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

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 oggetto di successiva approvazione

[approvazione definitiva a seguito di riadozione
e della Conferenza Paesaggistica del 23/06/2026]
STATO SOVRAPPOSTO
Adottato con Del. C.C. n. del
Approvato con Del. C.C. n. del

Agosto 2026



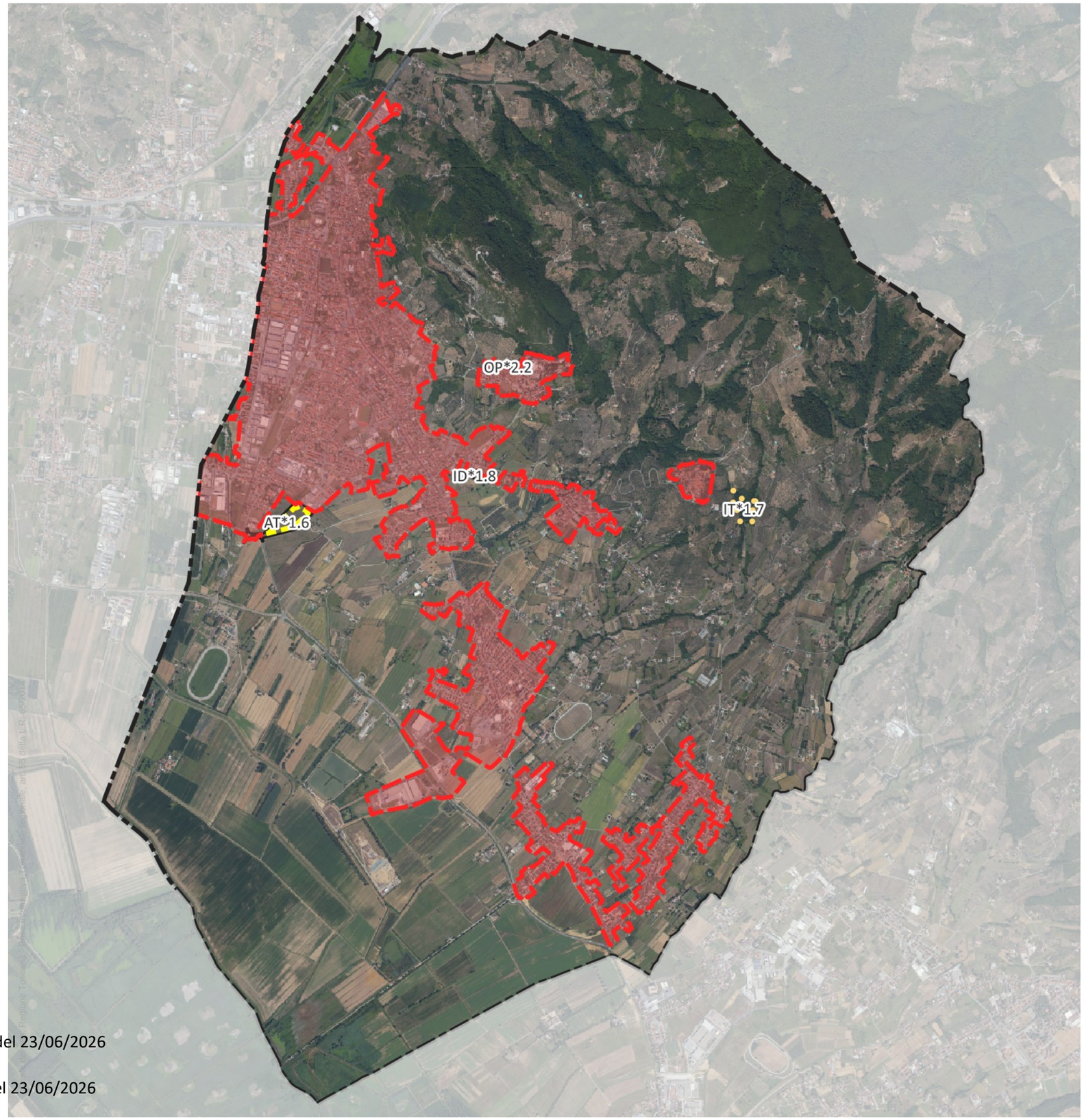
AT*1.6 – Loc. Monsummano, Via Marsala

……

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.]



XXXXX Testo aggiunto a seguito di accoglimento della controdeduzione

~~XXXXX~~ Testo cassato a seguito di accoglimento della controdeduzione

XXXXX Testo aggiunto a seguito del verbale di conferenza paesaggistica

~~XXXXX~~ Testo cassato a seguito del verbale di conferenza paesaggistica

XXXXX Testo aggiunto a seguito del verbale di conferenza paesaggistica del 23/06/2026

~~XXXXX~~ Testo cassato a seguito del verbale di conferenza paesaggistica del 23/06/2026

Destinazione d'uso: Produttivo
Superficie Territoriale (ST): ~~47.680~~ 47.008 mq [1]
Superficie Fondiaria (SF): 15.000 mq

Superficie Edificabile (SE): massima 8.000 mq

Superficie coperta (SC): massima 8.000 mq
Altezza del fronte (HF): 10,00 ml

Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione (art. 25, L.R. 65/2014) con verbale del 13/12/2021 e del 30/09/2022

Scala 1:2.000

SF – Superficie Fondiaria
Vpr – Verde privato
PP2 – Parcheggio pubblico di progetto
Viabilità pubblica di progetto
Vas – Verde di arredo stradale
Percorso ciclo-pedonale
VF – Verde di filtro

STATO ADOTTATO



STATO MODIFICATO (CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI) [1]



STATO MODIFICATO (CONFERENZA PAESAGGISTICA)



1 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65 e 190

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 30/09/2022.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

Il Piano Strutturale ha inserito, come strategia l'ampliamento dell'area produttiva sita in via ~~XXX~~ A. Meucci / Via Marsala, in continuità con quella esistente, con lo scopo di formare un unico polo produttivo all'interno del territorio comunale, evitando ulteriori processi di dispersione e rarefazione della funzione produttiva.

Il Piano Operativo pertanto recepisce la strategia di PS attraverso un progetto unitario dell'area, che tenga conto della riqualificazione dei margini urbani e delle aree degradate da sottoporre a riqualificazione. L'intervento prevede nuova edificazione a destinazione produttiva di 8.000 mq di **SE**, Superficie Coperta (**SC**) di 8.000 mq e Altezza del fronte (**HF**) massima di 10,00 ml..

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

E' ammessa la realizzazione dell'intervento per stralci funzionali da definire in sede di Piano Attuativo, previa redazione di un unico progetto organico dell'intero intervento, e la realizzazione dell'asse viario strategico di collegamento tra Via del Fossetto e Via A. Meucci. [1]

Le dotazioni infrastrutturali e tecnologiche dovranno prevedere dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) anche in riferimento alla qualificazione dell'insediamento produttivo esistente, ai sensi dell'art.129 della L.R. 65/2014.

In particolare, al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico, la nuova previsione dovrà porre particolare attenzione al margine verso il territorio aperto, anche attraverso l'inserimento di idonee misure di mitigazione paesistica quali fasce tampone alberate tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, schermature verdi e barriere anti-rumore.

Le trasformazioni previste inoltre dovranno inoltre porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale. I fronte strada dei lotti produttivi dovranno prevedere fasce attrezzate da destinare a verde e a parcheggi che costituiscano "barriera verde" per la riduzione dell'impatto visivo e acustico.
La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle aree oggetto di edificazione; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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.

In fase di Piano Attuativo dovrà essere redatto apposito studio del traffico, al fine di valutare l'incidenza sulla viabilità provinciale.

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

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER IL PIANO ATTUATIVO

Al fine della tutela della percezione visiva del vincolato "Fattoria Medicea" (90470090038), il Piano Attuativo dovrà:

- elaborati studi visuali che diano conto della non interferenza visiva dell'intervento con il bene vincolato. Dovrà pertanto essere approfondito il corridoio visivo da Via del Fossetto e da Via dei Poderi, come anche indicato nell'Allegato **G** del presente P.O., analizzando le visuali che si hanno dalle aree pubbliche interne ed esterne al comparto (viabilità, percorsi, parcheggi, verde pubblico) verso il bene vincolato (Fattoria Medicea).
- A seguito di tali analisi dovranno essere mantenute inedificate le porzioni ritenute critiche e che possano impattare negativamente sulle visuali verso la Fattoria. Le aree pertinenziali ricompresi in tale corridoio visivo non dovranno prevedere elementi architettonici che possono interferire con le visuali.
- A seguito degli approfondimenti dovrà essere valutato il corretto inserimento delle nuove volumetrie, utilizzando altezze che non creino ostacoli visivi. [2]

OPERE PUBBLICHE

L'intervento prevede le seguenti dotazioni minime di standard pubblici, da approfondire in sede di Piano Attuativo:

- Parcheggio pubblico (PP2) per una superficie minima di 1.300 mq;
- Viabilità pubblica da quantificare in sede di Piano Attuativo.

L'individuazione delle aree a parcheggio, la sezione stradale e l'andamento della viabilità interna al comparto è da ritenersi indicativo e dovrà essere approfondito in sede di Piano Attuativo, pur mantenendo le dimensioni minime indicate nella presente Scheda Norma. E' da considerarsi prescrittivo invece l'asse viario di collegamento tra Via del Fossetto e Via A. Meucci, il cui tracciato potrà essere modificato in fase di verifiche tecniche o rilievi in fase di redazione del Piano Attuativo, pur mantenendo l'obiettivo strategico prefissato dall'intervento di collegamento tra le due viabilità. [3]

PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Realizzazione di una fascia tampone tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, con l'inserimento di piantumazioni autoctone omogenee ad alto fusto da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti**.**

Le recinzioni , dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti.

Nelle aree a parcheggio, lungo gli assi stradali e nelle rotonde dovrà essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati di specie autoctone con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura.

Dovranno essere lasciate libere alcune visuali che dalla strada consentano la percezione dei paesaggi retrostanti.

Nella progettazione della "infrastrutturazione ecologica" prevedere AREE CENTRALI (formate da da piccoli parchi, giardini o piazze) che rappresentano fasce tampone ad uso multiplo e CORRIDOI ECOLOGICI (caratterizzati dai sistemi ripari a vegetazione arborea ed arbustiva) con ruolo di connessione territoriale.

Dovrà essere mantenuto un varco visivo da Via del Fossetto e da Via dei Poderi verso il Bene Architettonico vincolato "Fattoria Medicea Le Case", evitando la formazione di fronti continui e mantenendo ampi spazzi aperti inedificati con valore di filtro paesaggistico e visivo. L'effettiva posizione del varco visivo dovrà essere approfondita in fase di redazione del Piano Attuativo approfondendo gli studi visuali dell'area.

1 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 65
2 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 148 e 193
3 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 115

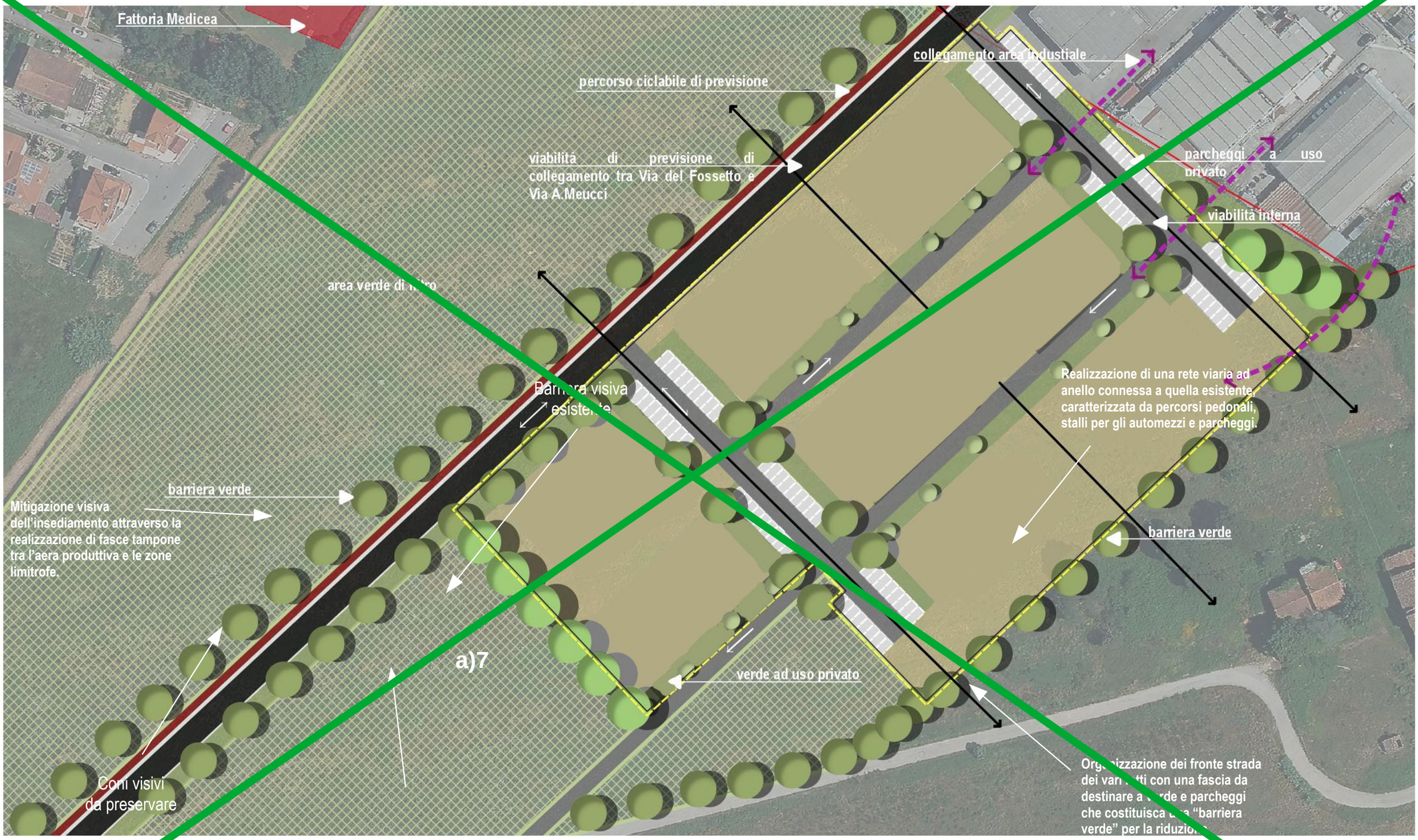
PRESCRIZIONI:

PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Le dotazioni infrastrutturali e tecnologiche dovranno prevedere dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) anche in riferimento alla qualificazione dell'insediamento produttivo esistente.
Realizzazione di una fascia tampone tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, con l'inserimento di piantumazioni autoctone omogenee ad alto fusto da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti.
Le recinzioni dovranno essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti.
Nelle aree a parcheggio, lungo gli assi stradali e nelle rotonde dovrà essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e filari alberati di specie autoctone con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura.
Dovranno essere lasciate libere alcune visuali che dalla strada consentano la percezione dei paesaggi retrostanti.
Nella progettazione della "infrastrutturazione ecologica" prevedere AREE CENTRALI (formate da piccoli parchi, giardini o piazze) che rappresentano fasce tampone ad uso multiplo e CORRIDOI ECOLOGICI (caratterizzati dai sistemi ripari a vegetazione arborea ed arbustiva) con ruolo di connessione territoriale.
Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.
Adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.
Realizzazione di impianto per il trattamento primario dei reflui con conseguente allaccio alla rete fognaria.
Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, verde pubblico, 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.
Utilizzo di sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.
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 nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive.
I bordi di contatto tra area produttiva e tessuto agrario dovranno essere corredati da formazioni arbustive e arboree 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 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).
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.



N.B. Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettati e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema e le indicazioni progettuali rappresentate non sono da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

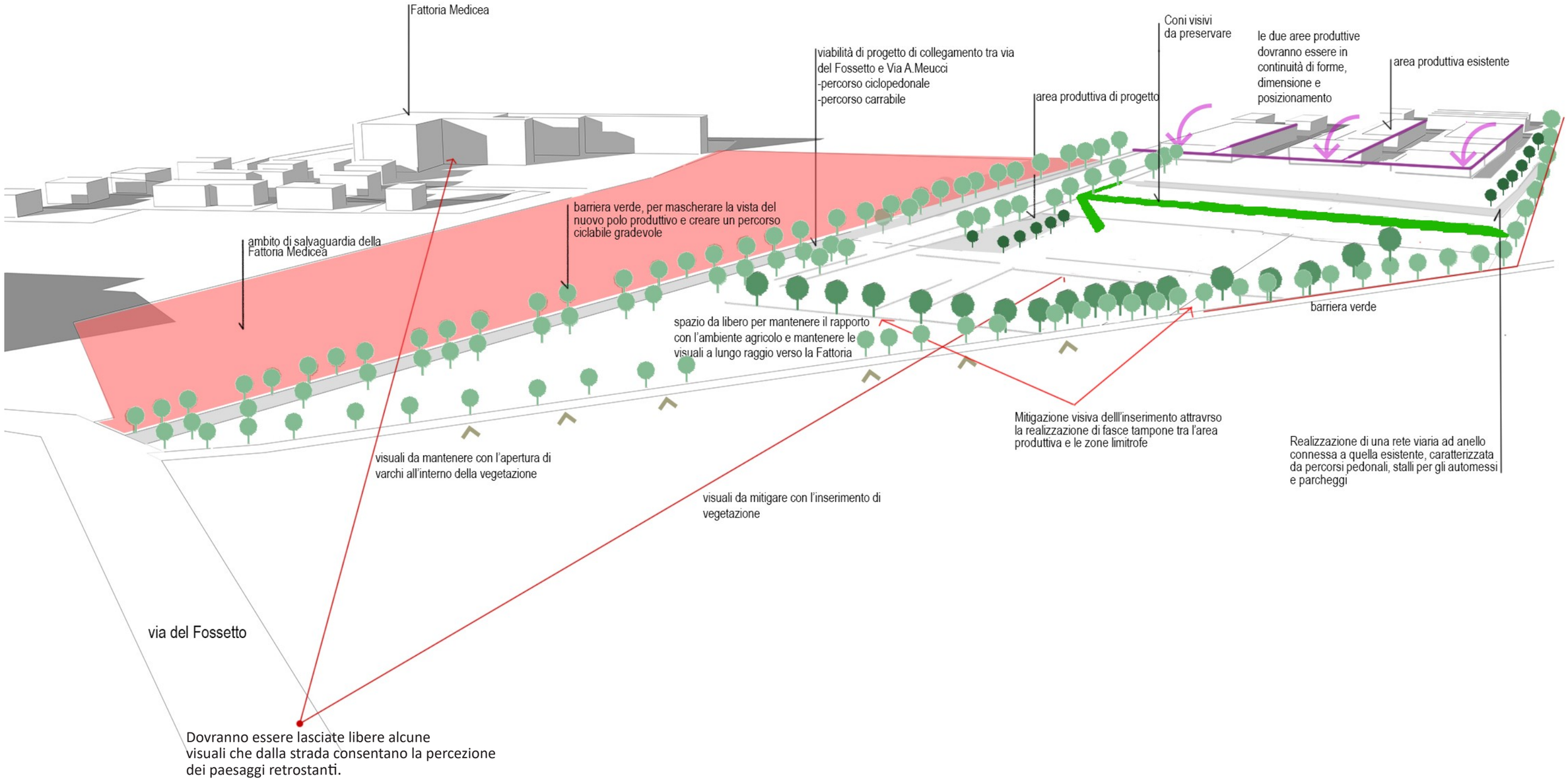


N.B. Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettati e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema e le indicazioni progettuali rappresentate non sono da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.



N.B. Gli schemi di seguito riportati sono stati prodotti al fine di fornire alcuni spunti progettati e di inserimento paesaggistico dell'intervento. Lo schema e le indicazioni progettuali rappresentate non sono da considerarsi prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

Elementi per l'integrazione tra l'insediamento produttivo e il contesto paesaggistico*



* Schema grafico elaborato secondo le linee guida contenute nel Volume 2 – Guida alle soluzioni che soddisfano i criteri prestazionali APEA - L'applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente attrezzate: metodologia e casi studio – Regione Toscana



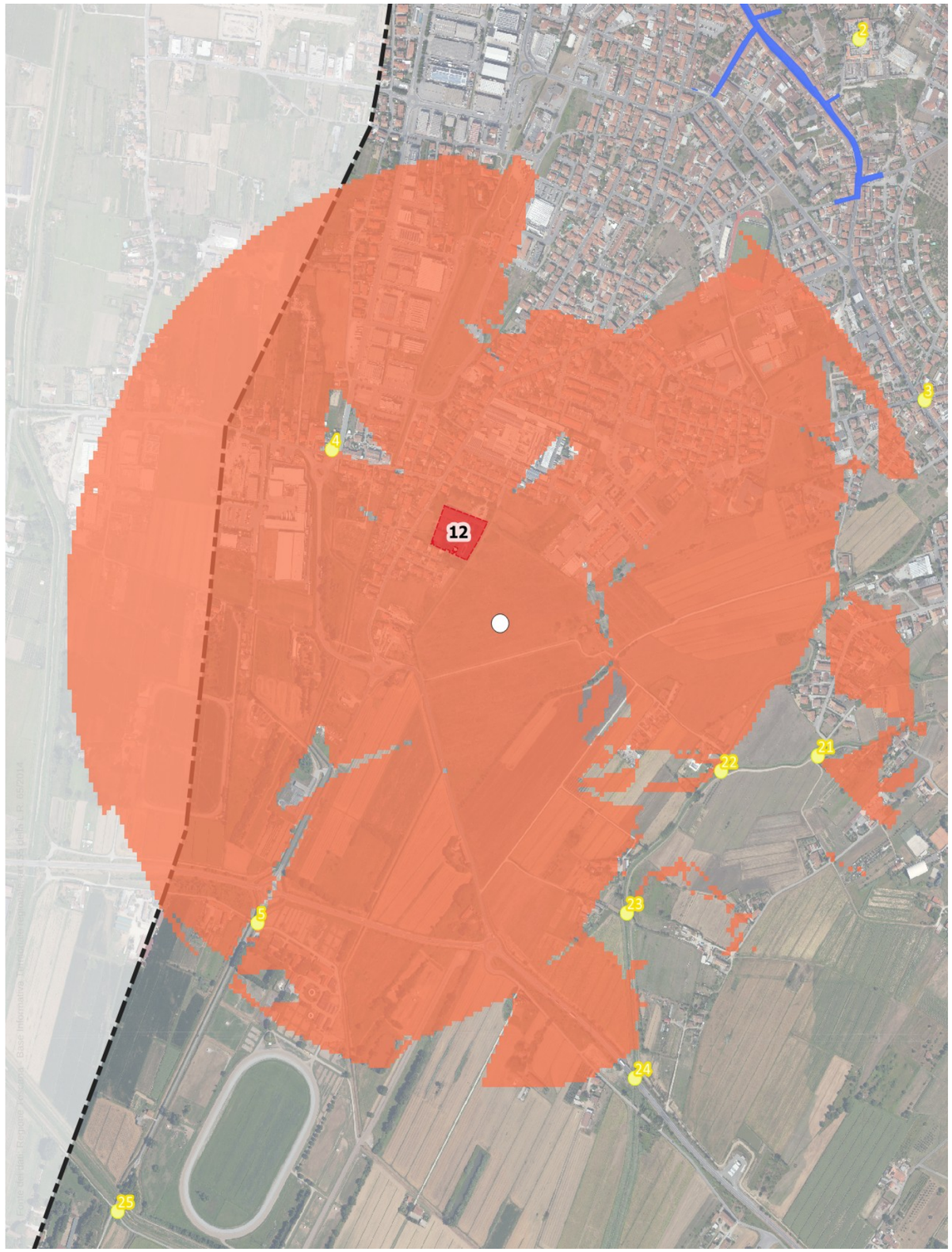
Vincoli

Beni architettonici



Territorio Urbanizzato

Territorio Urbanizzato

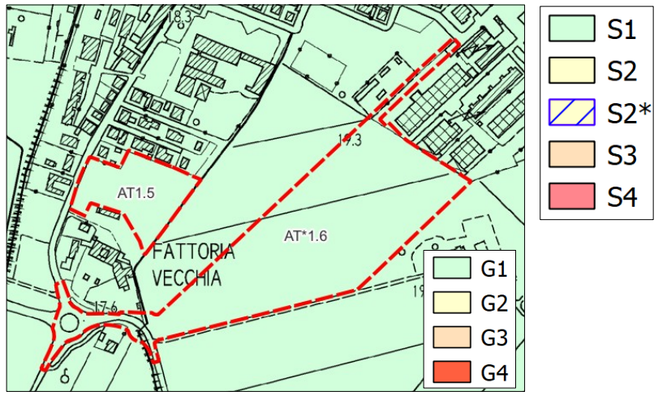


Analisi intervisibilità – Allegato G

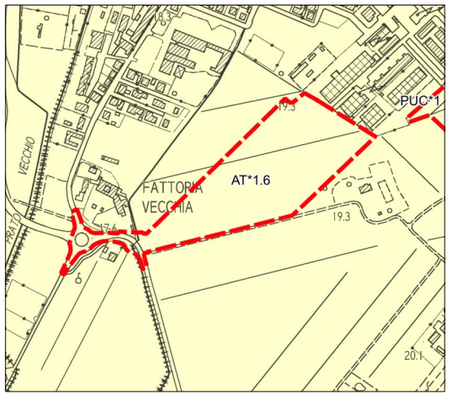
L'area di intervisibilità teorica intercetta il Bene Architettonico n.12 "Fattoria Medicea Le Case" situata a nord-ovest rispetto al comparto. Vista la vicinanza con il bene vincolato, la progettazione dell'area ha tenuto conto del rispetto delle visuali verso la Fattoria Medicea mantenendo un'ampia area di inedificabilità tra la viabilità di progetto interna alla previsione, e la fattoria. Anche le aree edificabili sono state previste in continuità con il tessuto produttivo esistente al fine di mantenere ampi coni visivi da Via del Fossetto. Sono inoltre, presenti alcuni edifici pubblici ope legis, ma la previsione non avrà impatti su di essi, in quanto situati a una distanza considerevole.

FATTIBILITÀ GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE											
Fattibilità geomorfologica				**Fattibilità idraulica**			**Fattibilità sismica**				
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P0/P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
F1g	-	-	-	**F1i**	**F4.3i**	**F4.3i**	-	**F2s**	-	-	-

Pericolosità geologica



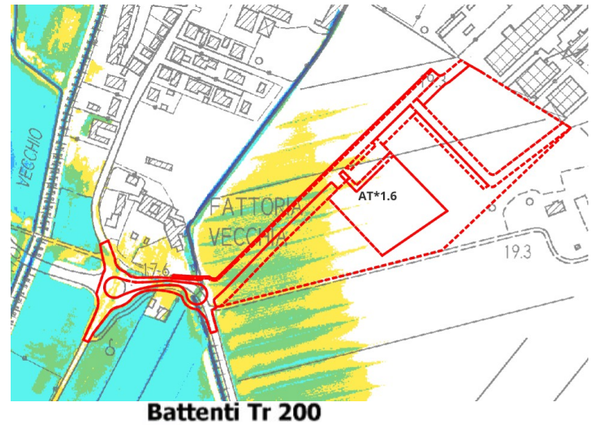
Pericolosità sismica



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.



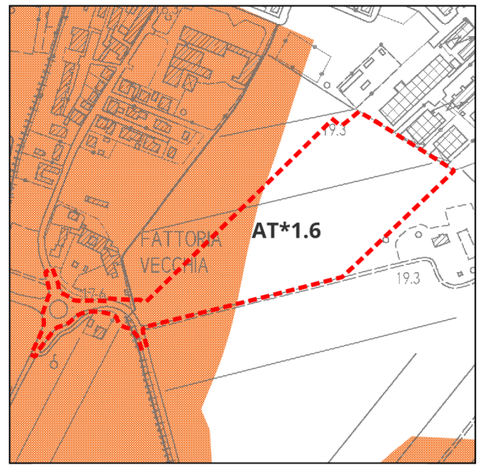
Pericolosità idraulica
P1
P2
P3



Battenti Tr 200
<= 0.25 m
0.25 - 0.5 m
0.5 - 1.0 m
1.0 - 1.5 m
> 1.5 m



Magnitudo
Magnitudo molto severa
Magnitudo severa
Magnitudo moderata



Aree di pertinenza dei sistemi arginali

La porzione di lotto dove è prevista l'edificazione ed i parcheggi pubblici ricade interamente in pericolosità P1 e fuori da aree presidiate da sistemi arginali e pertanto è fattibile senza particolari limitazioni. La nuova viabilità ricade invece in P2 e P3 ma con magnitudo moderata, con battenti in media compresi fra 20 e 30 cm; pertanto, se realizzata a raso questa si trova già in condizioni di non superamento del rischio medio R2 e pertanto fattibile senza particolari limitazioni. Si dovrà comunque rispettare l'articolo 13 della L.R. 41/2018 ed individuare misure preventive atte a regolarne l'utilizzo quali l'installazione di idonea cartellonistica monitoria e l'inserimento della viabilità all'interno del Piano di Protezione Civile, da attenzionare in caso di allerta arancione e rossa. La nuova viabilità ricade ricade in area di pertinenza dei sistemi arginali, per cui si dovrà rispettare l'articolo 14 della L.R. 41/2018. Per la presenza di corsi d'acqua del reticolo di cui alla L.R. 79/2012 si dovrà rispettare quanto prescritto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018. Area non interessata da fenomeni alluvionali nel novembre 2023. Nel complesso per l'attuazione dell'intervento si dovrà rispettare quanto prescritto dagli articoli 3, 11, 13 e 14 della L.R. 41/2018 e smi. 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 F.1i (edificazione) e F.4.3i (viabilità)



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 indicazione 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~~ il mantenimento delle aree con caratteristiche permeabili, ~~quest'ultime da limitare~~ limitando l'impermeabilizzazione dei suoli 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, tramite la piantumazione di alberature di alto fusto, per garantire il corretto inserimento della stessa nel contesto, oltre a garantire una corretta mitigazione rispetto al tessuto insediativo esistente a nord. La collocazione e tipologia di alberature dovrà essere definita attraverso uno studio del verde da redigere al momento di presentazione del Permesso a Costruire.

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.

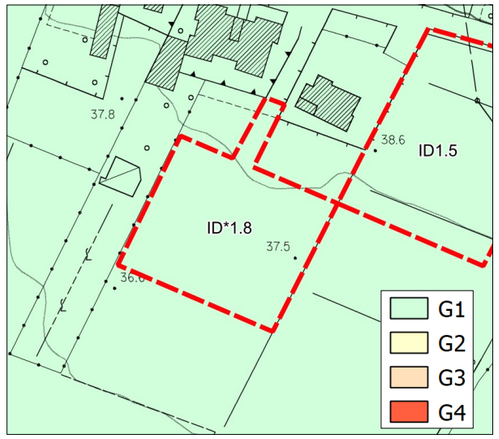
I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR.

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

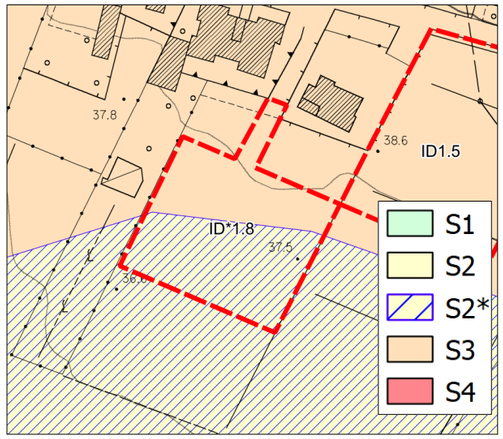


Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P0/P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
F1g	-	-	-	**F.1i**	-	-	-	-	**F2s**	**F2s**	-

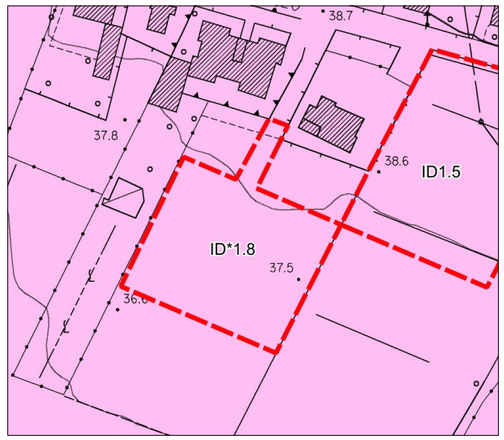
Pericolosità geologica



Pericolosità sismica



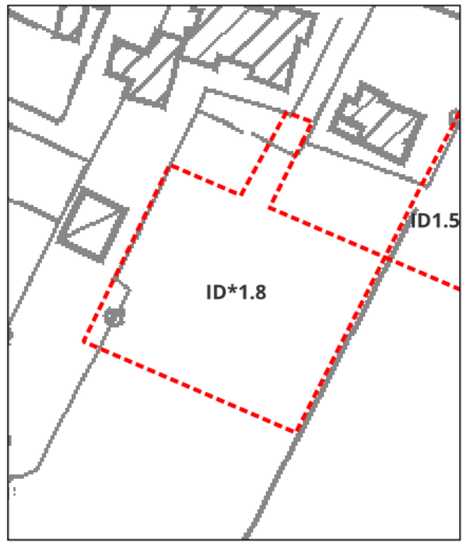
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.

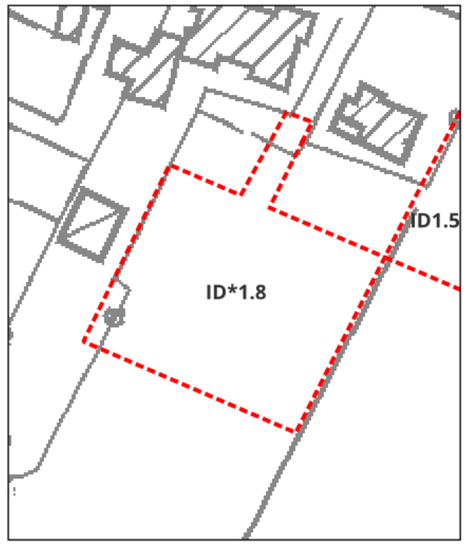


Tutela delle falde termali



L'area a previsione ricade all'interno della zona di tutela delle falde termali C, di cui *alla Tav. G.03.2 - Aree di tutela delle falde termali* del Piano Strutturale: gli interventi sono pertanto subordinati alle prescrizioni dettate dall'Allegato A della D.G.R.T. n.73 del 03/02/2014 e dell'art. 70 delle NTA.





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. Non presenti nelle vicinanze corsi d'acqua di cui alla L.R. 79/2012 e smi. Area non interessata da fenomeni alluvionali del novembre 2023. 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 F.1i.



Scala 1:2.000

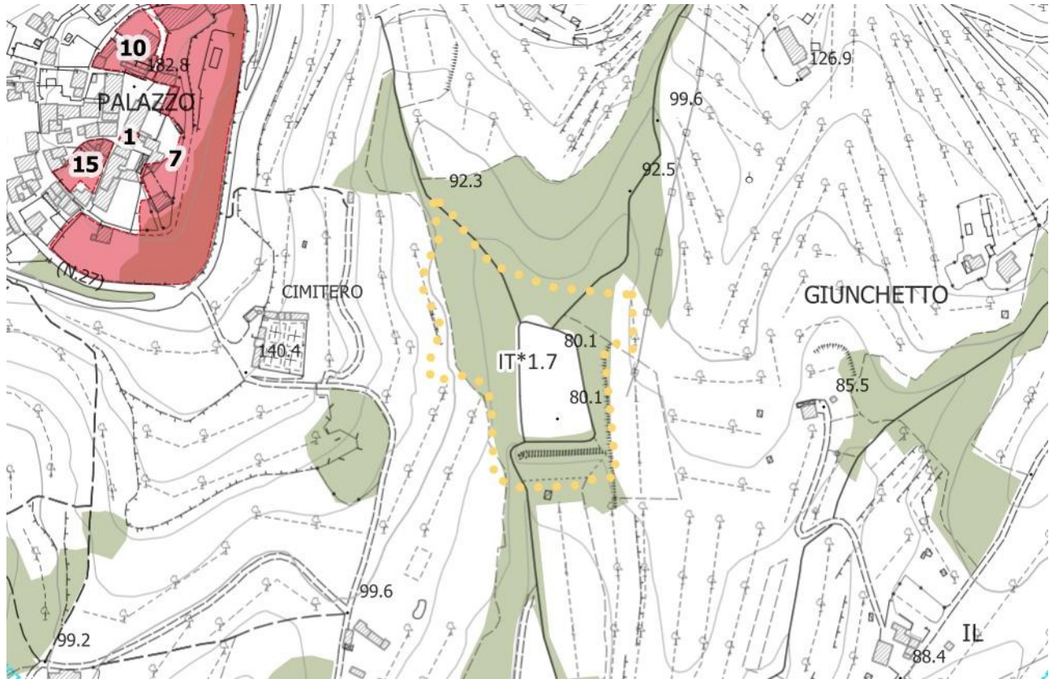
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	22.552 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (area accentramento edificato)	690 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	200 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	10 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	3,0 ml
DESTINAZIONE D'USO	Area ludico-sportiva (lago di pesca 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 sia a carattere permanente che a carattere temporaneo, 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 al fine di salvaguardare la vegetazione lacustre esistente e le sponde arginali dello specchio d'acqua, evitando comunque l'abbattimento di alberature adulte. 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:

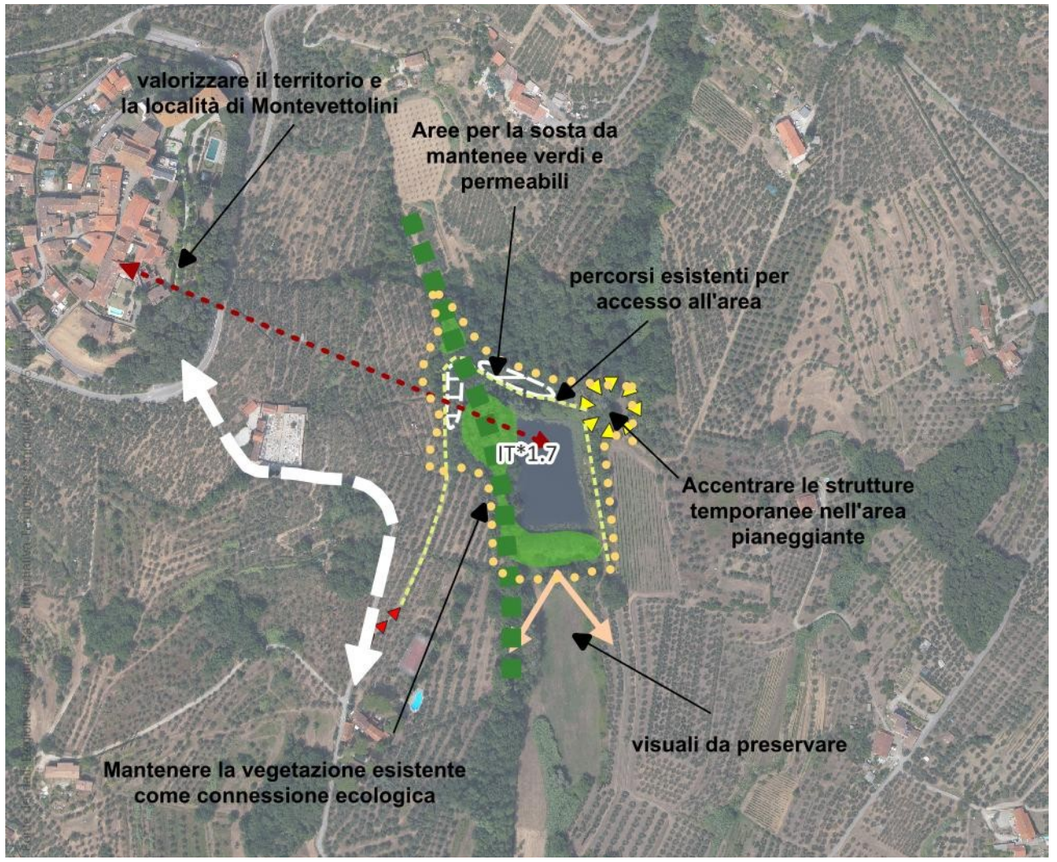
  Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

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.

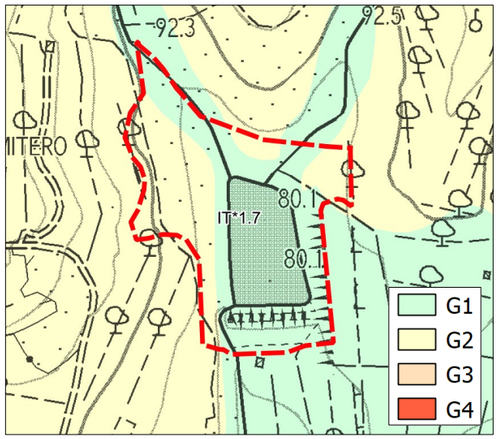
Gli interventi dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico, in linea con le prescrizioni art.12 dell'allegato 8B.

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.

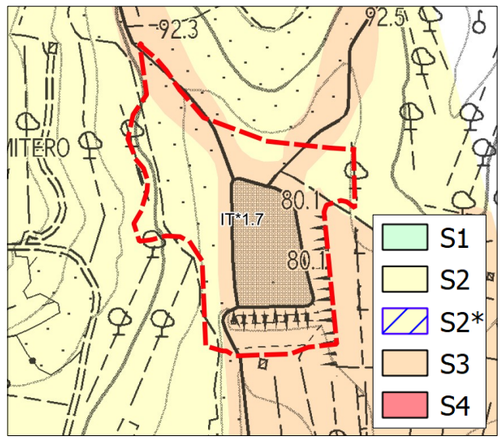


Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P0/ P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
F1g	**F2.1g**	-	-	**F.1i**	-	-	-	**F2s**	-	**F3s**	-

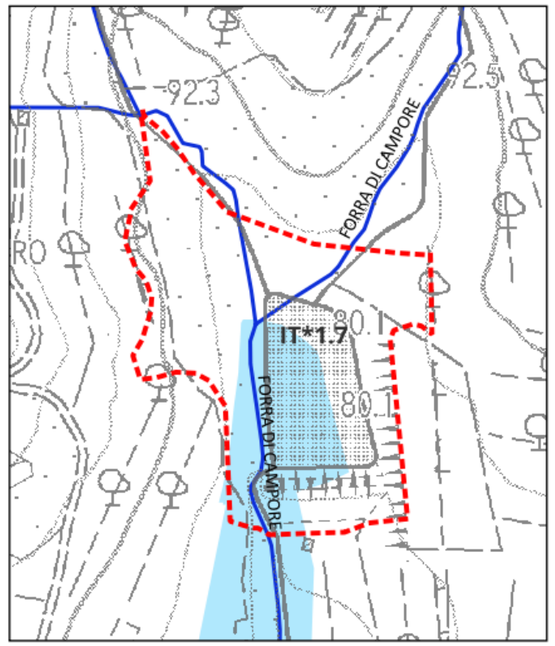
Pericolosità geologica

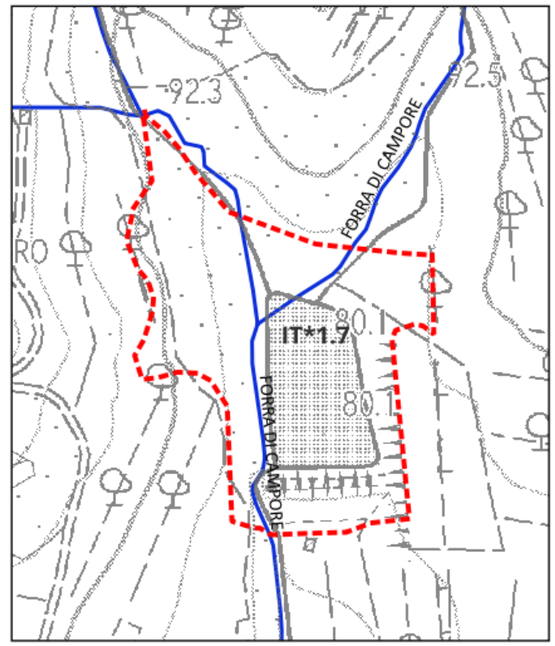


Pericolosità sismica



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

- 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

L’area ricade per una porzione in P1, mentre la restante porzione di lotto non è affetta 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 nelsistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Presenti all’interno dell’area corsi d’acqua di cui alla L.R. 79/2012 e smi e pertanto si dovrà rispettare quanto prescritto dall’articolo 3 della L.R. 41/2018. Area non interessata da fenomeni alluvionali del novembre 2023.

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 F.1i.



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, in particolar modo, dovrà essere integrata con l'ambiente e il contesto paesaggistico circostante, nonché con le colture di pregio esistenti (olivi), salvaguardando le stesse e integrandole ~~le colture di pregio esistenti presenti~~ nelle aree 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.

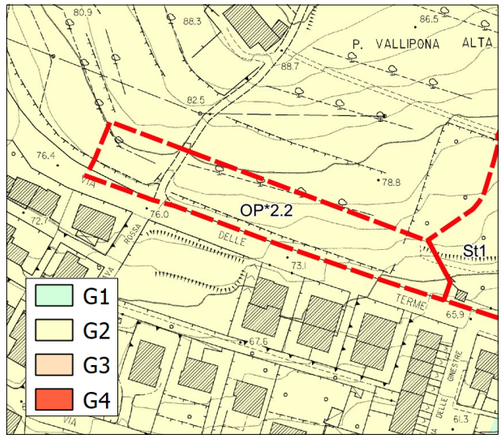
PRESCRIZIONI PIT

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.

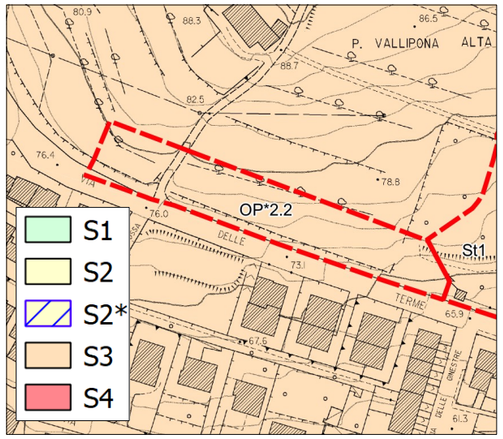
Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica			Fattibilità sismica				
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	P0/P1	P2	P3	S1	S2	S2*	S3	S4
-	**F2.1g**	-	-	**F.1i**	-	-	-	-	-	**F3s**	-

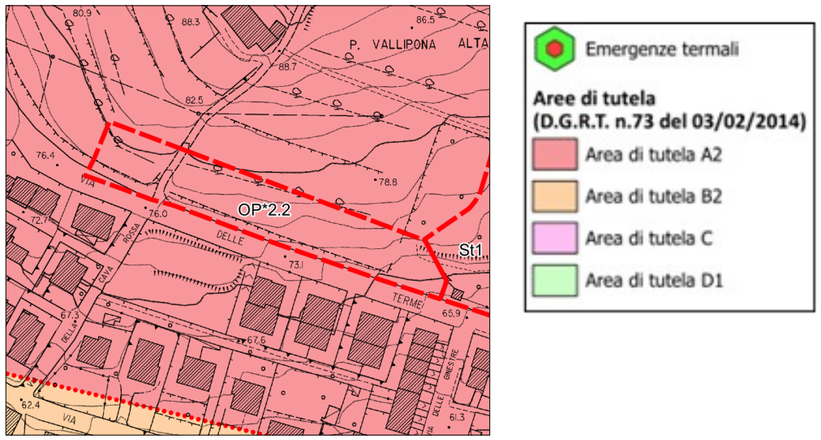
Pericolosità geologica



Pericolosità sismica

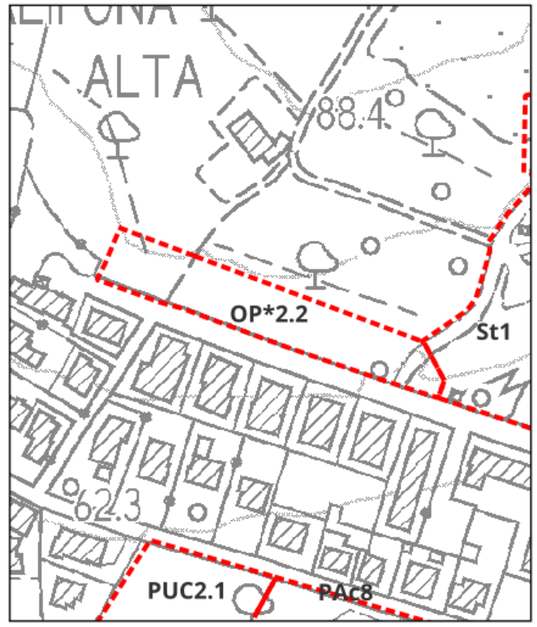


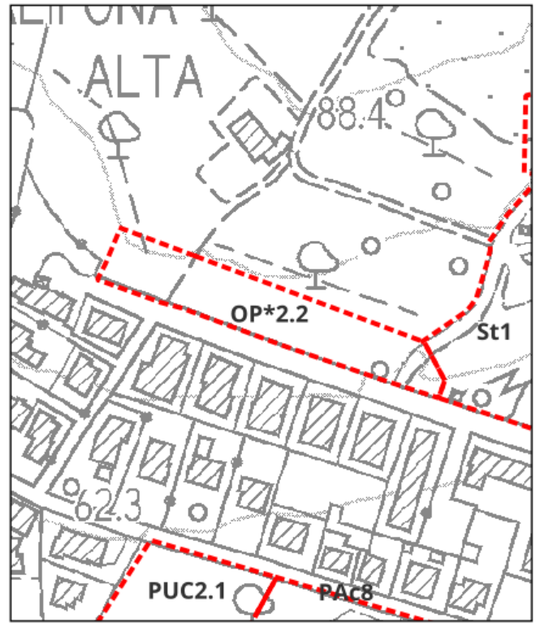
Per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici valgono le prescrizioni indicate al Titolo VII Capo 1 delle NTA, in merito alle classi di fattibilità indicate nella tabella della presente scheda.



Tutela delle falde termali

L'area a previsione ricade all'interno della zona di tutela delle falde termali A2, di cui *alla Tav. G.03.2 – Aree di tutela delle falde termali* del Piano Strutturale: gli interventi sono pertanto subordinati alle prescrizioni dettate dall'Allegato A della D.G.R.T. n.73 del 03/02/2014 e dell'art. 70 delle NTA.





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.

Non presenti nelle vicinanze corsi d'acqua di cui alla L.R. 79/2012 e smi. Area non interessata da fenomeni alluvionali del novembre 2023.

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 F1.1.