

Progetto

# Variante al P.I.U.

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO P.I.U. CON RELATIVO P.A.P.M.A.A.

APPROVATI CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n.84/2010

E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. n.23 del 10/04/2019

## Complesso Immobiliare "Querciamatta"

Ubicazione

Via dei Brogi 1216 - 51015 Monsummano Terme

Committente

Società AGRIJOSU Sarl  
con sede in via Spartaco Lavagnini 20 - 50129 Firenze (FI)  
C.F. / P. IVA 01426330476

Progettazione Architettonica e Strutturale



Studio Tecnico Edilprogetti  
Via Giovanni Bovio 4, 59100 Prato  
0574 444112  
info@edilprogetti.com  
www.edilprogetti.com

Progettisti  
Dott. Ing. Andrea Puggelli

Elaborato

## INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Stato -

Commissa

---

Emissione

09 Luglio 2025

Scala

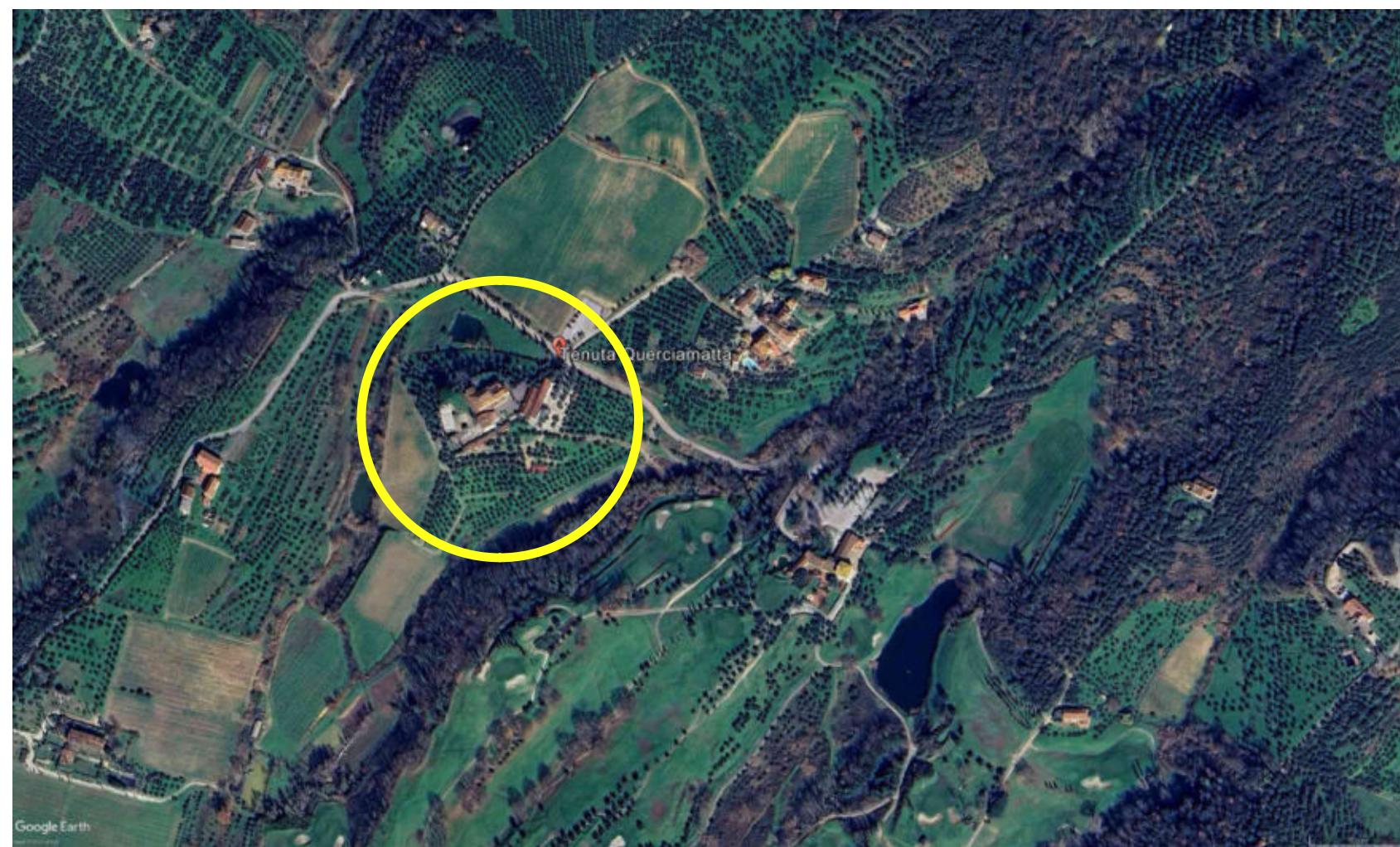
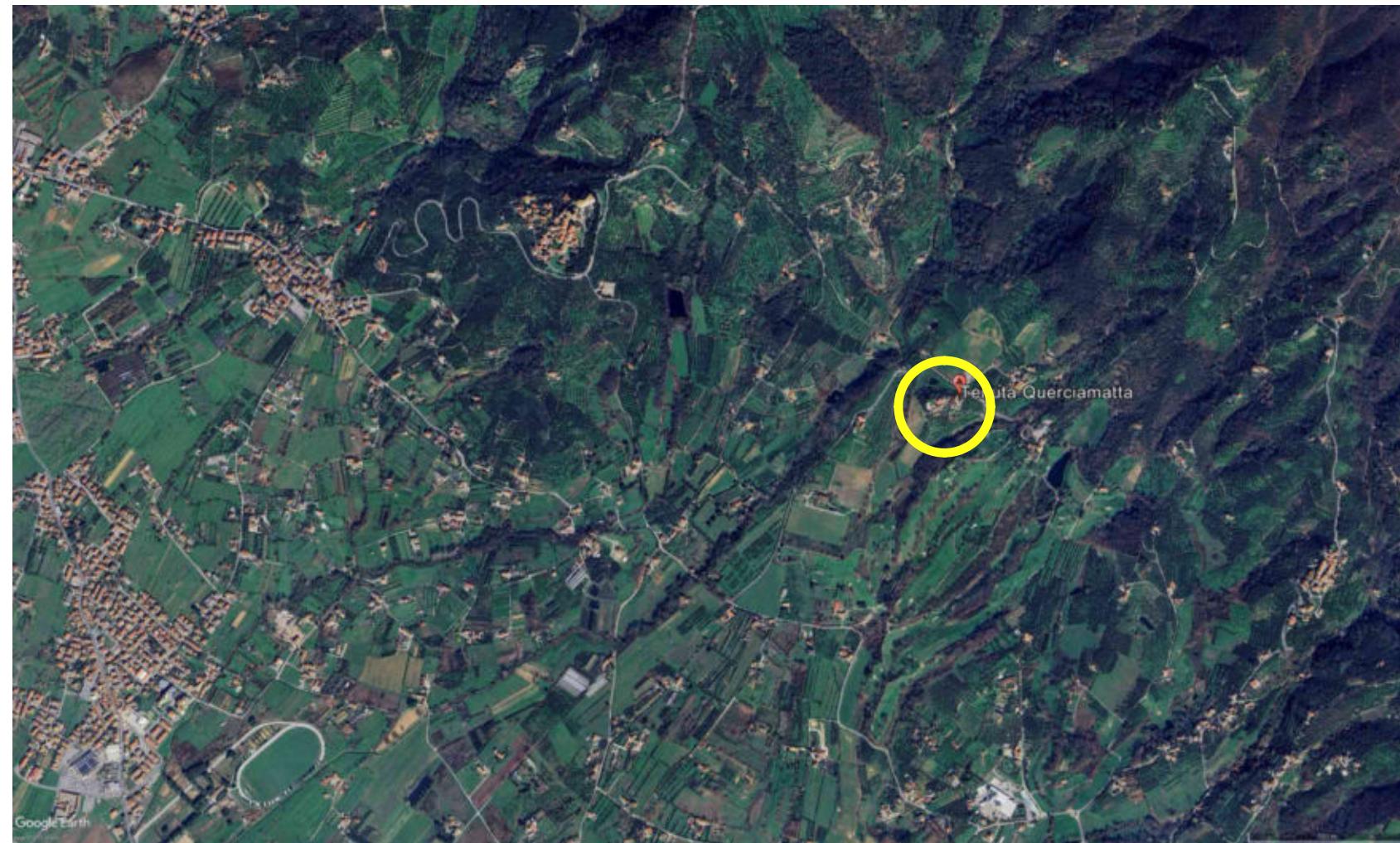
Tavola

1:200

URB AR 01 r0

| Fase | Ambito | Numero | Revisione |

## INDIVIDUAZIONE AREA



## **INQUADRAMENTO CATASTALE**

**ESTRATTO CATASTALE**

## PARTICELLE IN PROPRIETÀ

FOGLIO: 20  
PARTICELLE: 150 - 151 - 178 -  
258 - 298

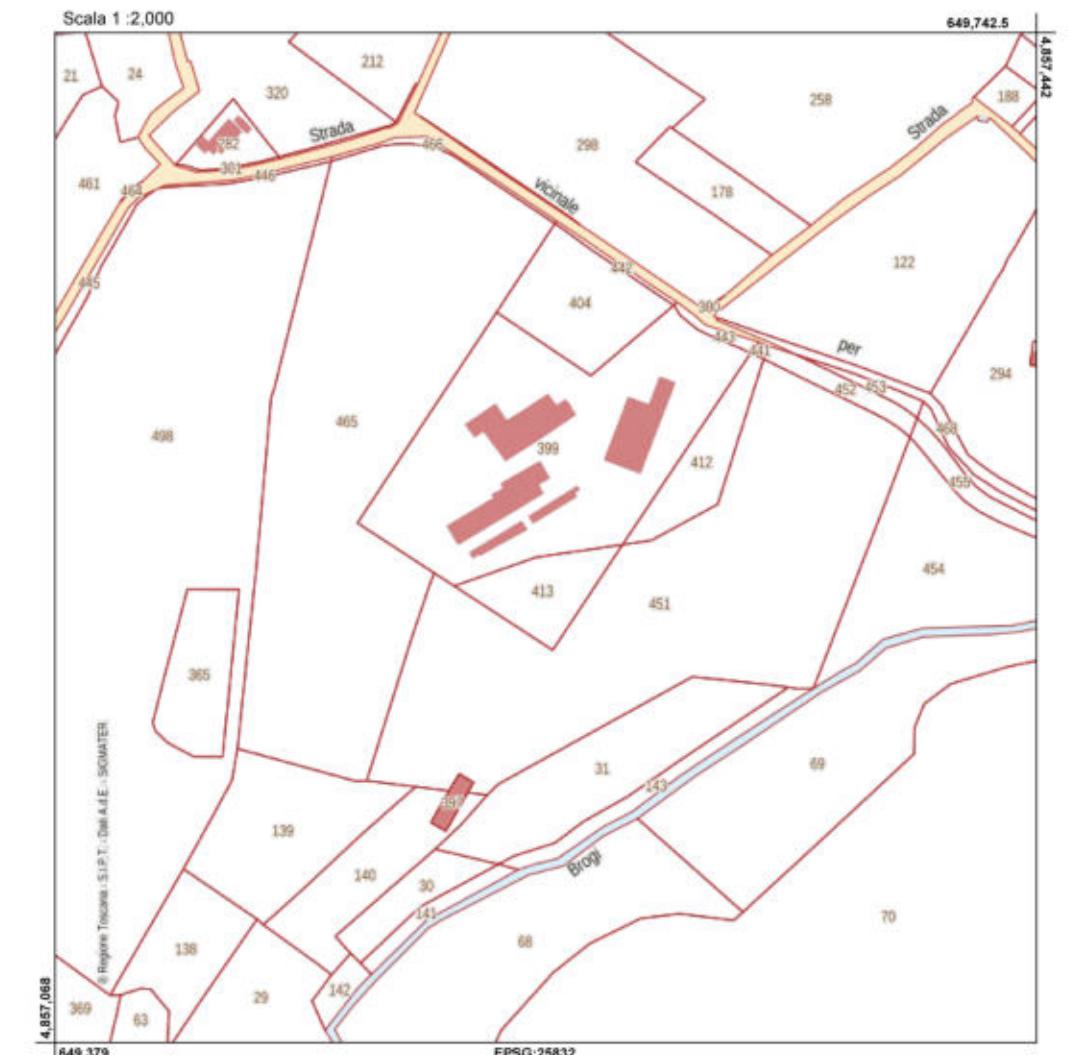
FOGLIO: 25  
PARTICELLE: 29 - 30 - 31 - 138 -  
139 - 140 - 141 - 142 - 143 -  
397 - 399 - 404 - 412 - 413 -  
451 - 454 - 465

AREA OGGETTO D'INTERVENTO



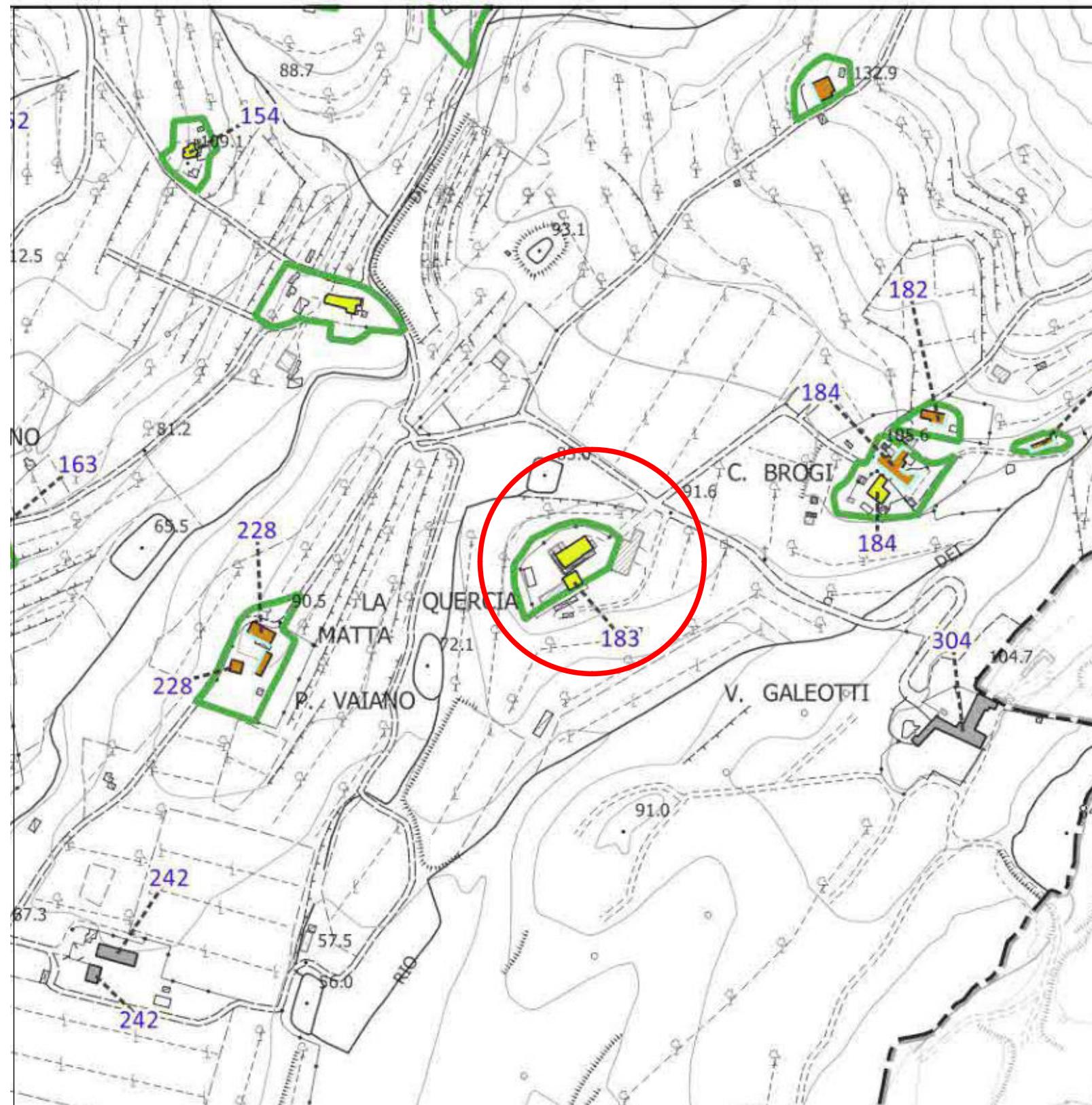
Catasto e Urbanizzazione

Scala 1:2,0



## PIANO OPERATIVO

### PIANO OPERATIVO All. A1\_4 Territorio Rurale



#### Legenda

##### Disciplina del patrimonio edilizio esistente

- E.R.A - edifici di rilevante valore
- E.Va - edifici di valore
- E.E.V - edifici con elementi di valore
- E.S.V - edifici di scarso valore
- edifici degradati
- edifici non censiti

Elementi di valore

Numero identificativo delle schede di censimento

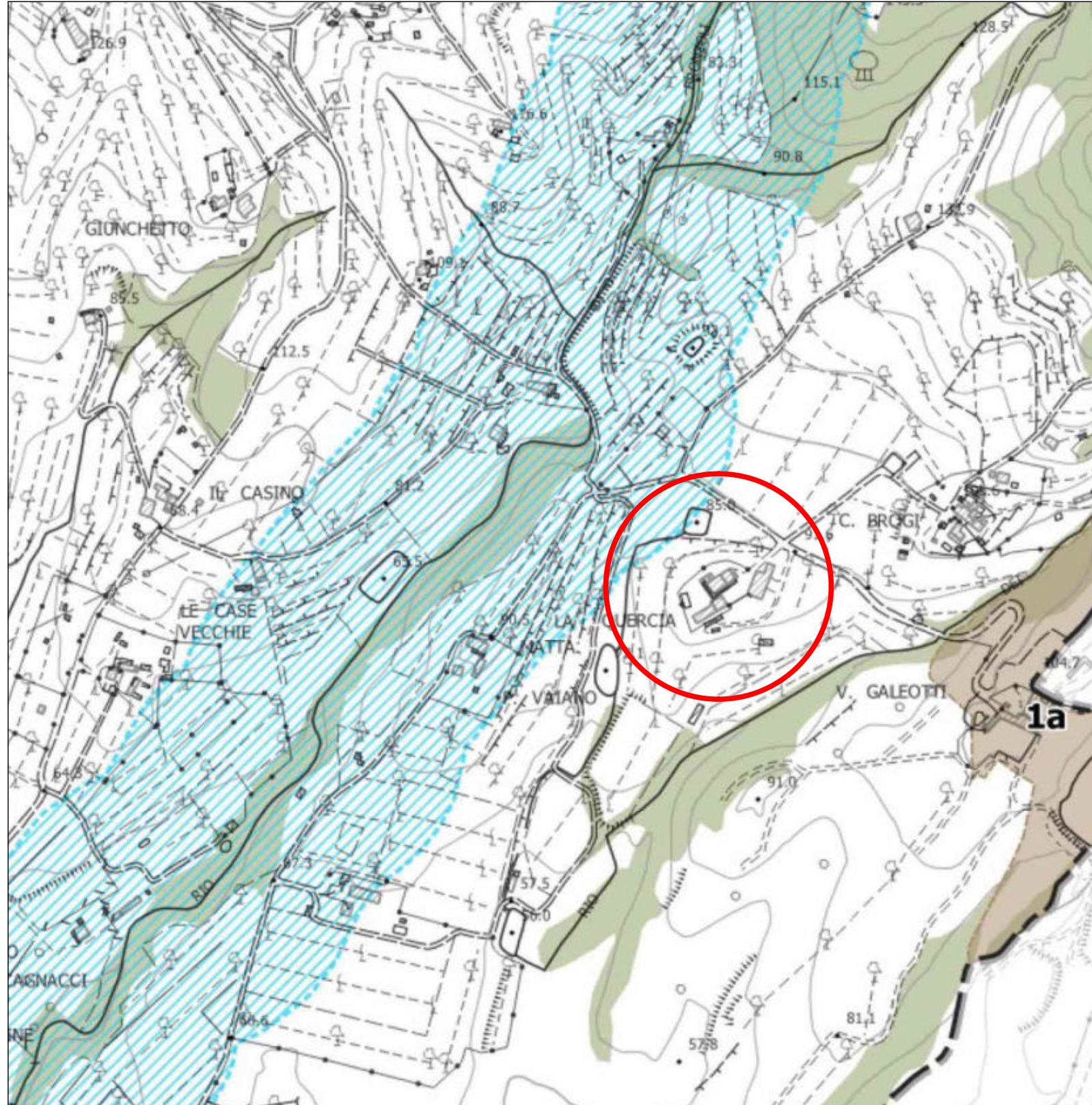
n

Ambiti di pertinenza degli edifici

Complessi rurali lungo via del Fossetto idonei all'attività di albergo diffuso di cui all'all.A3 (art.33)

## PIANO OPERATIVO

### PIANO OPERATIVO Tav.1 Vincoli Sovraordinati



#### Legenda

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136)

La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana; Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese (D.M. 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973) (proposta di stralcio)

Zona del Colle sito nel territorio del comune di Monsummano Terme. (DM 16/11/1973 - G.U. 329 del 1973)

Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004, art.142)

I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi (art.142; c.1; lett.b; D.Lgs. 42/2004)

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge e sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142; c.1; lett.c; D.Lgs. 42/2004)

I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142; c.1; lett.f; D.Lgs. 42/2004)

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art.142; c.1; lett.g; D.Lgs. 42/2004)

L'intero territorio del Comune di Monsummano Terme e' sottoposto a: Le zone gravate da usi civici (art. 142; c.1; lett. h; D.Lgs. 42/2004)

Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448 (art. 142; c.1; lett. i; D.Lgs. 42/2004)

Le zone di interesse archeologico (art. 142; c.1; lett. m; D.Lgs. 42/2004)  
Tale vincolo e' in sovrapposizione con i Beni Archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

Beni architettonici e beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

Beni architettonici

- 1 - 90470090027 - Palazzo comunale
- 2 - 90470090028 - Palazzo comunale
- 3 - 90470090029 - Castello di Monsummano Alto
- 4 - 90470090030 - Chiesa di Santa Maria a Fontenova
- 5 - 90470090031 - Palazzo (Casa natale di G.Giusti)
- 6 - 90470090032 - Casa di F.Martini
- 7 - 90470090033 - Villa medicea di Montevettolini
- 8 - 90470090034 - Complesso termale
- 9 - 90470090035 - Oratorio della Madonna della neve
- 11 - 90470090037 - Osteria dei pellegrini
- 12 - 90470090038 - Fattoria medicea Le Case
- 13 - 90470090355 - Cappella Ponziani e fabbricato annesso
- 14 - 90470090368 - Chiesa parrocchiale di San Leopoldo e fabbricato annesso
- 15 - 90470090402 - Complesso convettuale di Montevettolini
- 16 - 90470090425 - Oratorio della confraternita del Corpus domini
- 17 - 90470090454 - Chiesa di San Niccolao

Beni archeologici

- 1a. Resti riferibili al periodo romano, tardo-antico e medievale (id. 9070095029)

Aree naturali protette

Riserve naturali regionali: PADULE DI FUCCHECCHIO (codice: RPPT01)

Siti Natura 2000

ZSC - ZPS: Padule di Fucecchio (IT5130007)

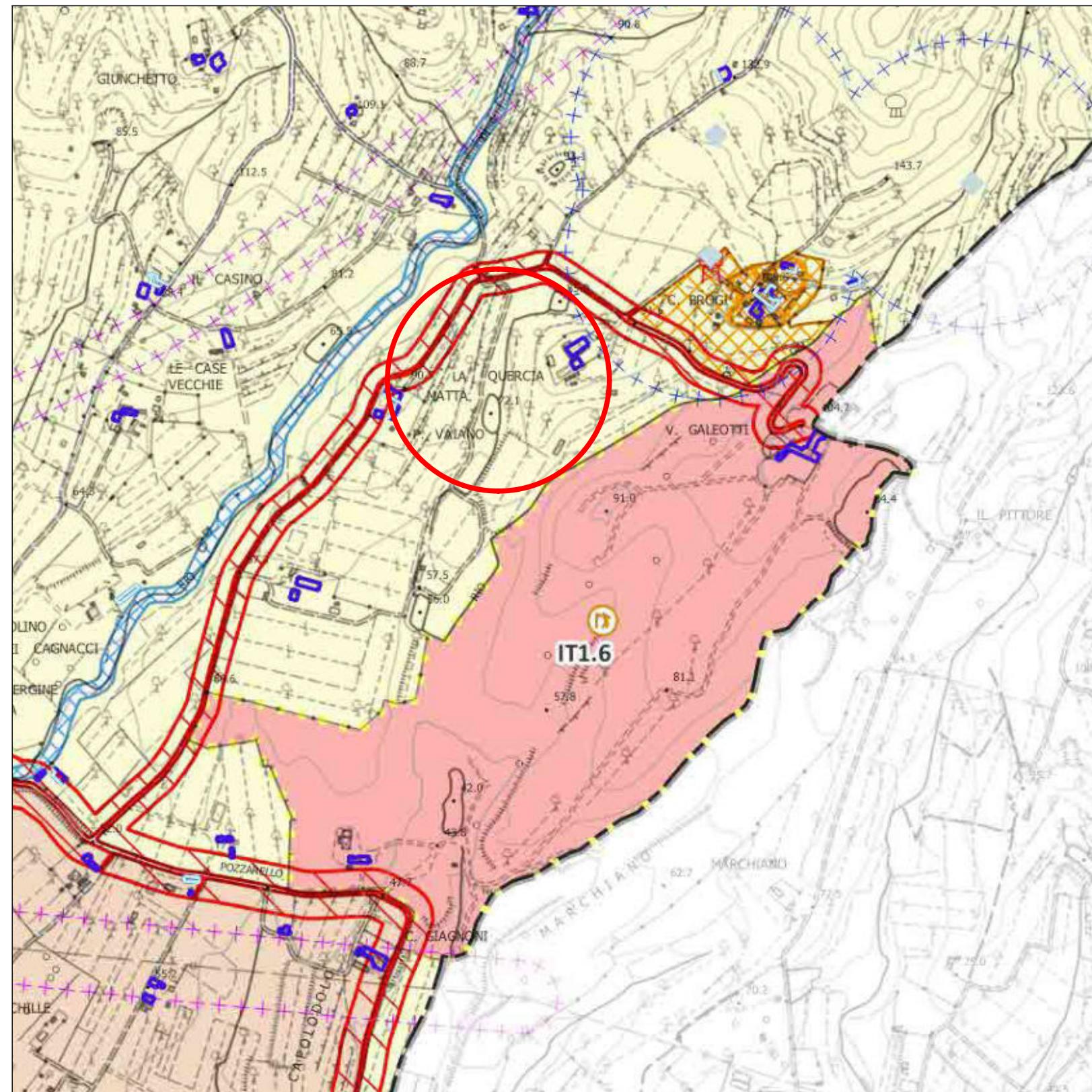
Elementi cartografici

Insediamento

Limiti amministrativi

## PIANO OPERATIVO

### PIANO OPERATIVO Tav.2 Territorio Rurale



#### Legenda

##### Disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente

- Edifici oggetto di censimento del Patrimonio Edilizio Esistente (art.27)
- Elementi di valore (art.27)

##### Il Territorio Urbanizzato (art.29)

- Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014)

##### Il Territorio Rurale

###### Articolazione del Territorio Rurale (Art. 41)

- E1 - Sistema collinare a prevalenza di bosco
- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedocollinare dell'agricoltura promiscua della Val di Nievole
- E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole
- E5 - Sistema del padule di Fucecchio

###### Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art. 64 c.1, lett. b), c) e d) della L.R. 65/2014

- Nuclei rurali (art. 48)
- Ambito di pertinenza dei nuclei rurali (Art. 48)
- Ambiti periurbani (Art. 49)

###### Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014 (art.50)

- Attività produttive in zona agricola (Art. 50.1)
- IT n° - Attività di interesse territoriale con specifica normativa in zona agricola (Art. 50.2)
- sportivo
- golf
- cave dismesse

###### AD - Aree di discarica (Art. 50.3)

###### TR10 - Campagna abitata (Art. 50.4)

###### TR11 - Campagna urbanizzata (Art. 50.5)

#### Spazi, servizi ed infrastrutture della citta' pubblica

##### F1 - Zone per l'istruzione scolastica (Art. 35.1)

- F1.2 - di progetto

##### F2 - Zone a verde pubblico e impianti sportivi (art.35.2)

- F2.2 - di progetto

##### F3 - Zone per servizi di interesse comune (Art. 35.3)

- F3.1 - esistenti

- F3.2 - di progetto

##### cimitero

##### F4 - Impianti tecnologici di interesse generale (Art. 35.4)

- F4.1 - esistente

##### depuratore

#### Le infrastrutture per la mobilità

##### Zone destinate alla viabilità veicolare (art.37)

- Viabilita' carrabile

- Viabilita' di progetto

- Fascia di rispetto stradale

- Corridoio infrastrutturale

##### distributore carburante

- PP1 - Parcheggio pubblico esistente

- PP2 - Parcheggio pubblico di progetto

##### Viabilità e percorsi di interesse storico naturalistico

##### e mobilità ciclo-pedonale (art.38)

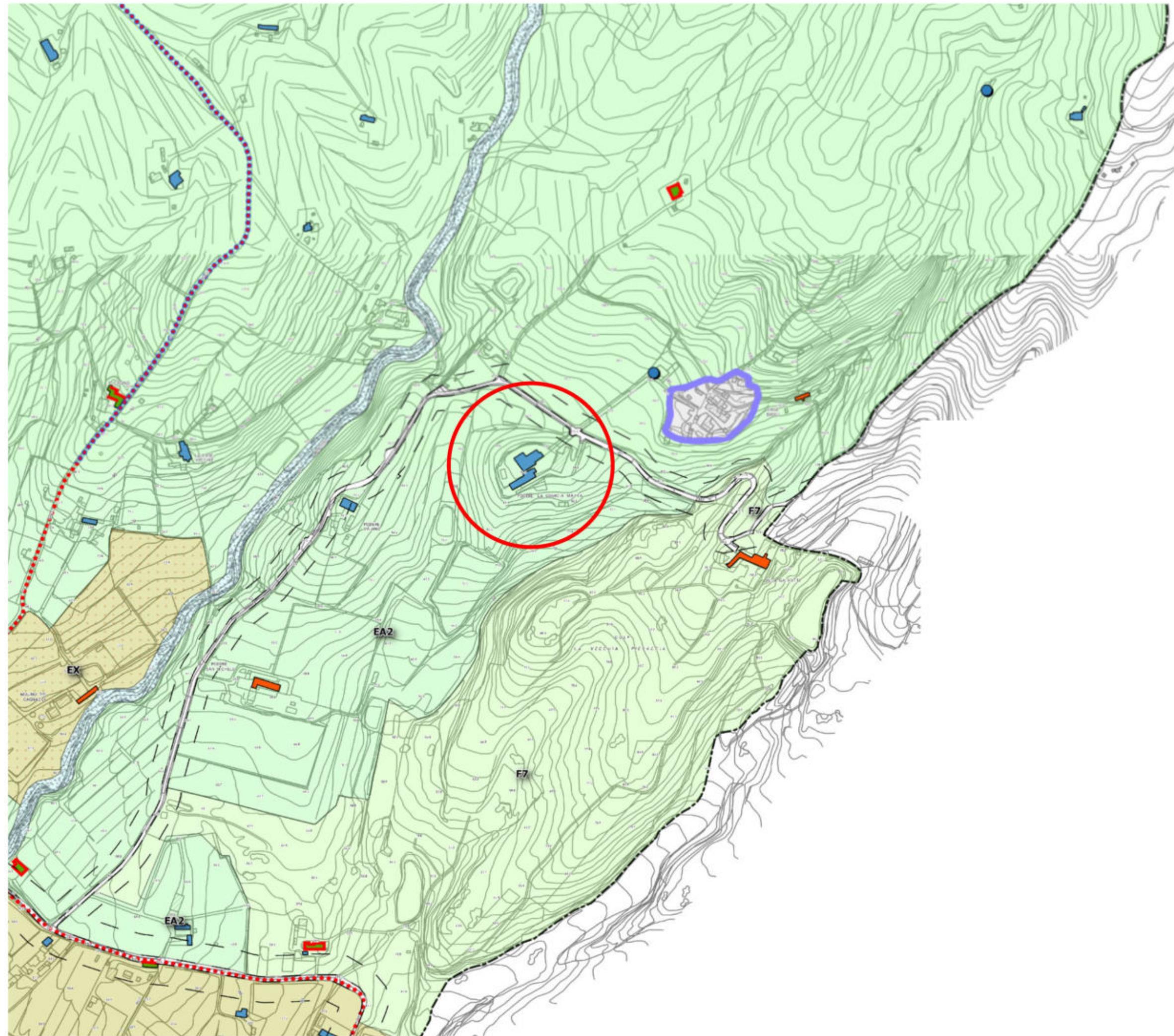
- Percorsi ciclopedenali esistenti

- Percorsi ciclopedenali di progetto rafforzamento interni al TU

- Percorsi ciclopedenali di progetto esterni al TU

- Percorsi di interesse storico-naturalistico sentieri CAI; Ippola di San Jacopo

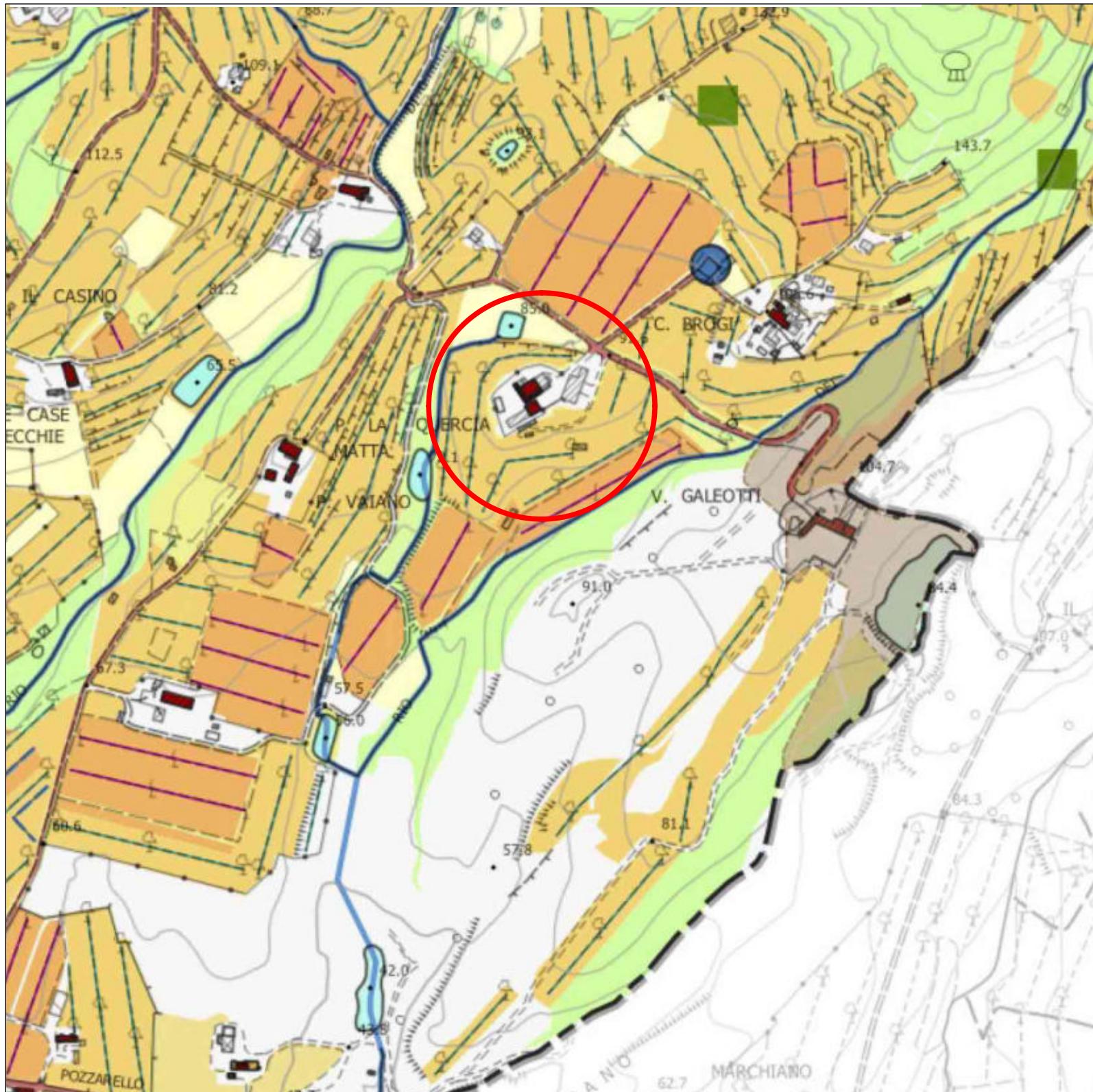
**REGOLAMENTO URBANISTICO**



**R.U. Tav 1.1 e Tav 1.2 Il territorio rurale**

## PIANO STRUTTURALE VIGENTE

### PIANO STRUTTURALE - Tav. ST.01 Statuto del Territorio - Patrimonio Terroriale



#### Struttura insediativa

Viabilita' di impianto storico

- Viabilita' al 1800
- Viabilita' al 1954

Edifici e manufatti di interesse socio-culturale

- Torre storica
- Chiese
- Fattorie
- Ville
- Villa Medicea
- Museo

#### Struttura di impianto storico

- Centri storici
- Edifici presenti al 1800
- Edifici presenti al 1954
- Immobili di interesse architettonico
- Zone di interesse archeologico

#### Struttura agro-forestale

Paesaggio agrario

- Seminativi irrigui e non irrigui
- Vigneti
- Frutteti
- Arboricoltura
- Oliveti

- Prati stabili
- Colture temporanee associate a colture permanenti
- Sistemi culturali e particellari complessi
- Colture agrarie con spazi naturali importanti
- Serre stabili

#### Elementi del paesaggio agrario

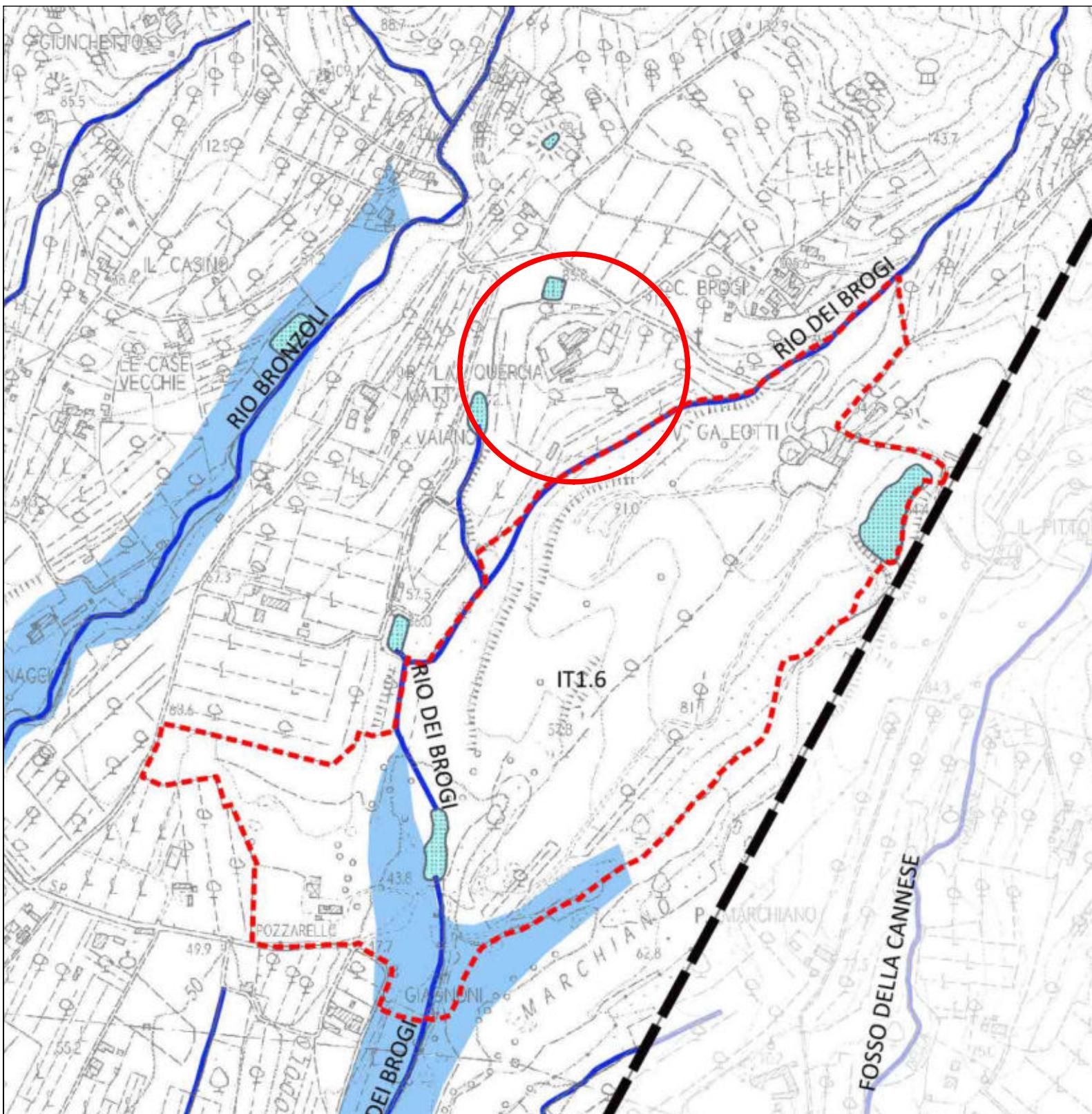
- Filari di frutteti
- Filari di olivi
- Filari di vite

— Canalette e scoline

● Alberi monumentali

## PIANO STRUTTURALE VIGENTE

### PIANO STRUTTURALE - Idr.05 Carta della Pericolosità idraulica



Confine comunale

Previsioni urbanistiche Piano Operativo

#### Reticolo idrografico

— Tratto a cielo aperto

— Tratto tombato

■ Specchi d'acqua

#### Pericolosità\_idraulica PGRA

P1

P2

P3

Alluvioni rare

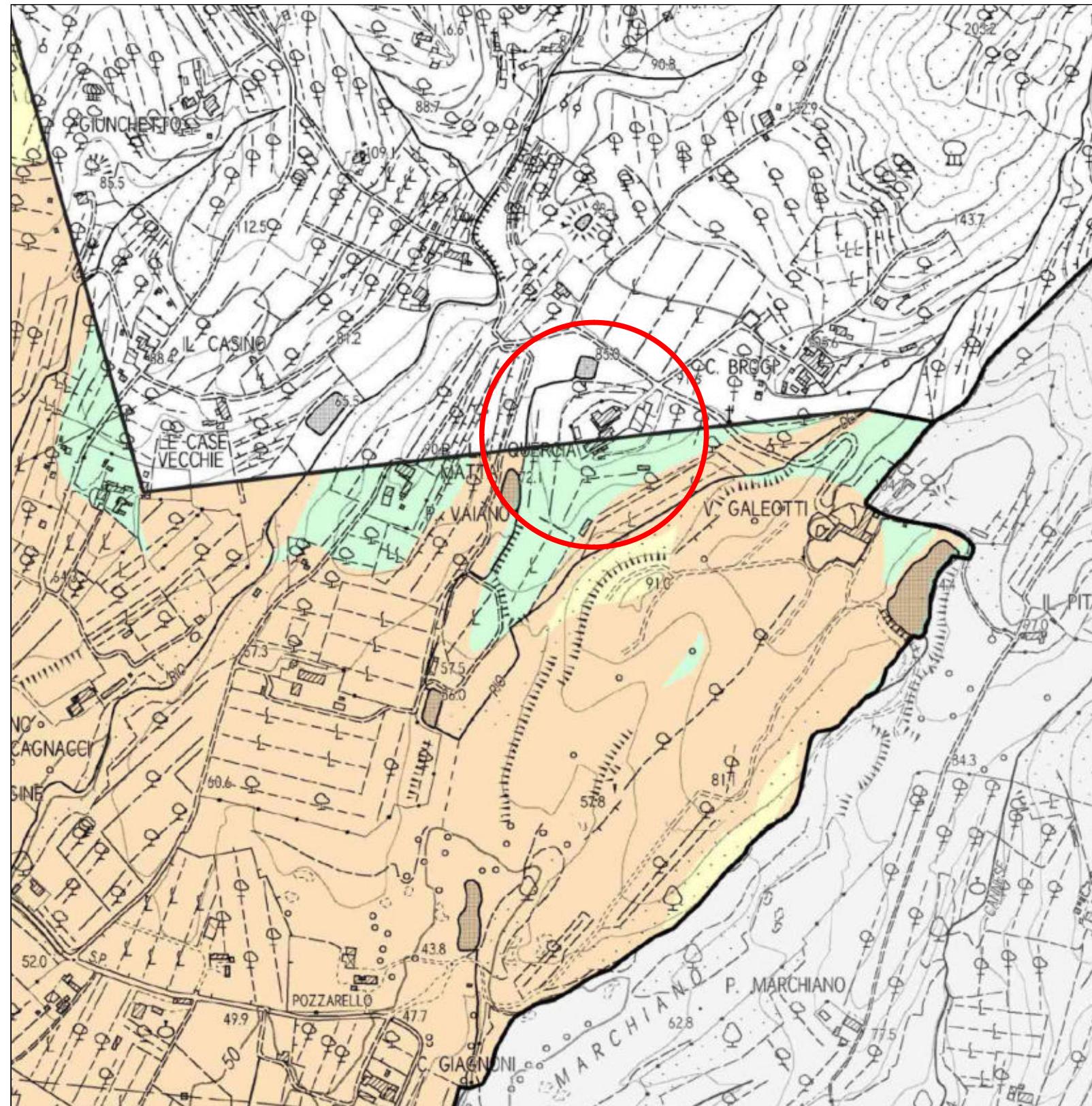
Alluvioni poco frequenti

Alluvioni frequenti

## PIANO STRUTTURALE VIGENTE

### PIANO STRUTTURALE - G.10 Carta della Pericolosità sismica locale

#### LEGENDA



#### Classi di Pericolosità sismica locale

(D.G.R.T. n. 5/R del 30 gennaio 2020)

##### S1 - Pericolosità sismica bassa

Rientrano in questa classe:

- le zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione < 15°), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

##### S2 - Pericolosità sismica media

Rientrano in questa classe:

- le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 Hz;
- le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (FA) ≤ 1.4;
- le zone suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15°).

##### Sottoclasse S2\* - Pericolosità sismica media

Vi rientrano le aree in cui il fattore di amplificazione risulta (FA) ≤ 1.4 solamente nell'intervallo dello spettro 0.1-0.5 s, mentre risulta superiore nell'intervallo 0.5-1.0s. Di questa particolarità occorrerà tener conto in fase di definizione delle condizioni di fattibilità.

##### S3 - Pericolosità sismica elevata

Rientrano in questa classe:

- le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (FA) > 1.4;
- le aree interessate da instabilità di versante quiescente e relative aree di evoluzione.

##### S4 - Pericolosità sismica molto elevata

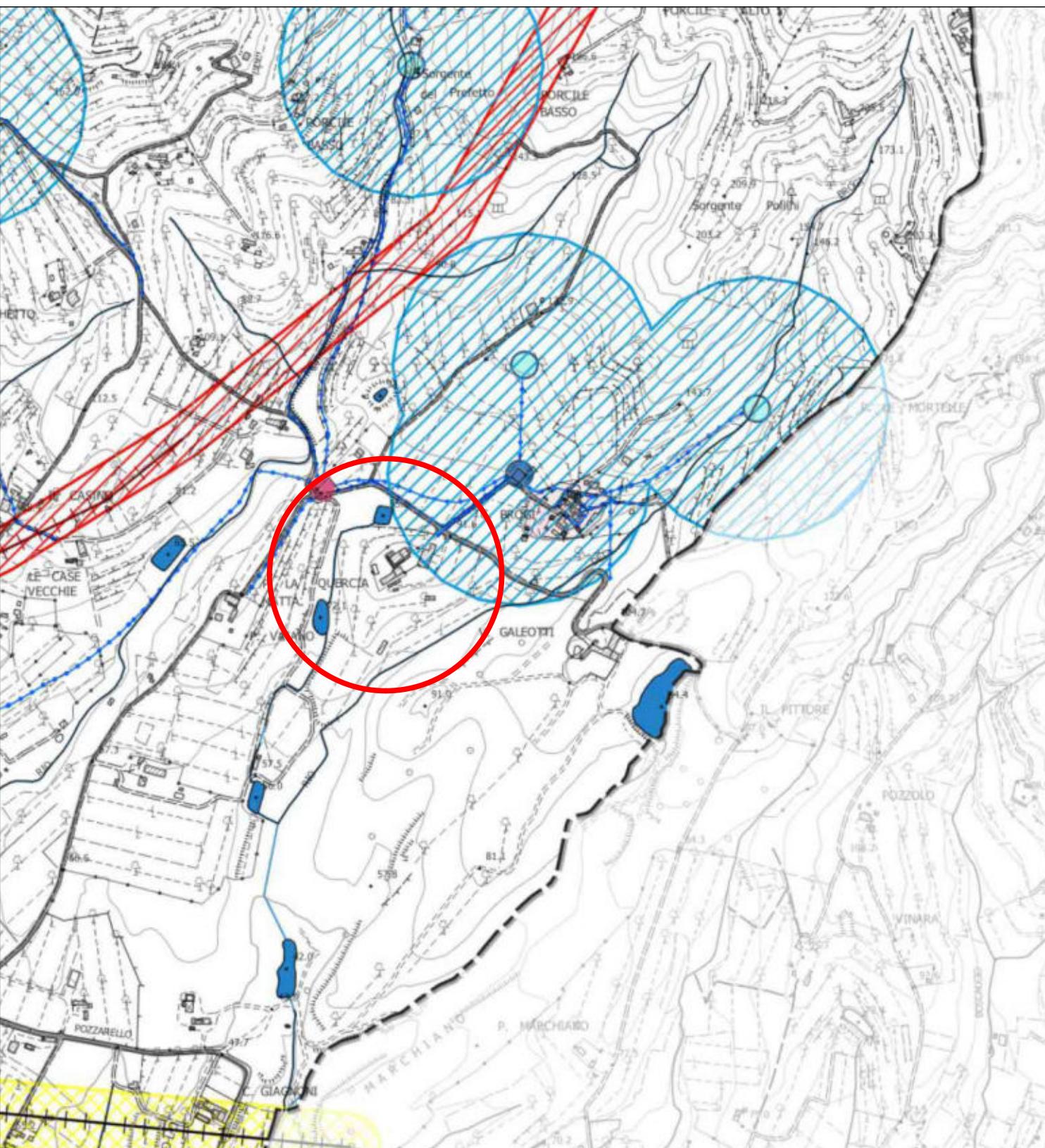
Rientrano in questa classe:

- le aree interessate da instabilità di versante attive e relative aree di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.

— Confine comunale

## PIANO STRUTTURALE VIGENTE

### PIANO STRUTTURALE - Tav. QC.03 Analisi degli strumenti sovraordinati



#### Legenda

##### Sistema di approvvigionamento idrico

- Pozzi (Blue circle)
- Sorgenti (Light blue circle)
- Fascia di rispetto di pozzi e sorgenti (Hatched area)
- Zona di rispetto delle sorgenti e dei pozzi ad uso termale art. 18 della LR. n.38 del 27/07/2004 "manifestazione termale"

##### Rete acquedotto

- Condotte idriche (Blue line)
- Accumuli (Red dot)

##### Sistema della Rete Fognaria

- Condotte fognarie (Yellow line)
- Depuratori (Red dot)
- Fascia di rispetto dei depuratori (Yellow area)

##### Sistema di approvvigionamento energetico

- ##### Rete campo elettrico
- Elettrodotto Alta Tensione 132 Kw (Red dashed line)
  - Elettrodotto Alta Tensione 360 Kw (Black dashed line)
  - Fascia di rispetto elettrodotto 132 Kw (Red hatched area)
  - Fascia di rispetto elettrodotto 360 Kw (Yellow hatched area)

##### Rete metanodotto

- Metanodotto (Blue dashed line)
- Fascia di rispetto condutture metanodotto sovra comunale (Blue hatched area)

##### Vincolo cimiteriale

(R.D. n. 1265 del 27.07.1934)

- Cimiteri (Solid black area)
- Fascia di rispetto cimiteriale (Hatched area)

##### Rete stradale

- Autostrada (Black line)
- Fascia di rispetto autostradale (Green area)
- Viabilità (Grey line)

##### Piano Regionale Cave (PRC) (approvato con Del. C.R. n. 47 del 21.07.2020)

- Giacimenti potenziali (Purple hatched area)
- Siti di reperimento materiali ornamentali storici (Yellow hatched area)

##### Piano Territoriale di Coordinamento

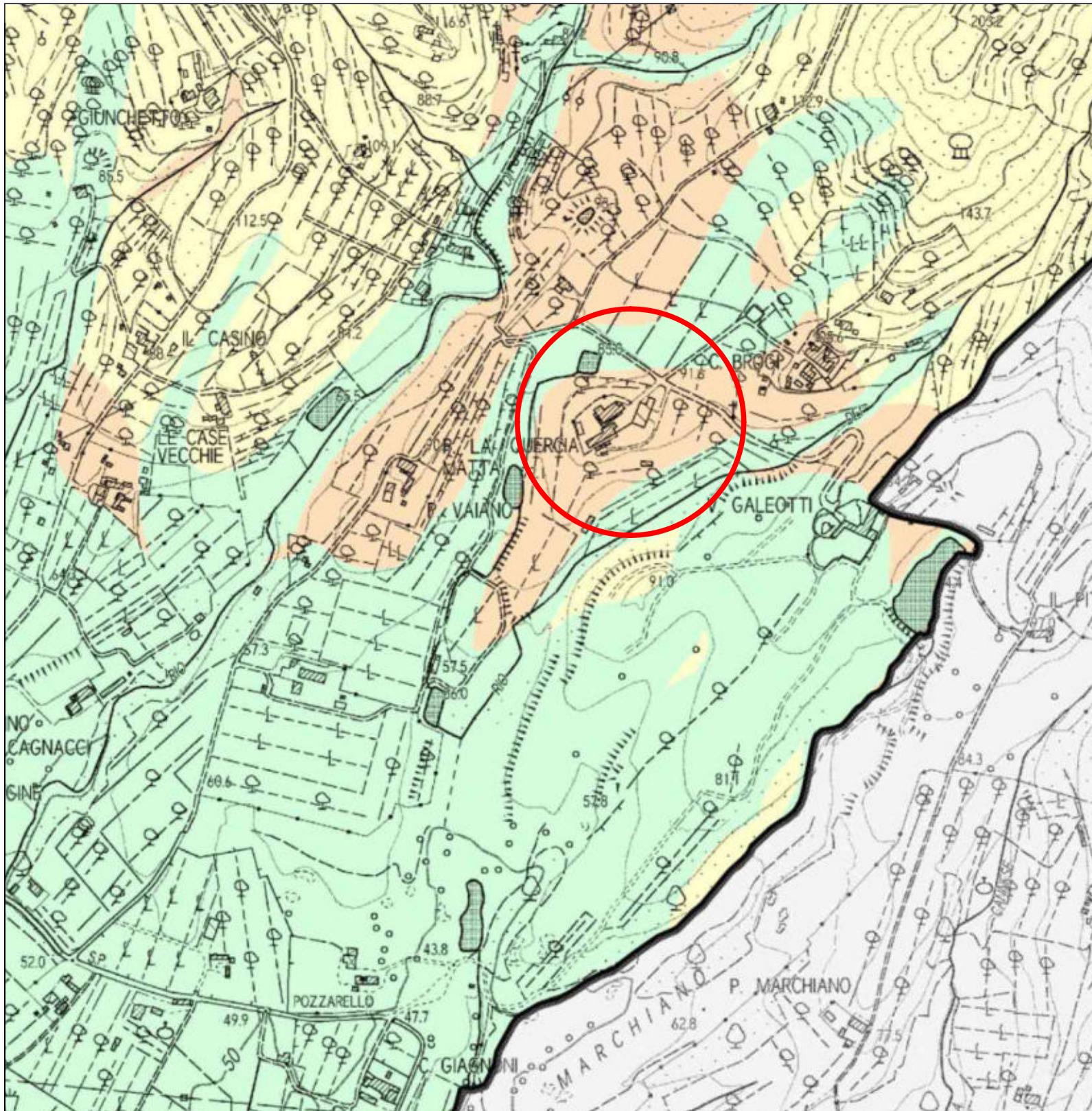
- Aree di tutela D.C.T.R. 73/2014
  - A2 (Red box)
  - B1 (Orange box)
  - B2 (Yellow box)
  - C (Green box)
  - D1 (Light green box)

##### Elementi cartografici

- Centri Abitati (D.Lgs. n.285/1992, art. 4)
- Corsi e specchi d'acqua
- Limiti amministrativi
- Aggiornamento cartografico delle strade
- Aggiornamento cartografico degli edifici

## PIANO STRUTTURALE VIGENTE

### PIANO STRUTTURALE - G.09 Carta della Pericolosità geologica



### LEGENDA

#### Classi di Pericolosità geologica

(D.G.R.T. n. 5/R del 30 gennaio 2020)

##### G1 - Pericolosità geologica bassa

Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi. Sono compresi in questa classe i depositi alluvionali affioranti nelle aree di pianura e di fondovalle.

##### G2 - Pericolosità geologica media

Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

Rientrano in questa classe:

- le aree con substrato affiorante o subaffiorante di tipo arenaceo, calcareo e calcareo marnoso;
- i depositi di versante con acclività inferiore a 15°.

##### G3 - Pericolosità geologica elevata

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con acclività superiori a 15°.

Sono comprese in questa classe:

- le aree di substrato affiorante o subaffiorante di composizione argillitica indipendentemente dall'acclività;
- i fenomeni morfologici quiescenti;
- i depositi di versante lungo pendii con acclività maggiore di 15° e le cave dismesse con fronte con rischio di crollo moderato.

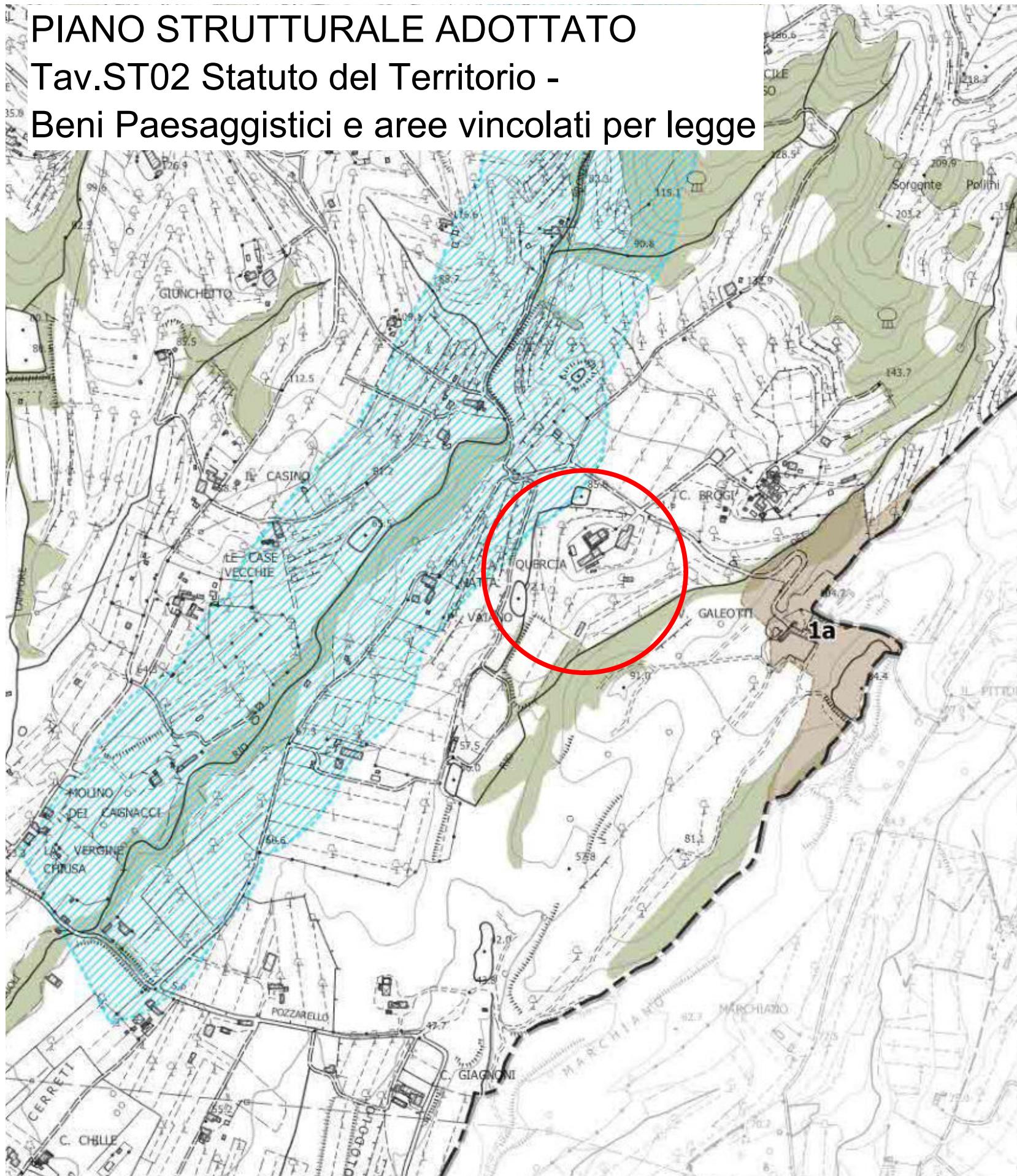
##### G4 - Pericolosità geologica molto elevata

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione.

— Confine comunale

## PIANO STRUTTURALE ADOTTATO

### PIANO STRUTTURALE ADOTTATO Tav.ST02 Statuto del Territorio - Beni Paesaggistici e aree vincolati per legge



#### Legenda

##### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs. 42/2004, art. 136)

La fascia di territorio dell'autostrada Firenze-Mare ricadente nel territorio dei comuni di Pieve a Nievole, Monsummano Terme, Agliana; Chiesina Uzzanese, Buggiano, Massa e Cozzile, Serravalle Pistoiese e Ponte Buggianese (D.M. 26/04/1973 - G.U. 149 del 1973) (proposta di stralcio)

Zona del Colle sito nel territorio del comune di Monsummano Terme. (DM 16/11/1973 - G.U. 329 del 1973)

##### Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004, art.142)

I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi (art.142; c.1; lett.b; D.Lgs. 42/2004)

I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge e sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142; c.1; lett.c; D.Lgs. 42/2004)

I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142; c.1; lett.f; D.Lgs. 42/2004)

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art.142; c.1; lett.g; D.Lgs. 42/2004)

L'intero territorio del Comune di Monsummano Terme è sottoposto a:  
Le zone gravate da usi civici (art. 142; c.1; lett. h; D.Lgs. 42/2004)

Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448 (art. 142; c.1; lett. i; D.Lgs. 42/2004)

Le zone di interesse archeologico (art. 142; c.1; lett. m; D.Lgs. 42/2004)  
Tale vincolo è in sovrapposizione con i Beni Archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

##### Beni architettonici e beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

###### Beni architettonici

- 1 - 90470090027 - Palazzo comunale
- 2 - 90470090028 - Palazzo comunale
- 3 - 90470090029 - Castello di Monsummano Alto
- 4 - 90470090030 - Chiesa di Santa Maria a Fontenova
- 5 - 90470090031 - Palazzo (Casa natale di G.Giusti)
- 6 - 90470090032 - Casa di F.Martini
- 7 - 90470090033 - Villa medicea di Montevettolini
- 8 - 90470090034 - Complesso termale
- 9 - 90470090035 - Oratorio della Madonna della neve
- 10 - 90470090036 - Complesso parrocchiale di San Michele Arcangelo
- 12 - 90470090038 - Fattoria medicea Le Case
- 13 - 90470090355 - Cappella Ponziani e fabbricato annesso
- 14 - 90470090368 - Chiesa parrocchiale di San Leopoldo e fabbricato annesso
- 15 - 90470090402 - Complesso convettuale di Montevettolini
- 16 - 90470090425 - Oratorio della confraternita del Corpus domini
- 17 - 90470090454 - Chiesa di San Niccolò

###### Beni archeologici

- 1a. Resti riferibili al periodo romano, tardo-antico e medievale (id. 9070095029)

##### Aree naturali protette

Riserve naturali regionali: PADULE DI FUCCIO (codice: RPPT01)

##### Siti Natura 2000

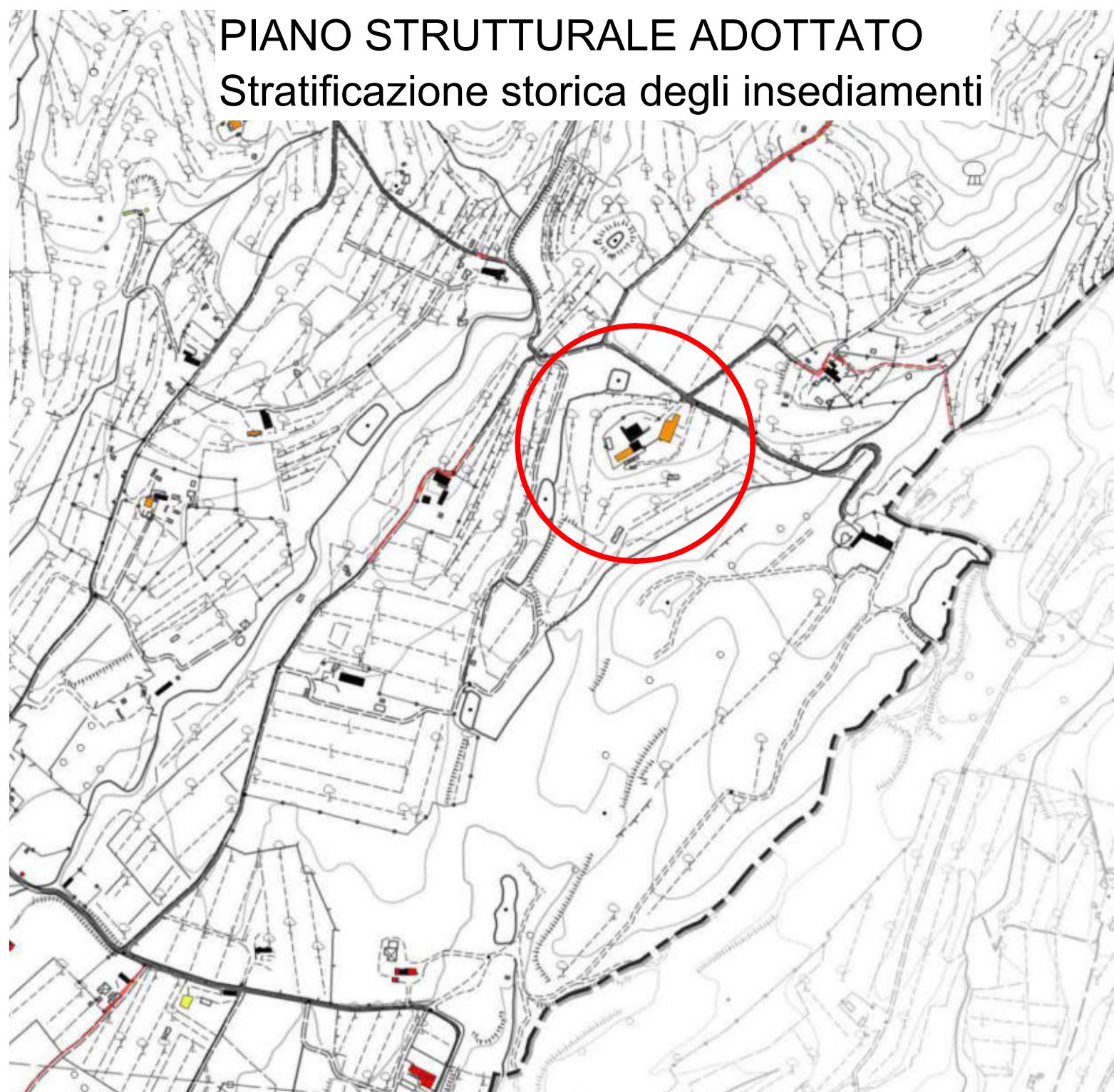
ZSC - ZPS: Padule di Fucecchio (IT5130007)

##### Elementi cartografici

Insieme

Limiti amministrativi

## PIANO STRUTTURALE ADOTTATO



## Legenda

Stratificazione storica degli insediamenti



Edificato presente al 1820



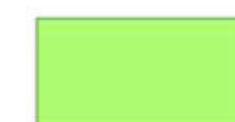
Edificato presente al 1954



Edificato presente al 1978



Edificato presente al 1988



Edificato presente al 2010



Edificato presente al 2021

Stratificazione storica della viabilità



Viabilità presente al 1820



Viabilità presente al 1954



Viabilità presente al 1978



Viabilità presente al 1988



Viabilità presente al 2010



Viabilità presente al 2021