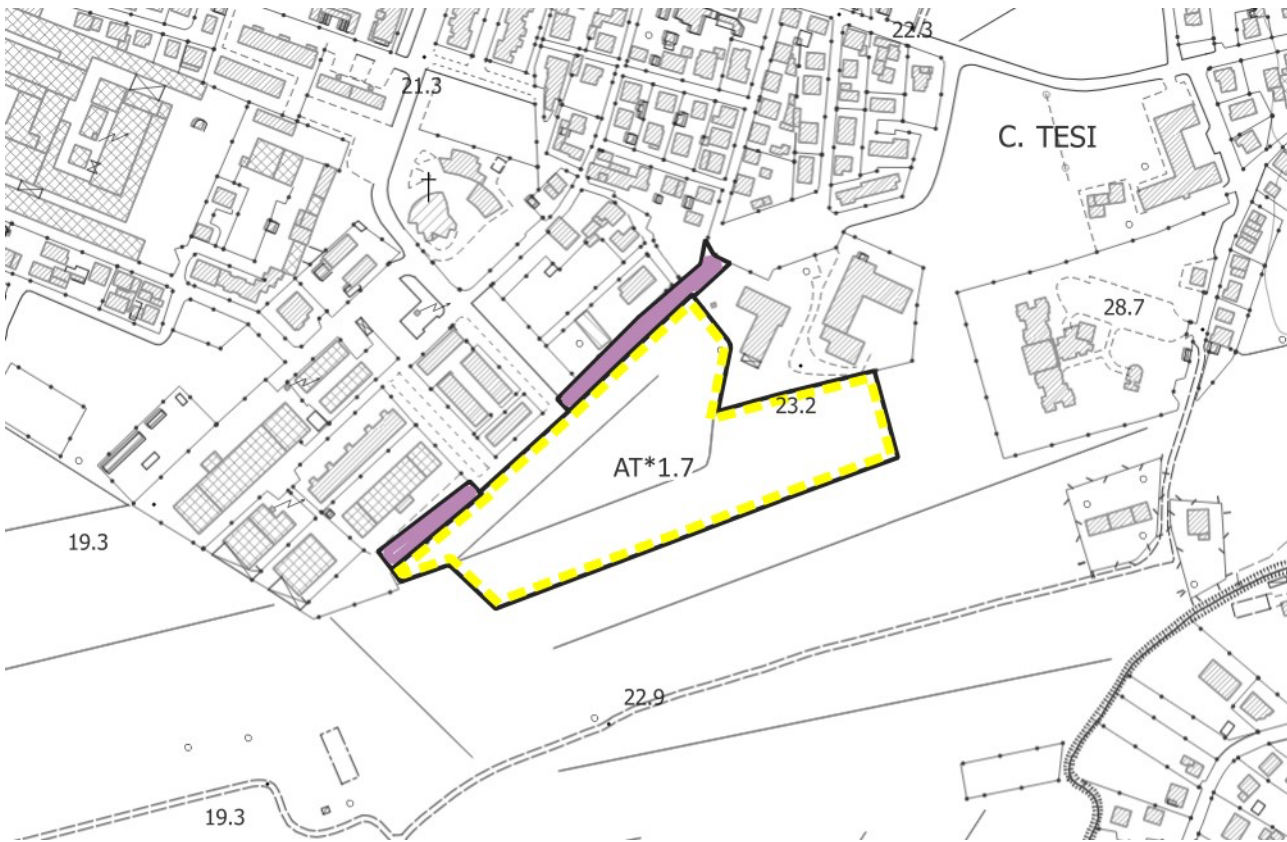
STATO ADOTTATO



Scala 1:2.000

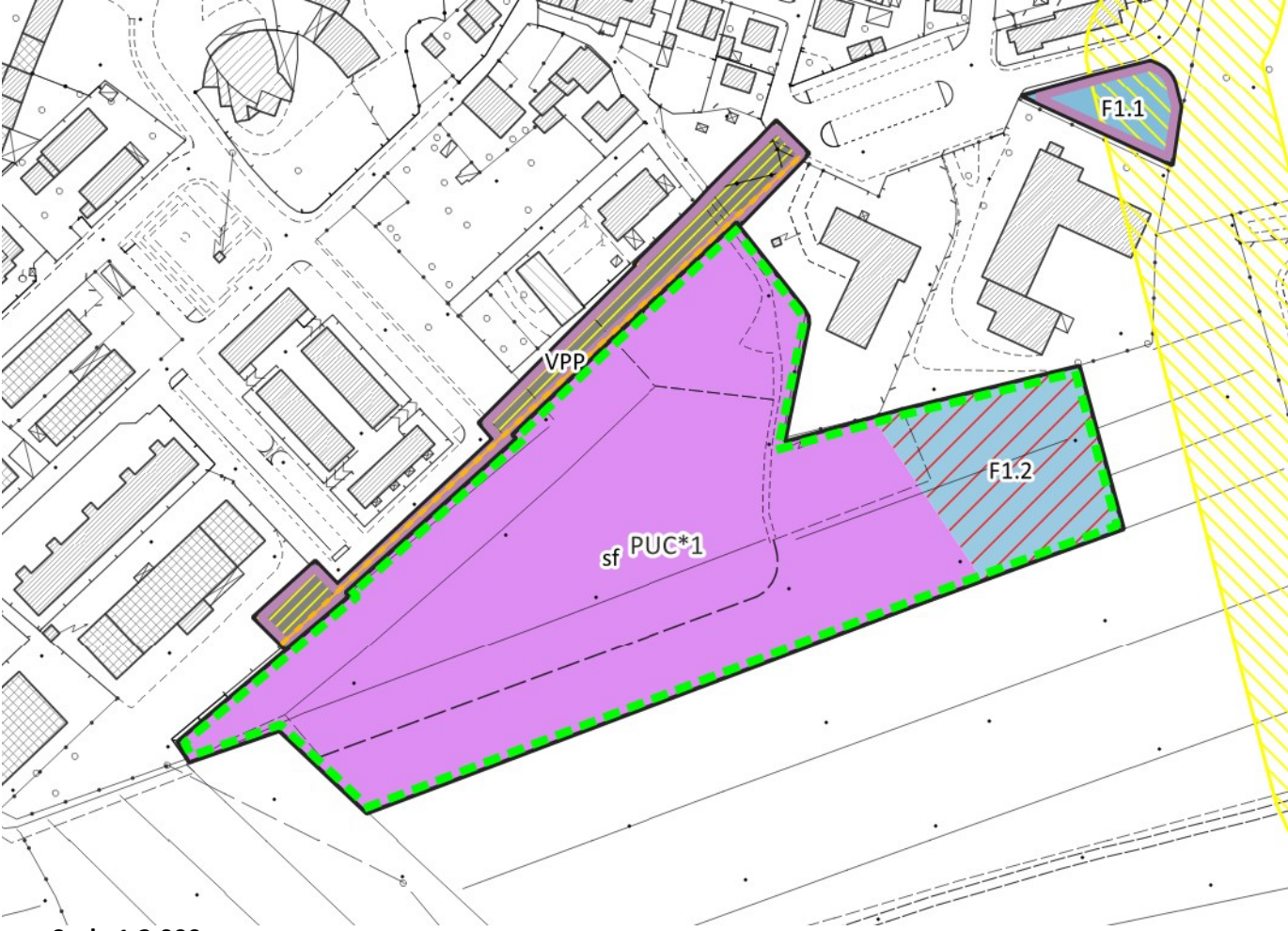


Estratto Ortofoto 2019 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – Scala 1:5.000



Individuazione vincoli sovraordinanti – Scala 1:5.000

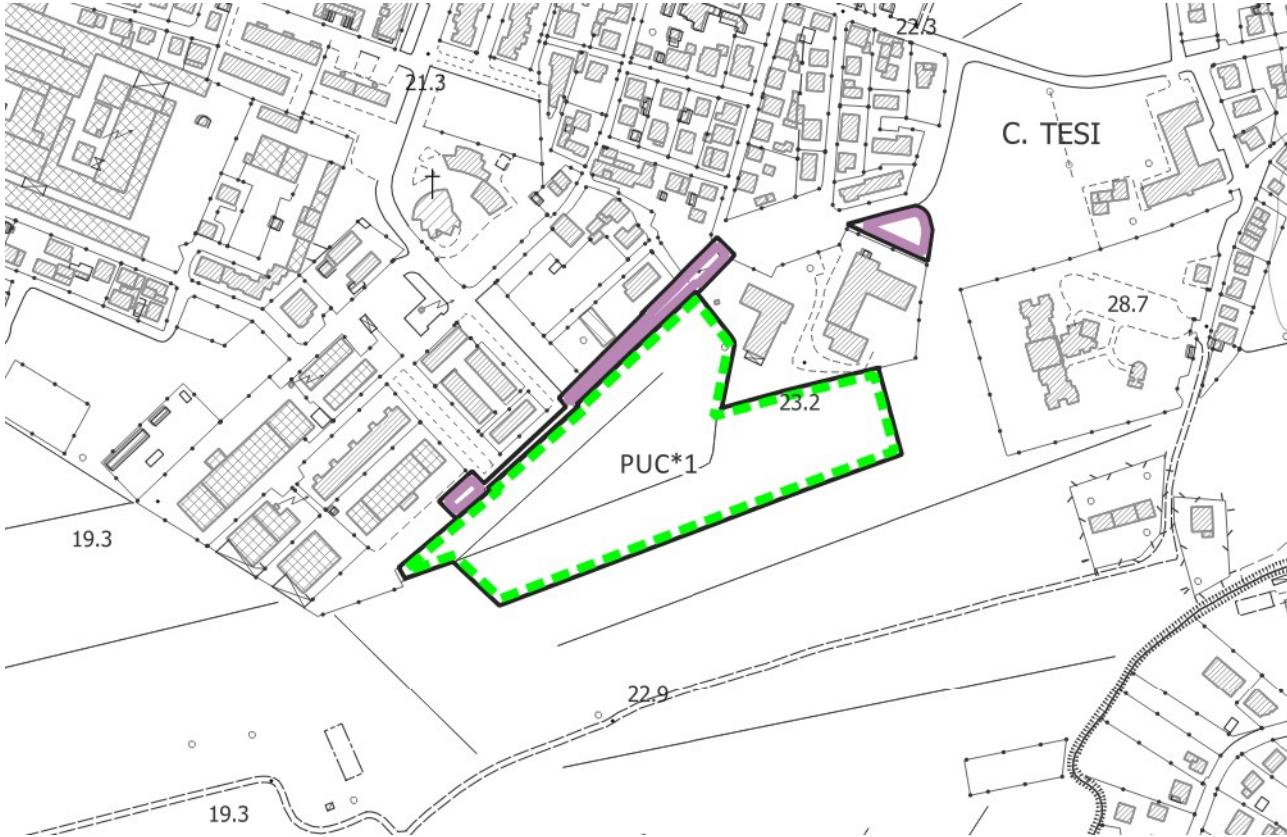
STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI – POST RI-ADOZIONE)



PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	27.773 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	24.829 23.773 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	8.000 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40%
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	10,50 11,00 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) AREA DA CEDERE	2.000 4.000 mq area da cedere alla PA
OPERE EXTRACOMPARTO	
 VIABILITA’ PUBBLICA	Da quantificare in sede di convenzione
 PERCORSO PEDONALE	Da quantificare in sede di convenzione
 ATTREZZATURA SCOLASTICA (F1.1)	Parcheggio a servizio del plesso scolastico 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 sovraordinanti – Scala 1:5.000

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della ri-adozione n.7
² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65
All. B1 – Normativa Urbanistica Specifica oggetto di Conferenza di Copianificazione

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'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. 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 11,00 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
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: • Dovrà essere ceduta l'area denominata area da cedere di cui la sigla F1.2 al precedente paragrafo alla Pubblica Amministrazione per futura attrezzatura scolastica; • Realizzazione del trattato di viabilità pubblica di progetto extracomparto come indicato al paragrafo precedente; • Realizzazione del tratto di percorso pedonale extracomparto come indicato al paragrafo precedente; • Realizzazione di area a parcheggio pubblico a servizio del plesso scolastico in area extracomparto denominata F1.1, 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
AMBIETNALI**

- 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
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.