

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

Progettazione Architettonica e Strutturale



Studio Tecnico
Edilprogetti

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 -

Commessa

Emissione

09 Luglio 2025

Scala

1:200

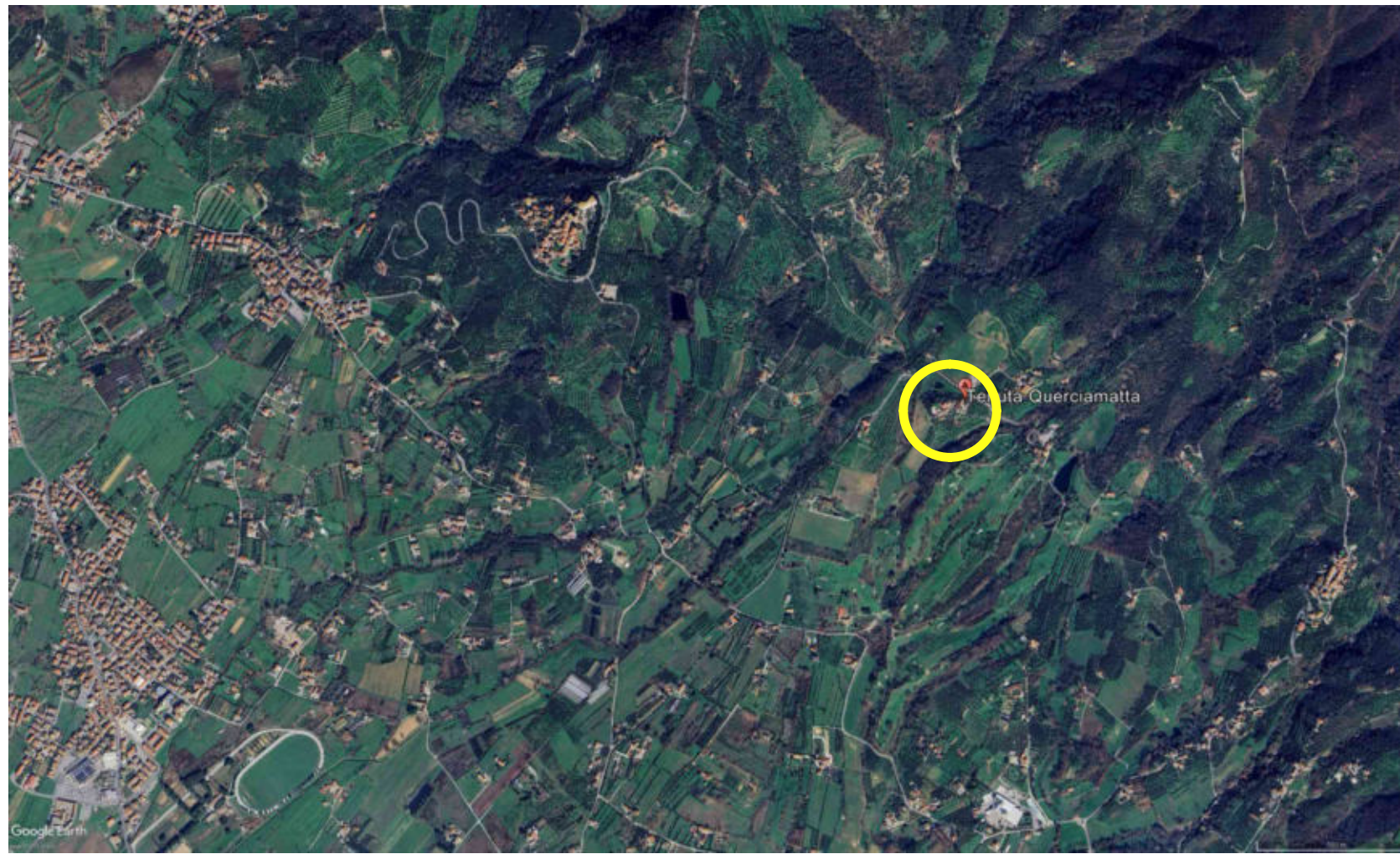
Tavola

URB AR 01 r0

| Fase | Ambito | Numero | Revisione |

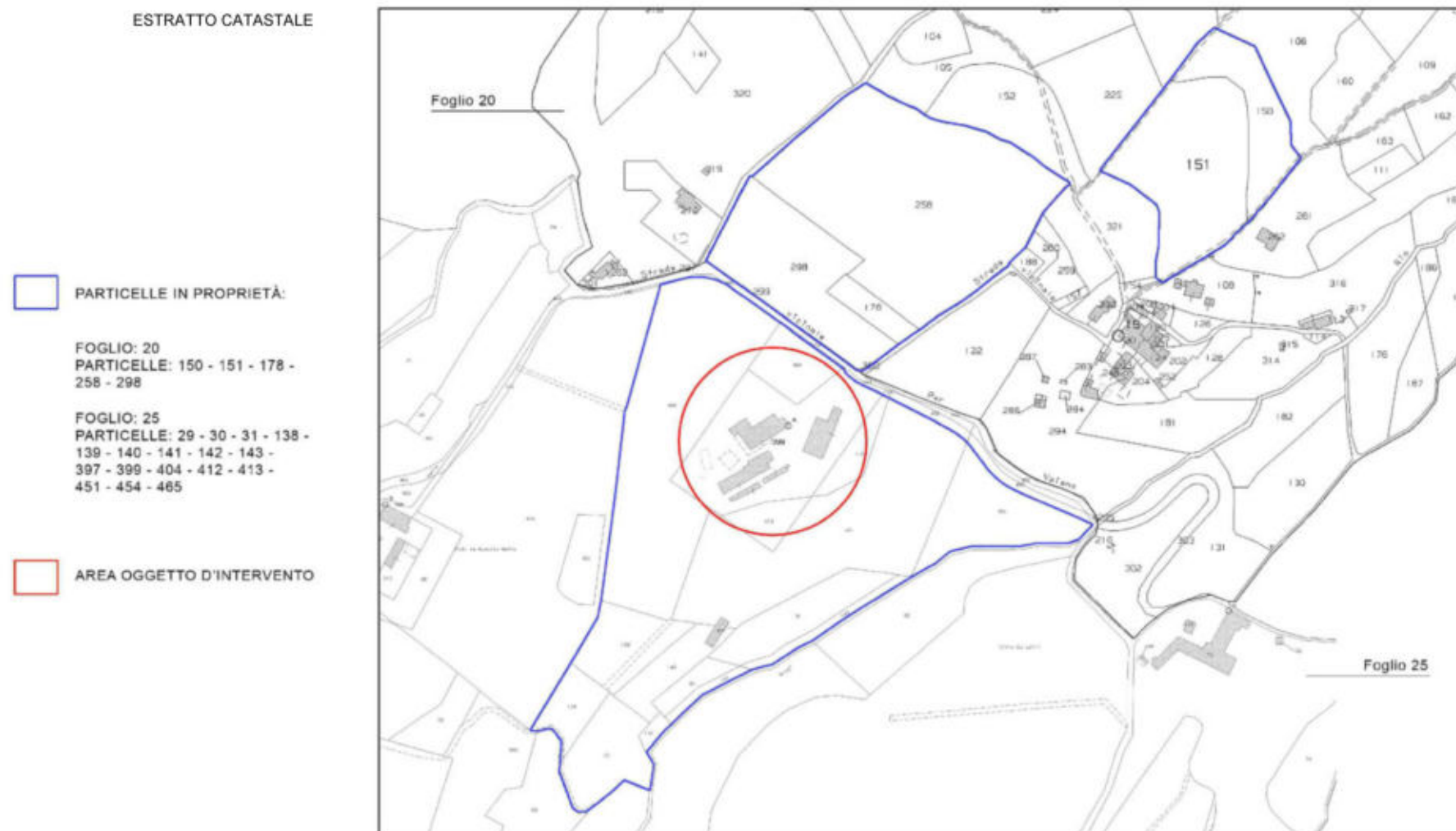
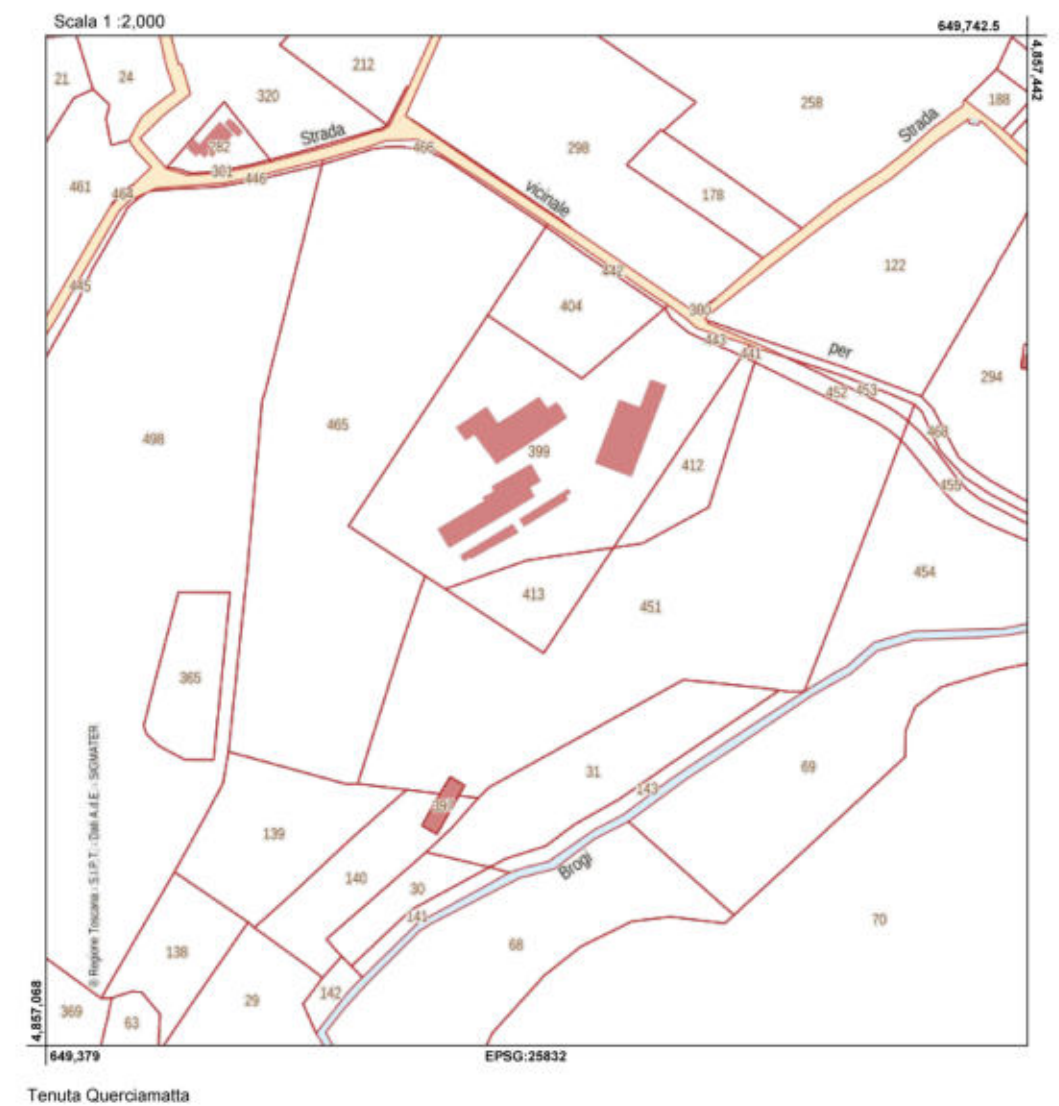
Questo disegno è protetto dalle vigenti Leggi sul diritto di autore e pertanto non può essere riprodotto, in tutto o in parte, nè essere ceduto a terzi senza la nostra **AUTORIZZAZIONE SCRITTA**

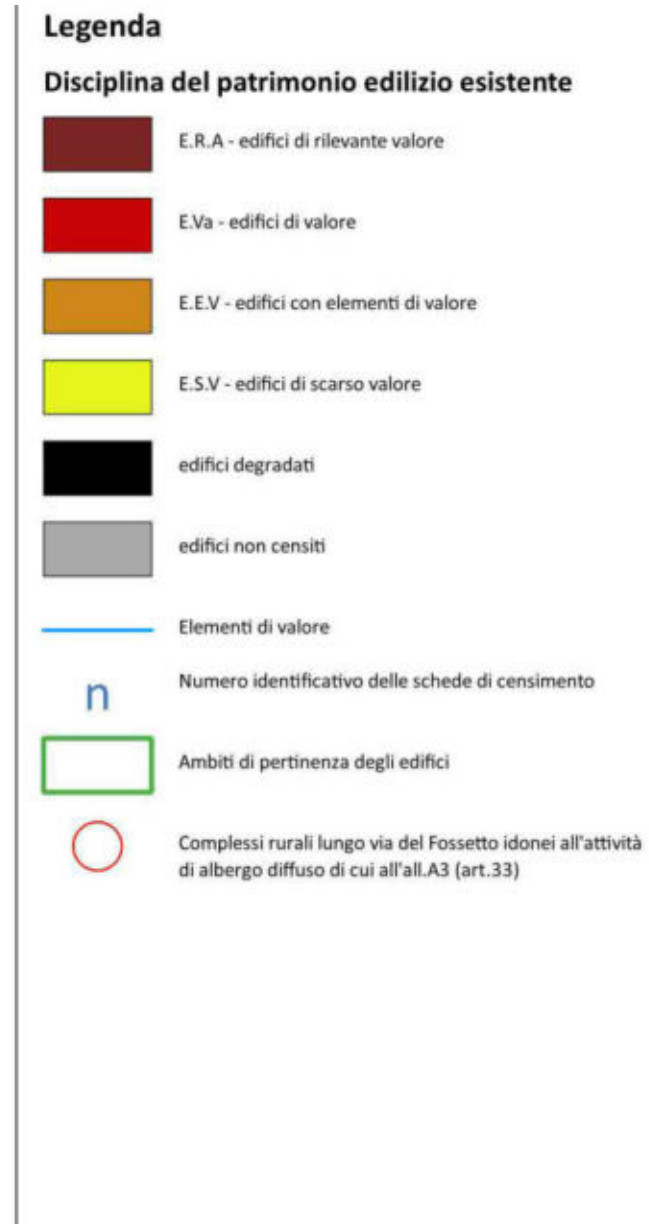
INDIVIDUAZIONE AREA



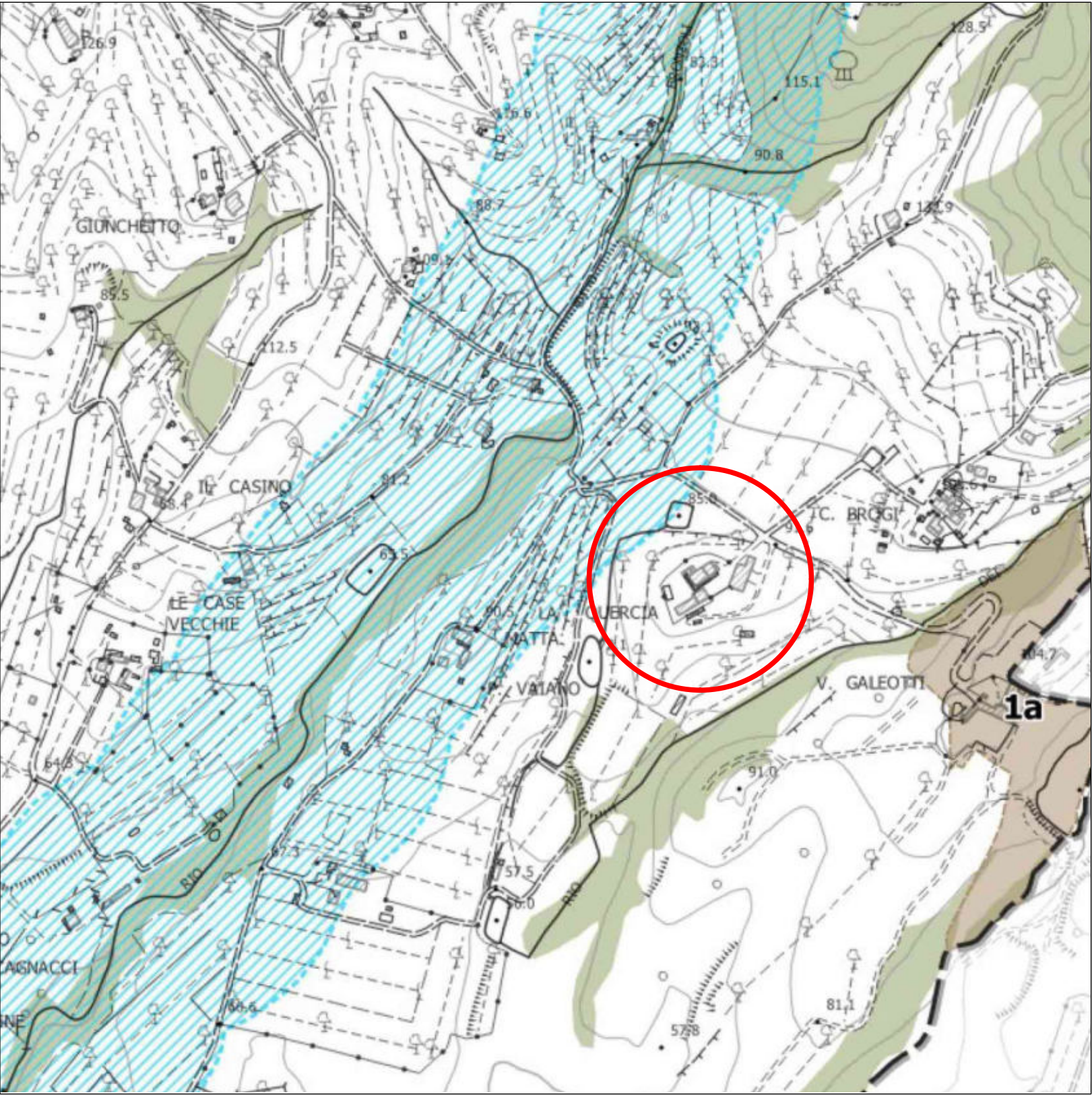
INQUADRAMENTO CATASTALE

ESTRATTO CATASTALE

**Catasto e Urbanizzazione**



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, nonche' 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, ancorche' percorsi danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, 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 territoio 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 FUCECCHIO (codice: RPPT01)

Siti Natura 2000

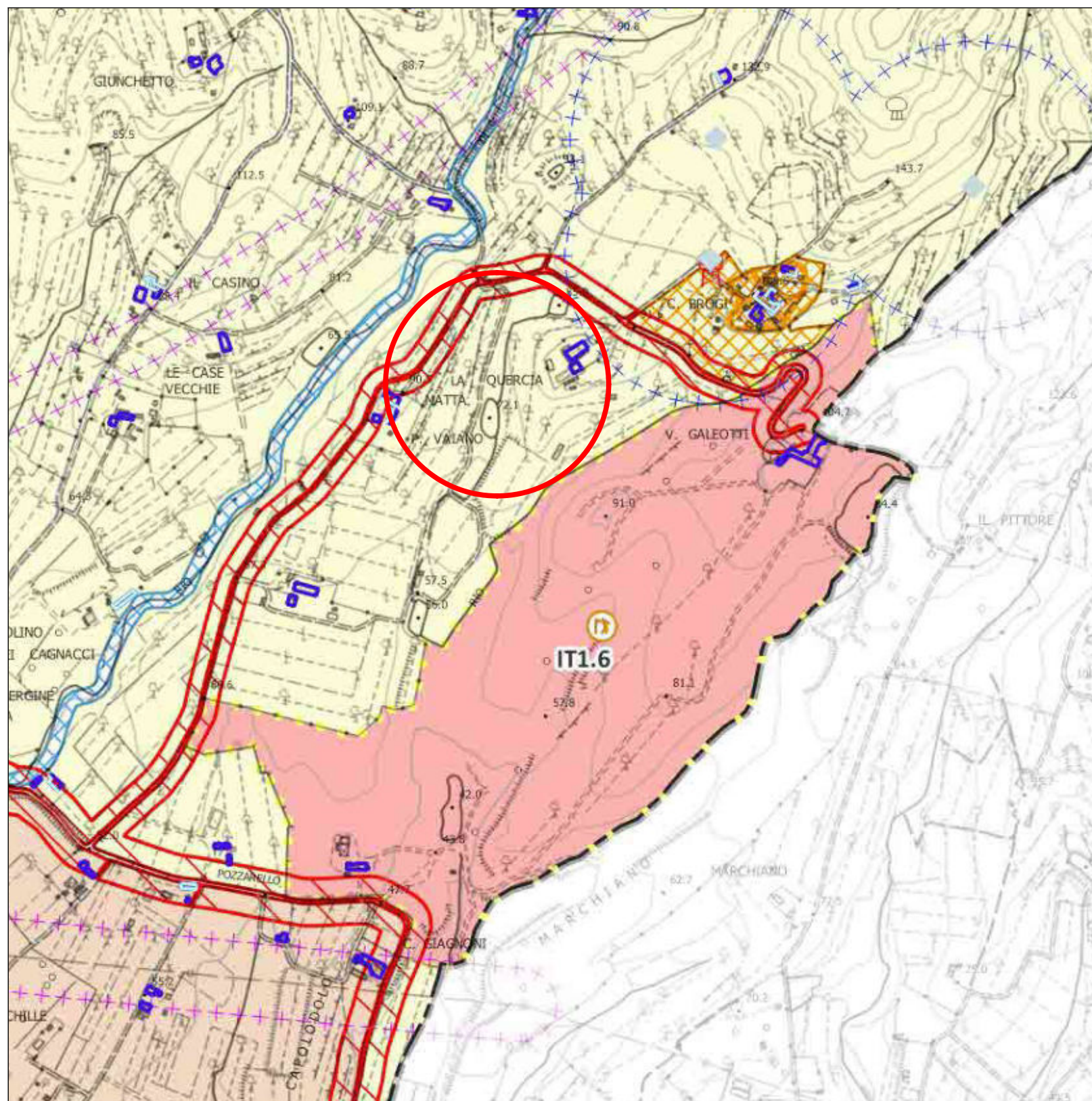
- ZSC - ZPS: Padule di Fucecchio (IT5130007)

Elementi cartografici

- Insiediamento
- 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

- Nuceli 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)
- Attività di interesse territoriale normativa in zona agricola (Art. 50.2)
- sportivo
- cave dismesse
- golf

- AD - Aree di discarica (Art. 50.3)
- TR10 - Campagna abitata (Art. 50.4)
- TR11 - Campagna urbanizzata (Art. 50.5)

Spazi, servizi ed infrastrutture della città 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)

Viabilità carrabile

Viabilità 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)

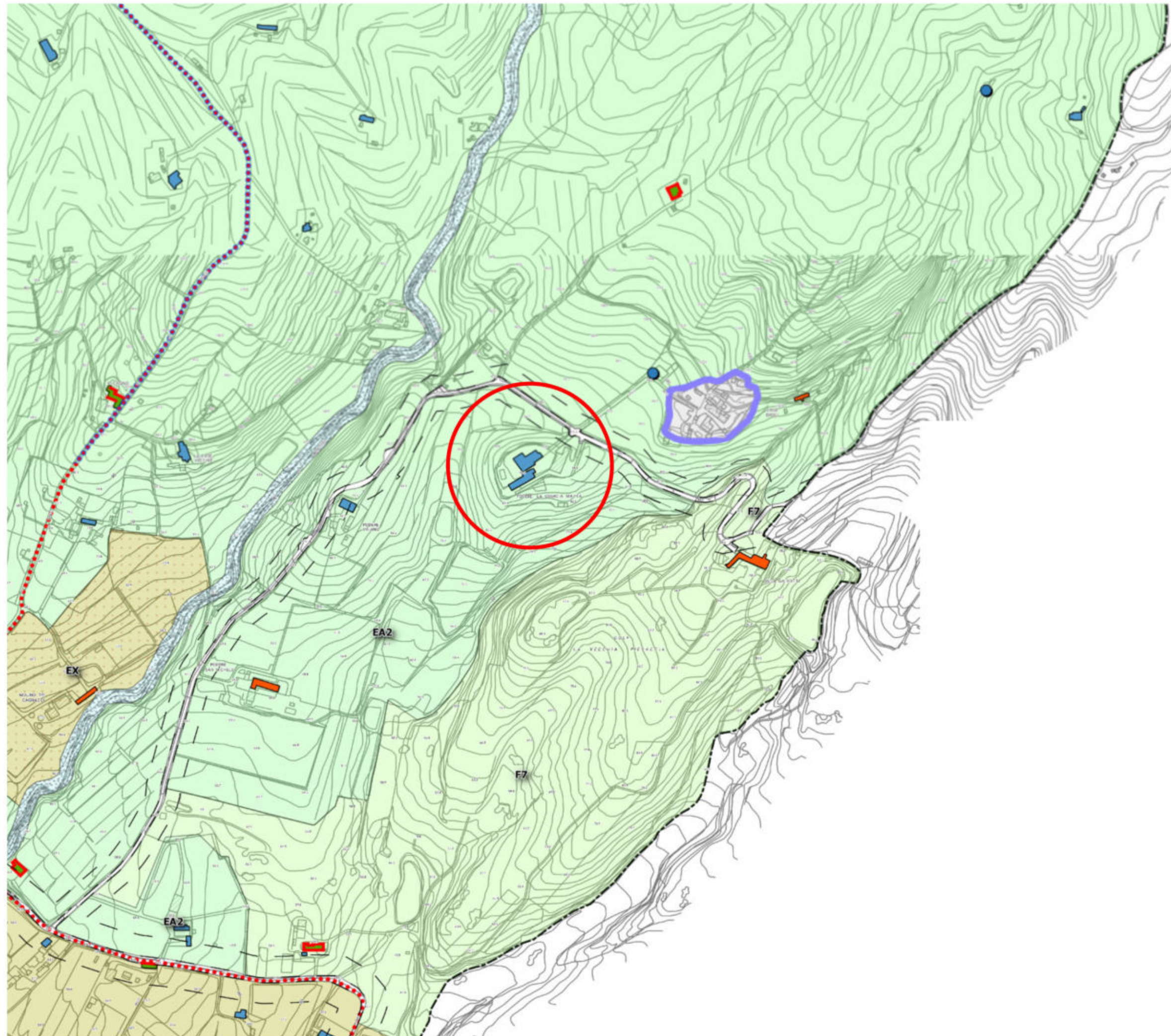
Percorsi ciclopedonali esistenti

Percorsi ciclopedonali di progetto rafforzamento interni al TU

Percorsi ciclopedonali di progetto esterni al TU

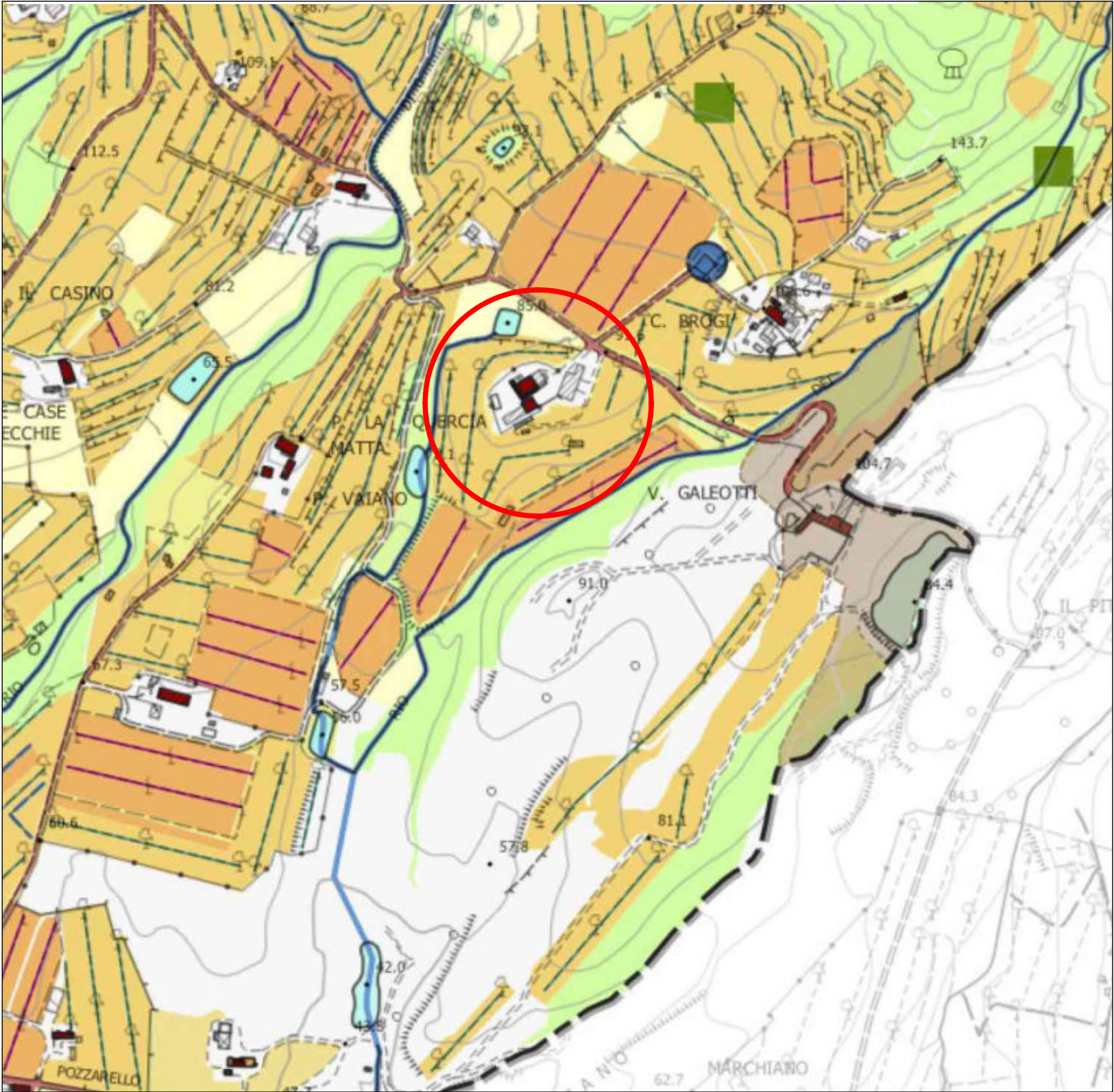
Percorsi ciclopedonali di rafforzamento esterni al TU

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



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

PIANO STRUTTURALE -
Tav. ST.01 Statuto del Territorio - Patrimonio Territoriale



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 agro-forestale

Paesaggio agrario

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

Elementi del paesaggio agrario

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

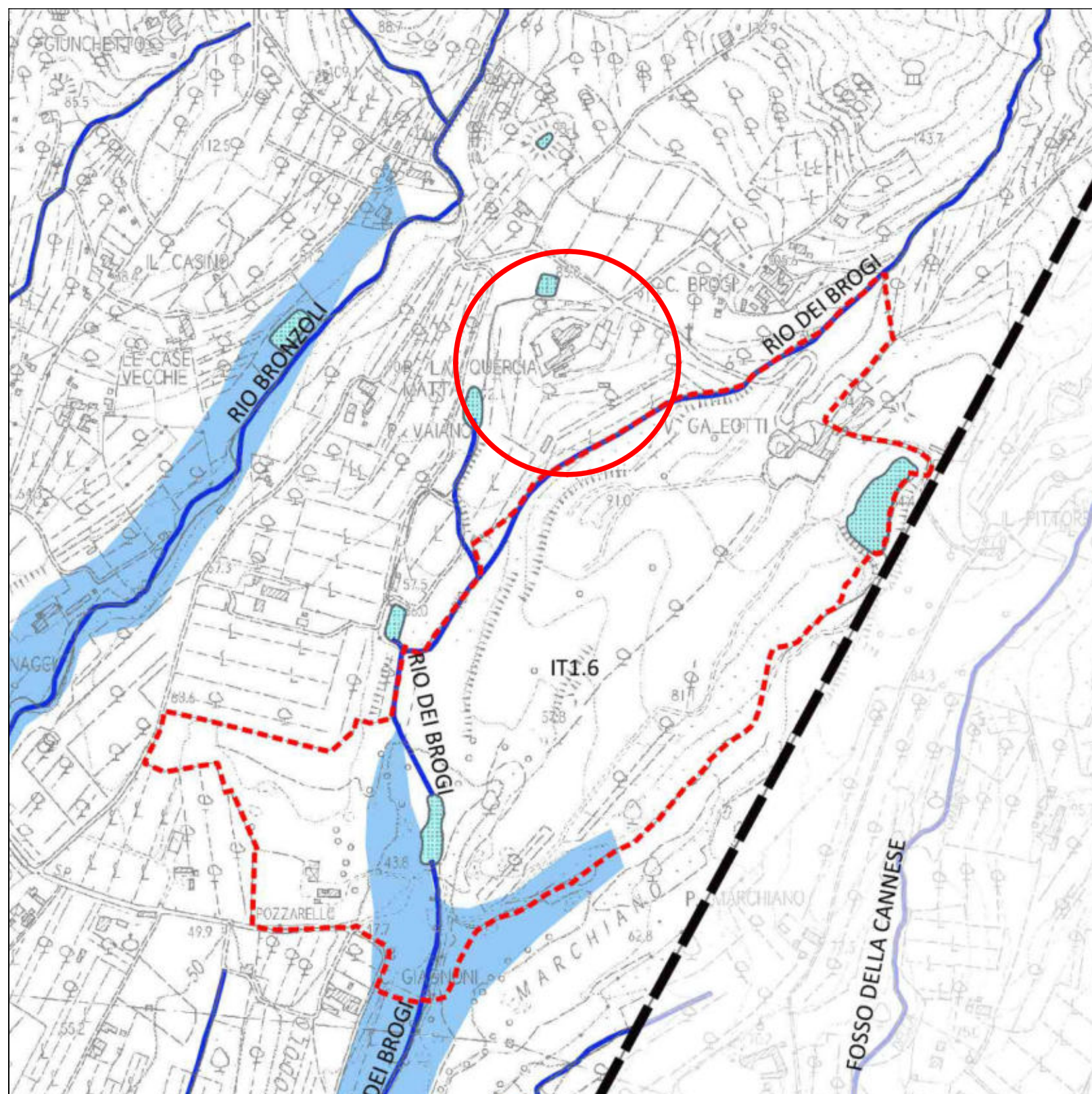
Struttura di impianto storico



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

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


- Canalette e scoline
- Alberi monumentali

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

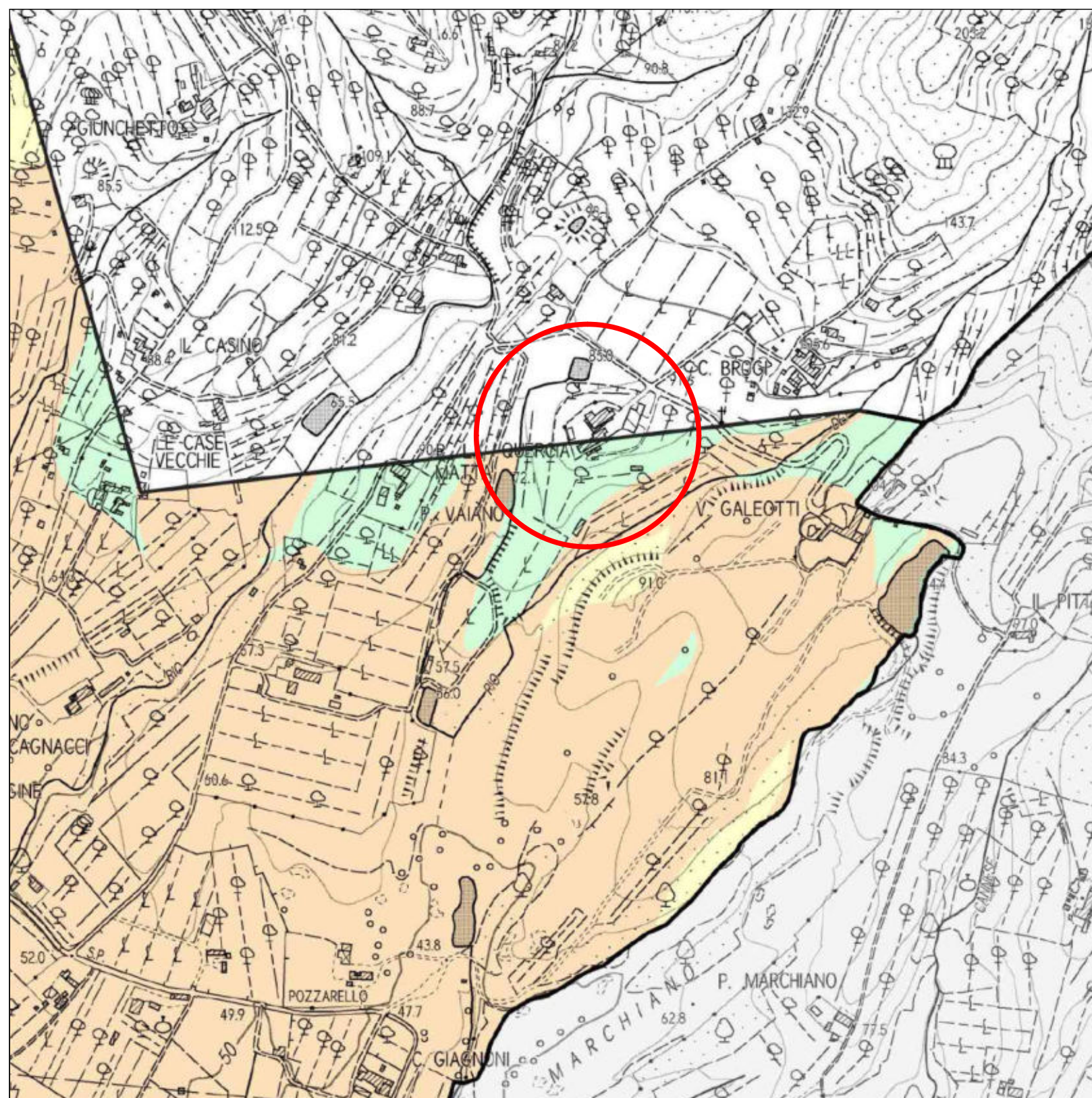
 P3

 Alluvioni rare

 Alluvioni poco frequenti

 Alluvioni frequenti

PIANO STRUTTURALE - G.10 Carta della Pericolosità sismica locale

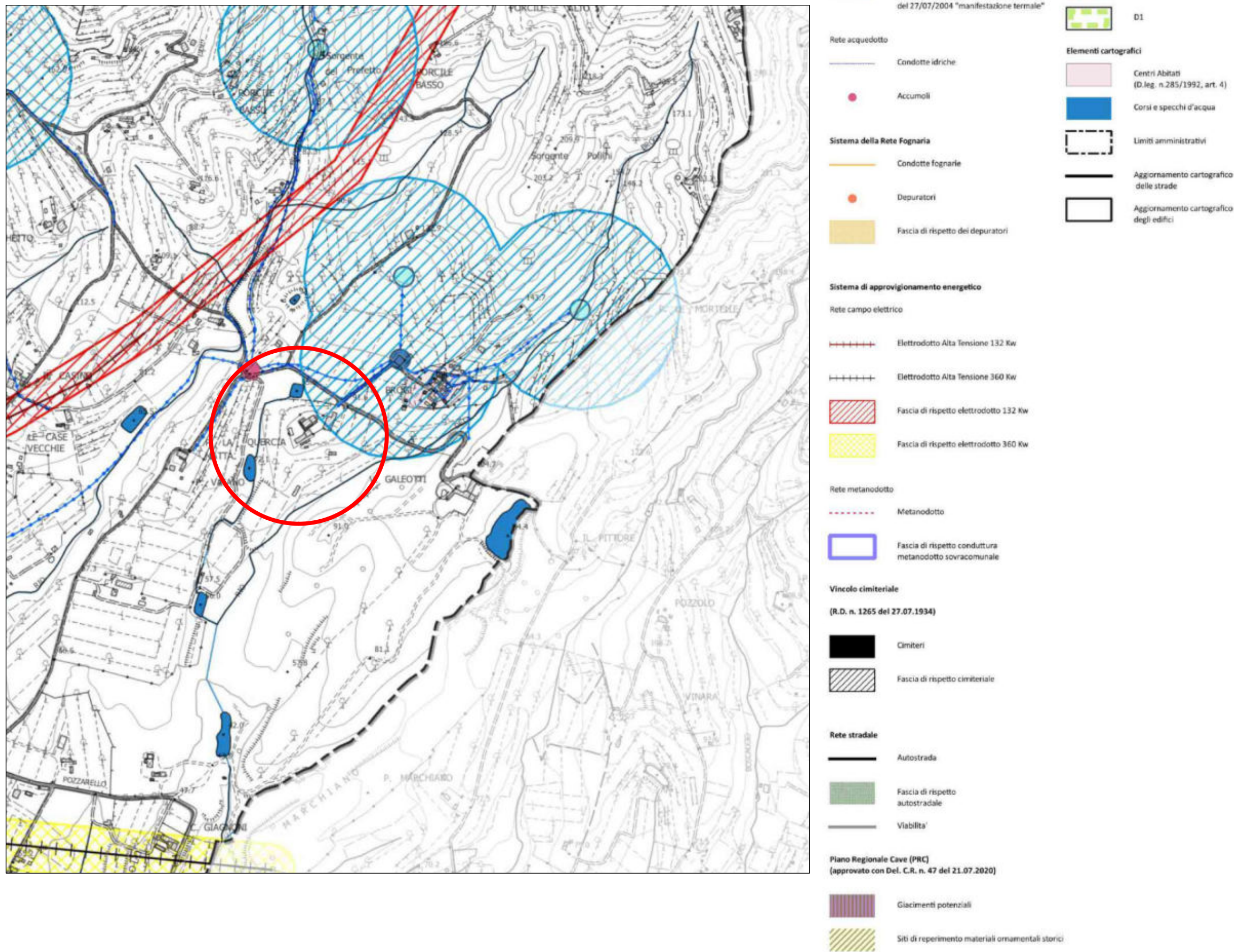


LEGENDA

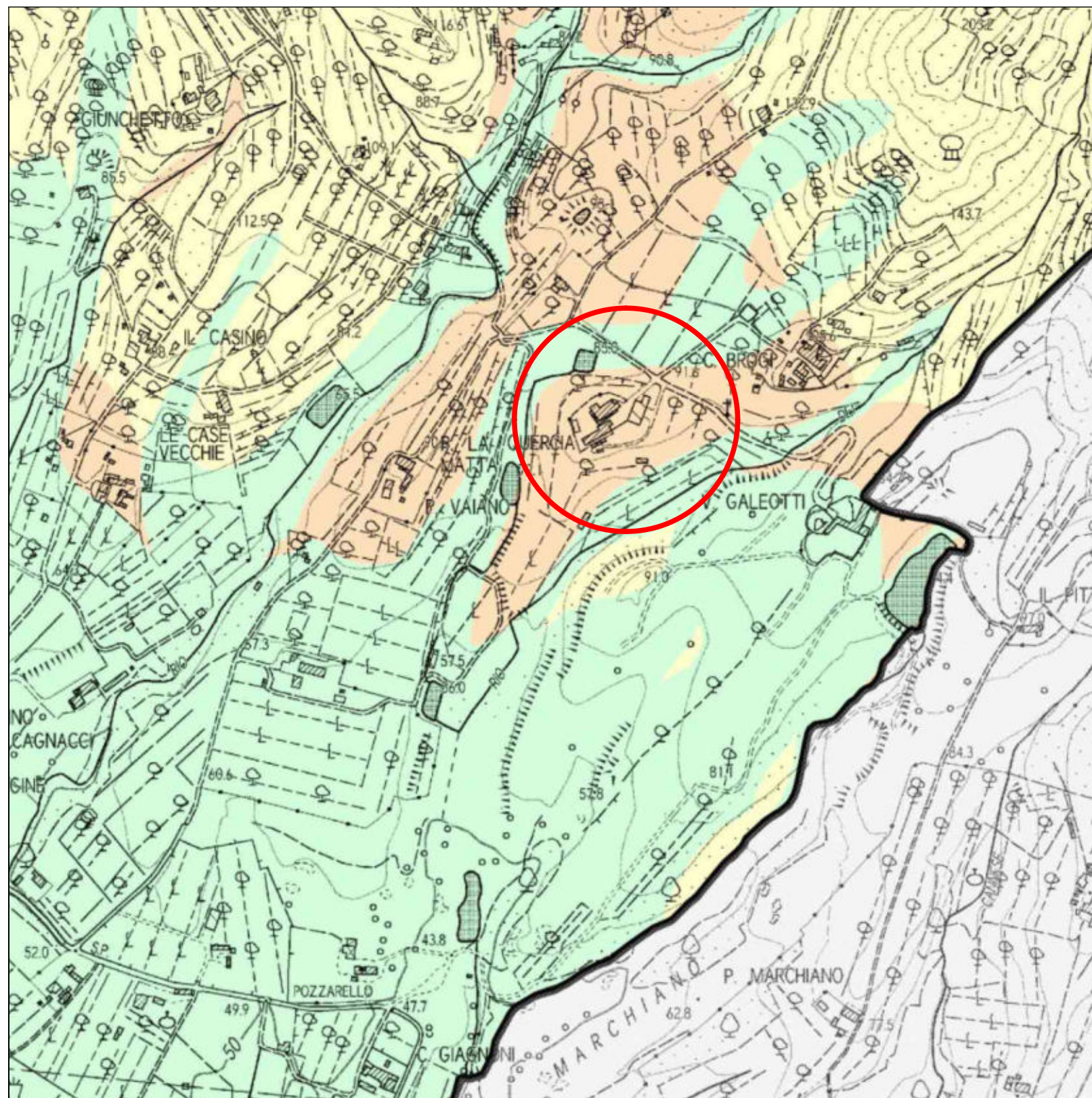
Classi di Pericolosità sismica locale
(D.G.R.T. n. 5/R del 30 gennaio 2020)

- 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 $< 15^\circ$), 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 $(FA) \leq 1.4$;
- 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 $(FA) \leq 1.4$ 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 -
Tav. QC.03 Analisi degli strumenti sovraordinati



PIANO STRUTTURALE - G.09 Carta della Pericolosità geologica



LEGENDA

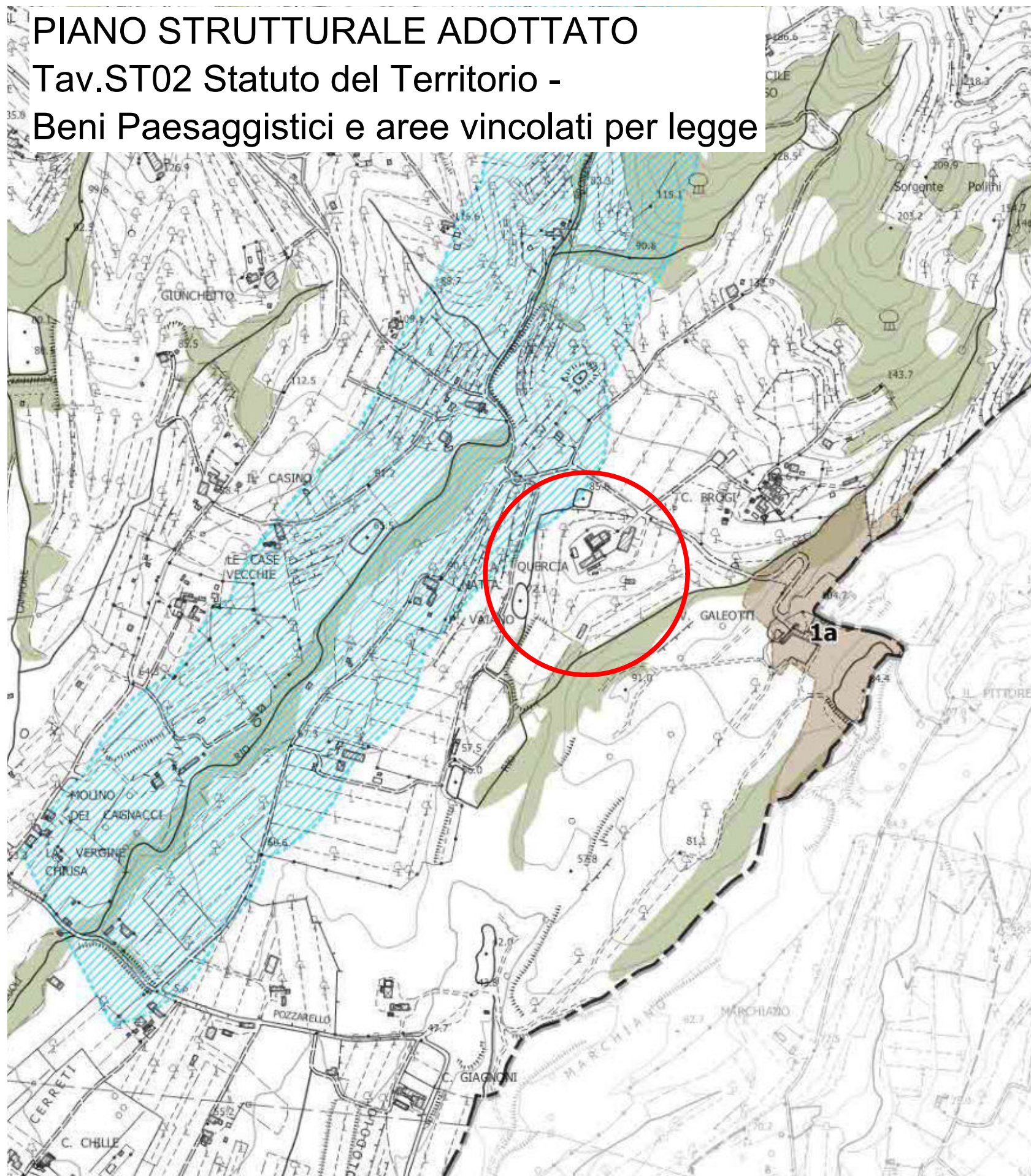
Classi di Pericolosità geologica

(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 giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.
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 giaciture 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

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 rimboscimento, 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 conventuale 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 FUCECCHIO (codice: RPPT01)

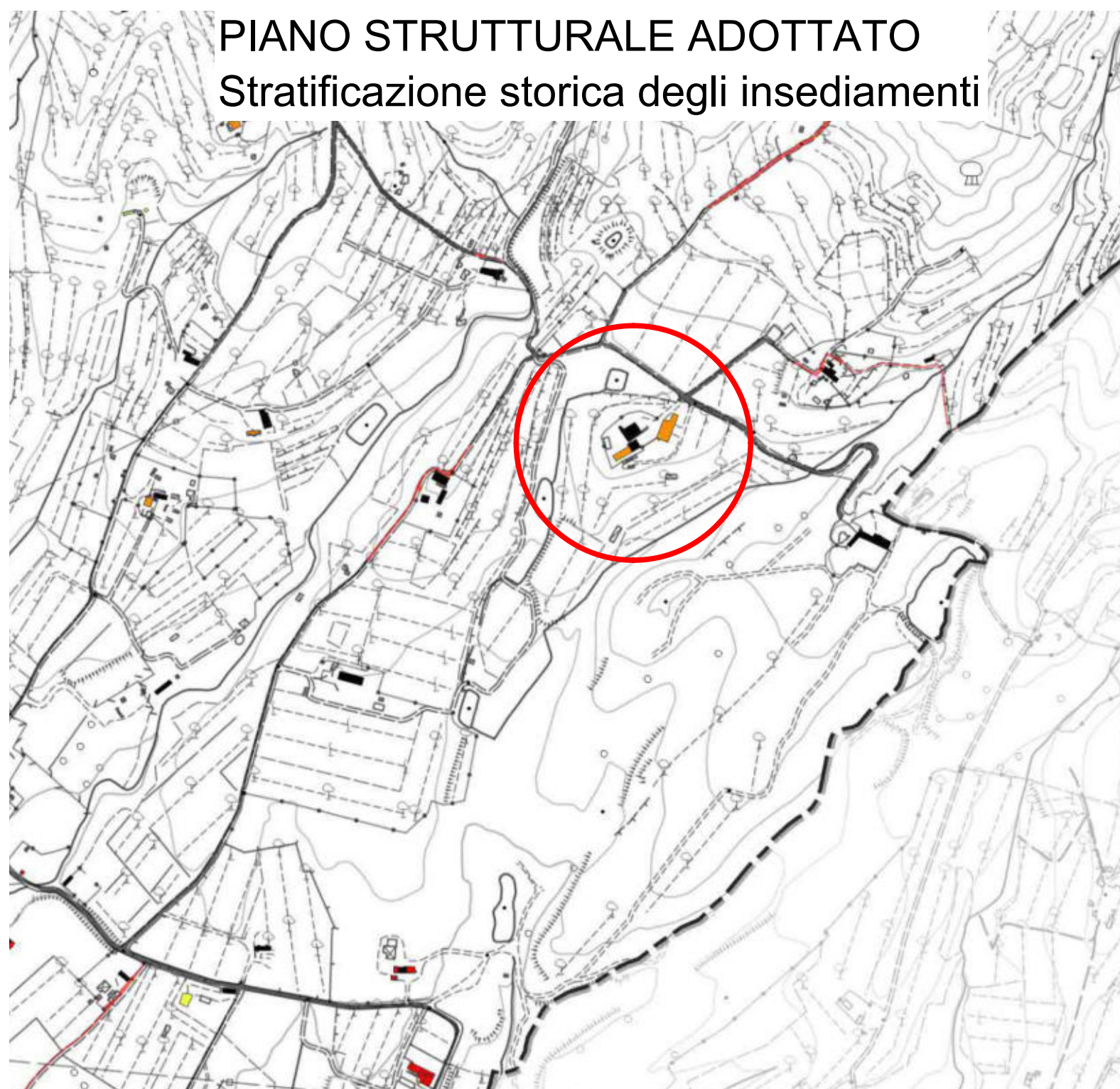
Siti Natura 2000

ZSC - ZPS: Padule di Fucecchio (IT5130007)

Elementi cartografici

Insedimento

Limiti amministrativi





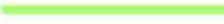



Legenda

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