

**Comune di Monsummano Terme**

Provincia di Pistoia

# PIANO OPERATIVO

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

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS e censimento P.E.E.

**Mannori & Associati Geologia Tecnica**

**Dott. Geol. Gaddo Mannori**

Studi geologici

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

**Dott. Ing. Simone Galardini**

Studi idraulici

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

**Dottore Agronomo Guido Franchi**

**Dottore Agronomo Federico Martinelli**

Responsabile VINCA

**Dottore Agronomo Dario Pellegrini**

Collaborazione relazione VINCA

**Pian. Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto

**Paes. Elisa Bagnoni**

**Dott.ssa Eni Nurihana**

Elaborazioni grafiche e GIS

**Avv. Simona De Caro**

Sindaco e Assessore

all'Urbanistica

**Dott. Antonio Pileggi**

Responsabile del settore

territorio e sviluppo

Responsabile del procedimento

**Arch. Jenny Innocenti**

**Geom. Sabato Tedesco**

Ufficio urbanistica

**Geom. Ilaria Zingoni**

Garante dell'Informazione

e della Partecipazione

---

## All. B Normativa Urbanistica Specifica

**ESTRATTO RIADOZIONE  
STATO MODIFICATO**

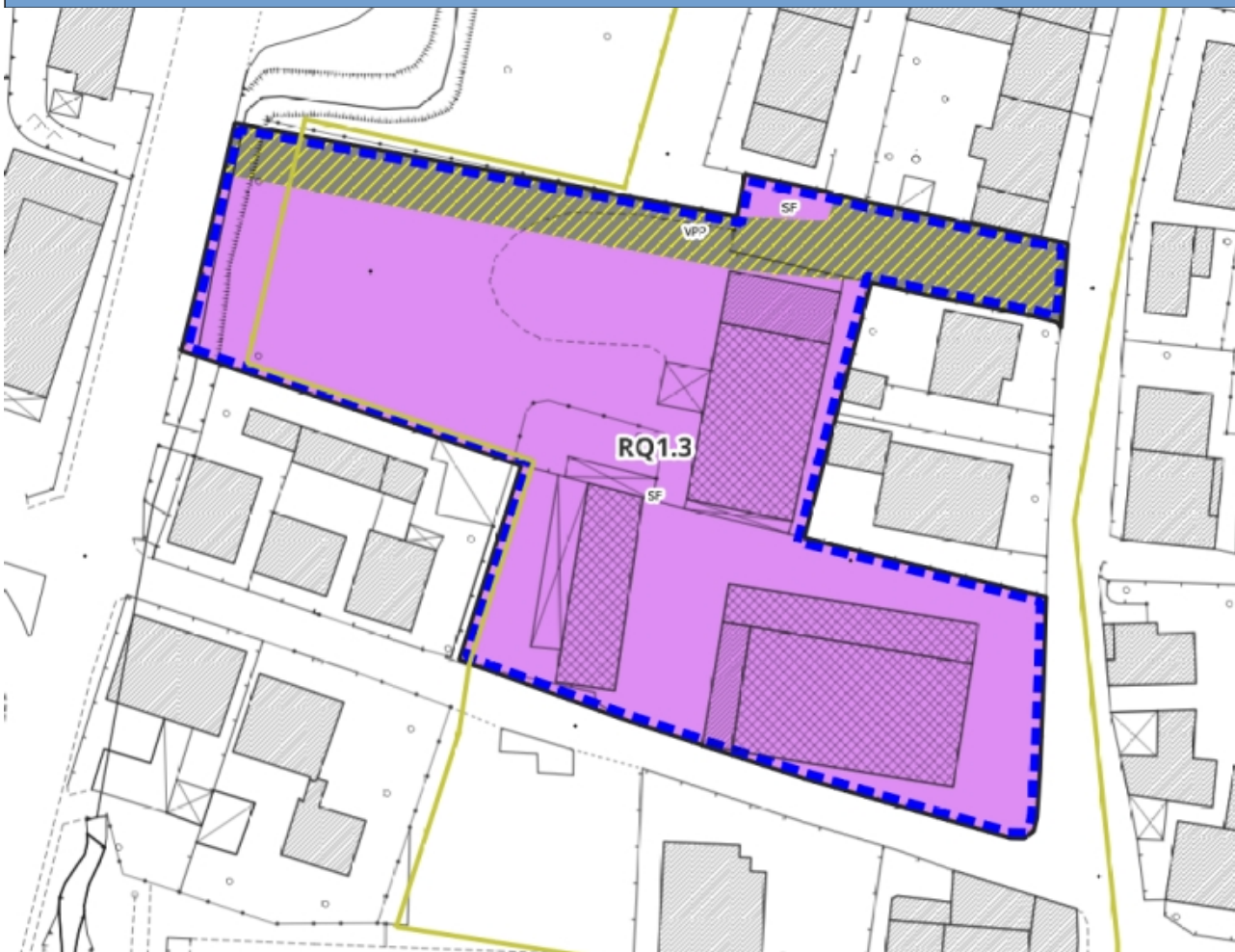
Adottato con Del. C.C. n.      del

**Marzo 2024**





UTOE 1 Tav. 3 - Disciplina del territorio Urbano

RQ1.3 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

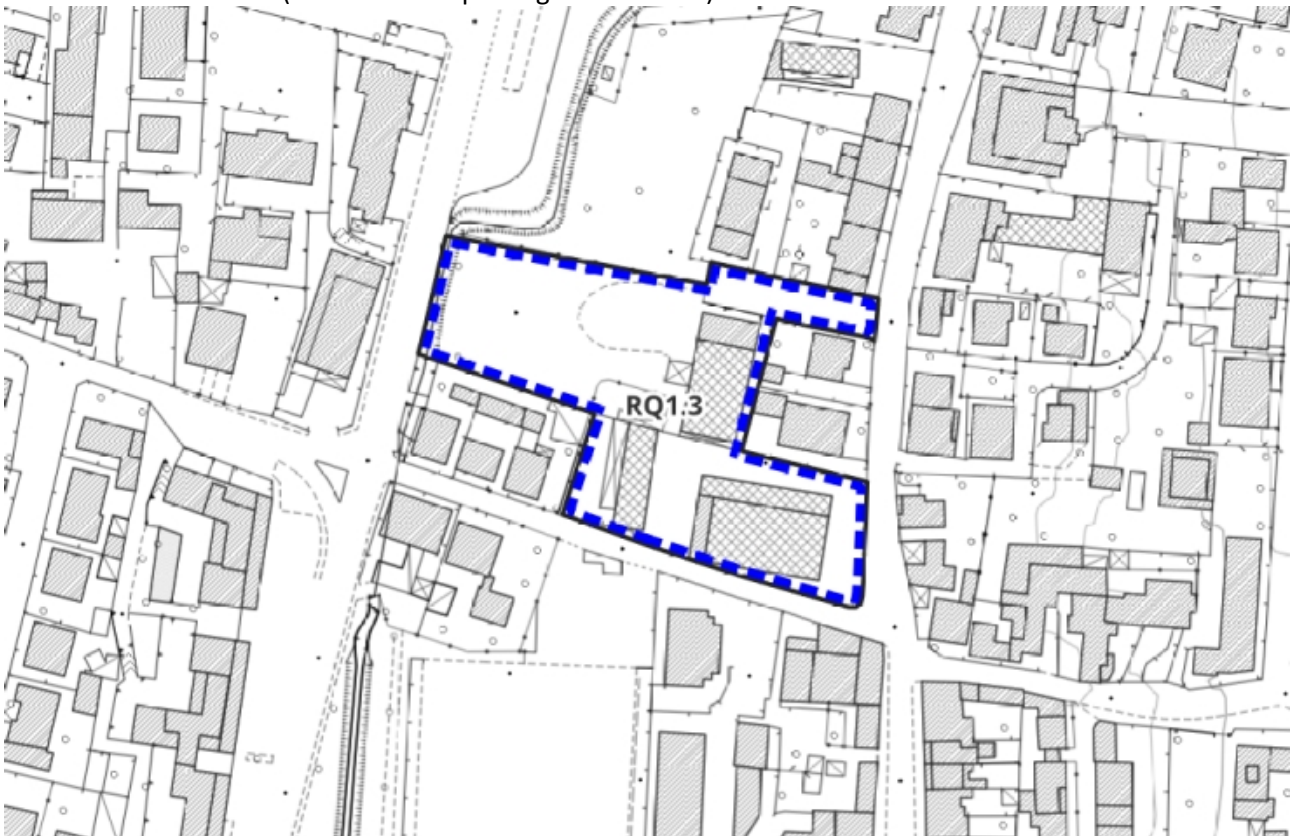


ELEMENTI GRAFICI

 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*.  
-----

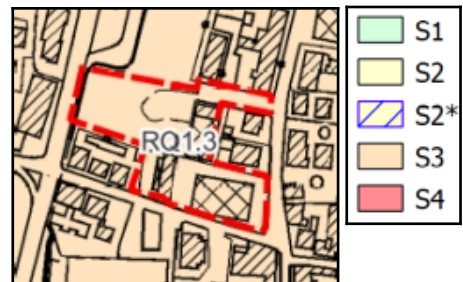
**FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

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



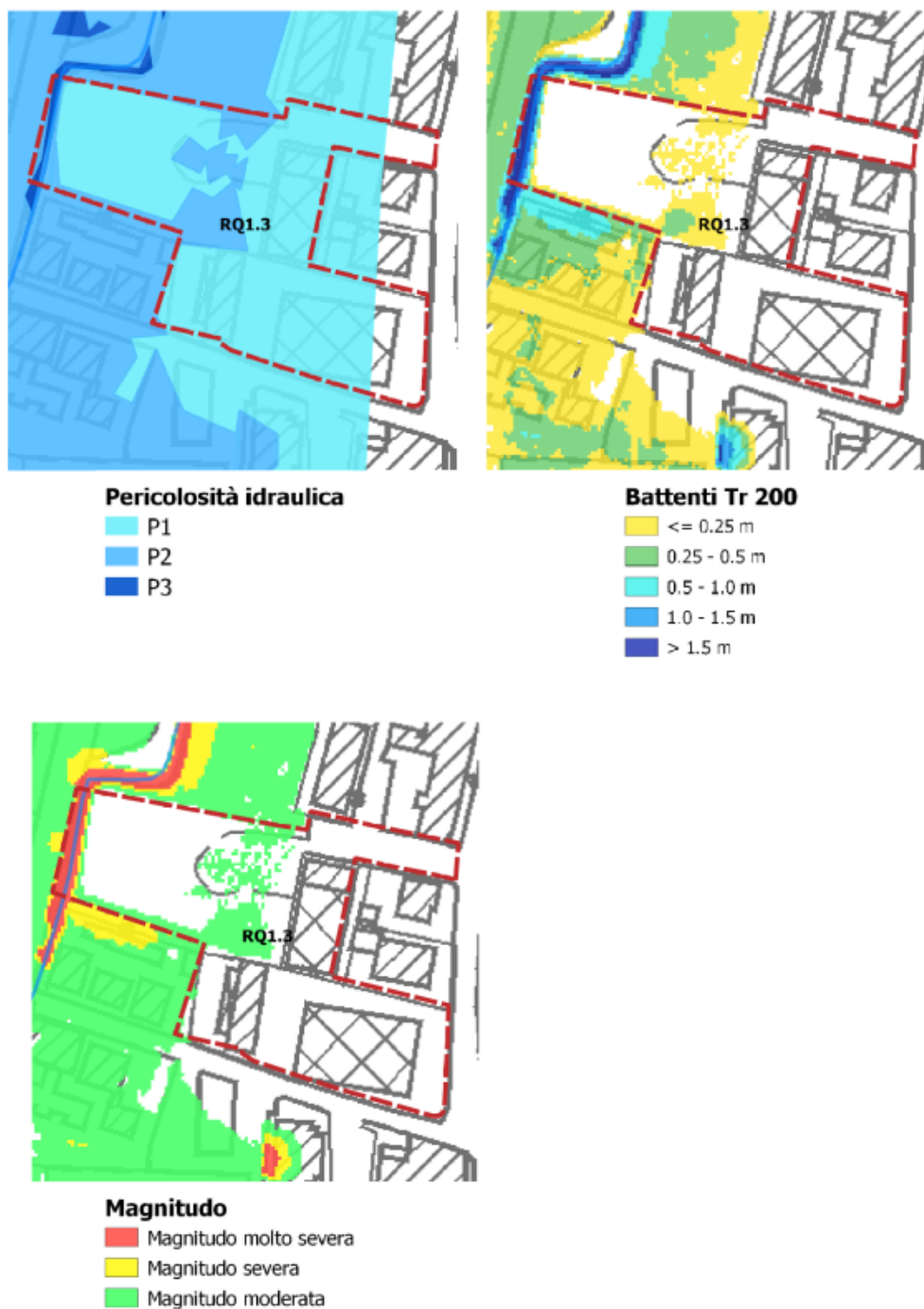
Pericolosità sismica



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.