



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Medaglia d'Argento al Merito Civile

Provincia di Pistoia

SETTORE GESTIONE RISORSE, PERSONE, AZIENDE E TERRITORIO

U.O.C. Territorio e Sviluppo-Suap

Monsummano Terme 15/12/2025

Oggetto: Piano Attuativo (P.U.C. 2/2025) area ex-Indios-Ravesi e Monfibre, posto in Monsummano Terme, Via G. Verdi n. da 85 a 157 e via Paradiso nn. da 585 a 651 – proprietà Reg-Italia.

Adozione

Relazione Istruttoria del Responsabile del Procedimento

Richiedente: Mazzei Claudio Amministratore unico di REG-Italia srl con sede legale in Monsummano Terme, Via Verdi n. 133;

Responsabile del procedimento: è stata individuata l'Architetto Jenny Innocenti responsabile dell' UOC Territorio e Sviluppo Suap

Garante dell'informazione: ai sensi dell'art. 37,38 della L.R 65/2014 con Decreto del Sindaco n°4 del 26/03/2025 è stato individuato l' Arch. Nicola Pieri quale garante dell'informazione e della partecipazione.

Autorità competente: ai sensi dell'art.12 L.R 10/2010, con Determina Dirigenziale n°14 del 16.02.2023 è stata individuata nella Commissione del Paesaggio [REDACTED]

Autorità procedente: ai sensi dell'art.4 e dell'art.15 L.r.10/2010 con Determina Dirigenziale n°14 del 16.02.2023 è stata individuata nel Consiglio Comunale;

PREMESSA

Il Comune di Monsummano Terme è dotato dei seguenti strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica:

- **Piano Strutturale** (Variante generale), approvato con **Del. C.C. n.10 del 05/03/2015**;
- **Regolamento Urbanistico** approvato con **Del. C.C. n.44 del 18/05/2016**, finalizzata all'adeguamento delle NTA al DPGR 64R/2013, e successiva Variante Semplificata al R.U., approvata con **Del. C.C. n.18 del 10/04/2019**, finalizzata al potenziamento delle attività economiche e alla qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse comune;
- con **Del. G.C. n. 156 del 27/11/2019** è stato approvato l'*Avvio del Procedimento* per la **formazione del Piano Strutturale (PS) e del nuovo Piano Operativo Comunale (POC)** ai sensi della L.R. 65/2014;
- in data **30/11/2024**, il Consiglio Comunale ha adottato con **DCC n.58 il nuovo Piano Strutturale e il primo Piano Operativo**, ai sensi dell'art 19 della L.R.T. N°65/2014, e relativa Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art.23 della L.R.T. N°10/2010. L'avviso di Adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. N°52 del 27/12/2023;
- In data **09/04/2024** con **Delibera Consiliare n. 7** è stato parzialmente **riadottato il Piano Operativo** per correzione errori cartografici, nonché per la presa d'atto di varianti produttive e commerciali, approvate nelle more dell'adozione del PO, con conseguenti modifiche dell'art. 76 delle NTA e degli allegati B ed E;
- In data **17/04/2025** con **Delibera n. 18** il Consiglio Comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni e i contributi pervenuti con contestuale provvedimento di ri-adozione di alcune previsioni puntuali.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto di Piano Attuativo è compresa tra le vie Paradiso e Verdi. Si tratta di un complesso industriale/artigianale, in parte oggetto di Permesso a Costruire n.9 del 17/03/2021 (area ex calzaturificio Indios) e successive varianti. Ad oggi solo una parte dei lavori previsti è stata realizzata, mentre la restante area occupata da laboratori è in parte dismessa ed in parte si svolgono lavorazioni sempre legate al settore calzaturiero.

L'area si estende su complessivi 5.483,76 mq con una superficie coperta totale di 3.306,32 mq ed un volume edificato complessivo di 15.657,51 mc

Il complesso immobiliare all'interno dell'area si trova al centro di un'area prevalentemente residenziale. Delle molteplici attività di carattere industriale ed artigianale che erano presenti nel complesso, ad oggi ne è rimasta solamente una legata all'attività calzaturiera. Gran parte degli edifici sono in avanzato stato di degrado, e caratterizzate dalla presenza, in parte, di coperture in cemento amianto tipo eternit.

L'area è rappresentata al NCEU al Foglio 5 mapp. n. 605 – 558 sub 8-9-10-15-16-17, non è assoggettata a vincoli paesaggistico o culturale di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, né a vincolo idrogeologico o

altri vincoli sovraordinati. Il lotto di intervento non interferisce con corsi d'acqua di cui al reticolo idrografico della LR79/2012 aggiornata con DCR 25/2024, risulta però inserita all'interno della fascia di rispetto pozzi idro-potabili;



ORTOFOTO

INQUADRAMENTO URBANISTICO E PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ai sensi dell'art.18 comma 2lett.b della L.R 65/2014

L'intervento oggetto di recupero, viene realizzato per riorganizzare un complesso edilizio che, nel regolamento urbanistico vigente ricade in 2 zone diverse.

Una delle 2 zone è occupata dall' "ex calzaturificio Indios" e si estende su una superficie di 2208,27 mq, con una superficie coperta di 1225,84 mq ed una volumetria edificata di 6462,16 mc.

Il **Regolamento Urbanistico** vigente ha destinato l'area a **zona D1.S5** di cui all'articolo n.68 delle NTA. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad insediamenti produttivi, attuati, in corso di attuazione o approvati e convenzionati a seguito dell'attuazione delle procedure previste dallo Sportello Unico per le attività Produttive (SUAP). La disciplina di dette zone è quella approvata dal Consiglio Comunale in fase di approvazione del relativo Piano Attuativo. "Sono ammessi tutti gli interventi consentiti dallo specifico progetto e/o norma approvati dal Consiglio Comunale, con le modalità di intervento, i parametri e le condizioni ivi previste. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano incremento della Sul o del volume, ammessi dallo specifico progetto: gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque assoggettati ad un piano attuativo" (Art. 68 – NTA/RU).

L'altra zona è occupata dai Volumi dell' ex proprietà Monfibre s.r.l. e Ravesi Andrea e si estende su una superficie di 3.275,49 mq con una superficie coperta di 2.080,48 mq ed una volumetria edificata di 9.195,35 mq. Nel Regolamento Urbanistico vigente ricade in **zona BR** - “Tessuti edilizi assoggettati a interventi di riqualificazione insediativa per destinazioni prevalentemente residenziali” di cui all’ **articolo n.59** delle NTA. Sono così individuati i tessuti edilizi o i complessi edilizi che, per le condizioni di degrado fisico e funzionale e per la particolare collocazione nel contesto insediativo, richiedono interventi di riqualificazione orientati verso destinazioni prevalentemente residenziali. Nelle zone BR sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone B previste nel RU. Su dette aree sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti nei limiti dei volumi esistenti ed alle seguenti condizioni:

- che per gli edifici o loro porzioni assoggettate a mutamento di destinazione d'uso non sia superato l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,40\text{mq}/1,00\text{mq}$,
- che su tutta l'area classificata BR non sia comunque superato l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,55\text{mq}/1,00\text{mq}$,
- che il rapporto di copertura R_c non risulti superiore al 50%,
- che l'altezza degli edifici non superi mt 7,50 e, se superiore, quella degli edifici esistenti sull'area

Nel **Piano Operativo** adottato tutta l'area (“ex calzaturificio Indios” - Ex proprietà Monfibre s.r.l. e Ravesi Andrea) per una superficie complessiva di mq. 5.483,76, una superficie coperta di mq. 3.306,32 ed un volume edificato complessivo di 1.5657,51 mc. è stata riunita ed inserita in **zona D1.1** – “Tessuto produttivo esistente” di cui all’**articolo n. 30.3.2. delle NTA**. Tali zone individuano “ *le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi artigianali ed industriali sorti nella fase della crescita economica e della più diffusa espansione urbana. Da dette zone sono escluse le industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.912 e successive modifiche e le industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs 334/1999 ed al D.Lgs 238/2005*”.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- ◆ - artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza;
- ◆ - commerciale all'ingrosso e depositi;
- ◆ - commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita;
- ◆ - direzionale e di servizio;
- ◆ - attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive;
- ◆ - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività nei limiti stabiliti dalle NTA;

Le destinazioni commerciali e direzionali non possono superare complessivamente il 50% della SE totale. Sono ammesse superfici commerciali e direzionali in misura superiore al 50% esclusivamente tramite la presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell’occupazione, approvato dalla Giunta Comunale, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell’intervento ed alla dimostrazione che lo stesso sia compatibile con l’accessibilità all’area.

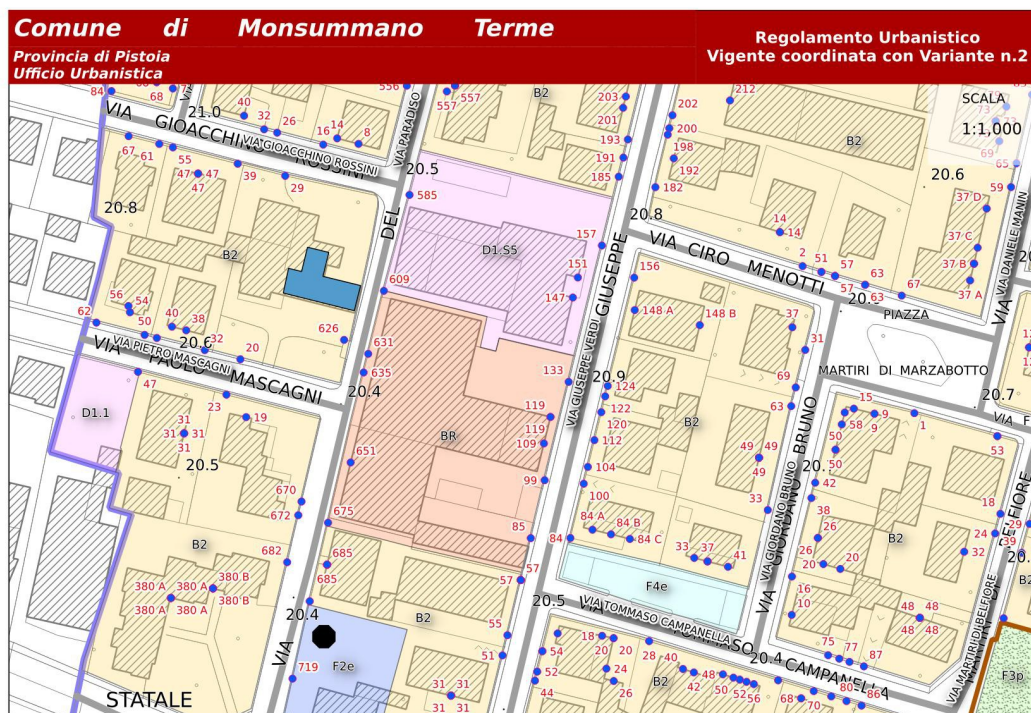
Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati.

L'ampliamento e la realizzazione di nuovi edifici sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

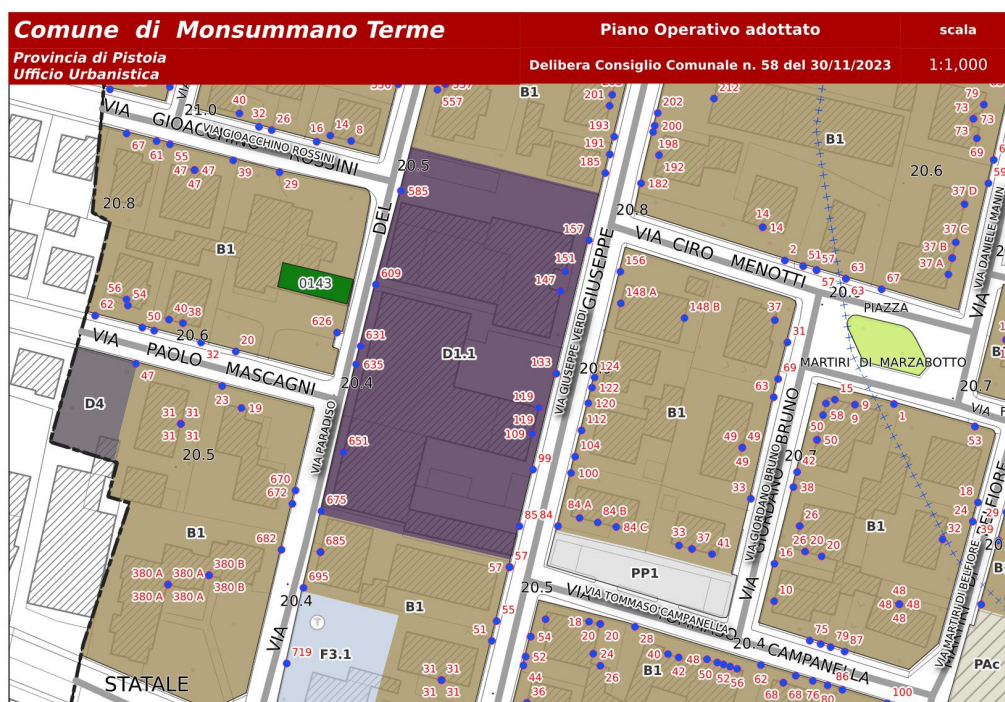
- ◆ IF (SE/SF) = 0,80 mq./mq.;
- ◆ IC max. = 50%;
- ◆ H max. = 10,00 (salvo volumi tecnici).

Sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento “una tantum”:

- ◆ interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO e per un IC massimo del 60%. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014;
- ◆ è ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE non superiore dell'alloggio di mq .120 di SU per unità produttiva. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente non sia inferiore ai 1.000 mq. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegni a non alienare separatamente dall'immobile produttivo l'alloggio. Anche la registrazione al catasto di tale residenza dovrà tener conto della pertinenzialità al fabbricato produttivo.



ESTRATTO R.U.



ESTRATTO PO

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO RICHIESTO CON PIANO ATTUATIVO di RECUPERO EDILIZIO.

In data **04/08/2025**, **Prot. 18505**, la Società Reg-Italia SRL ha presentato richiesta di Piano Attuativo per il recupero edilizio e funzionale dell'area "ex-Indios-Ravesi e Monfibre" situata in Monsummano terme via Verdi e via Paradiso.

Il progetto prevede una soluzione architettonica unitaria, con obiettivi di sostenibilità e di qualità, nel rispetto degli obiettivi dei vigenti strumenti urbanistici comunali che mirano a riqualificare il degrado presente nel territorio, causato dalla diffusa presenza di capannoni industriali o artigianali in disuso, attraverso la promozione di un progetto di riqualificazione urbana e architettonica. La variante prevede la demolizione di tutti gli edifici presenti ad eccezione della porzione già oggetto di lavori "area ex calzaturificio Indios" (P.di C. n. 9 del 17/03/2021).

Il nuovo intervento mira a ricompattare i volumi che attualmente occupano la maggior parte dell'area. Questa riorganizzazione comporterà una riduzione della superficie coperta complessiva. Inoltre, il progetto prevede l'allontanamento dei nuovi volumi dagli edifici residenziali posti a sud, interponendo un'area verde e parcheggi. Lungo le due viabilità, e in particolare su Via Paradiso, non saranno più presenti volumi a ridosso del confine; il nuovo edificio, infatti, sarà arretrato e posizionato oltre il limite di rispetto di 5 metri dal confine, garantendo un maggiore respiro alla zona circostante.

La porzione esistente e già ristrutturata sarà destinata a uffici, mentre la parte di nuova costruzione, che si sviluppa su due piani, sarà adibita a laboratorio, magazzino e servizi. Il laboratorio e il magazzino saranno

delimitati dal confine delle due zone ed avranno altezze diverse, come prescritto dal regolamento vigente. Esternamente, questa differenza non sarà percepibile grazie alla realizzazione di un controsoffitto tecnico necessario per l'alloggiamento delle canalizzazioni impiantistiche.

La nuova porzione dell'edificio sarà realizzata con strutture prefabbricate in cemento armato precompresso (c.a.p.). Ciò consentirà di ottenere una maglia strutturale che massimizzi la libertà planimetrica per soddisfare sia le esigenze architettoniche che quelle impiantistiche, evitando l'inserimento di pilastri in posizione centrale o di mezzeria. L'utilizzo di elementi prefabbricati garantisce inoltre tempi di montaggio in opera brevi e la necessità di ridotte opere provvisorie e di appostamenti.

Sulla copertura del nuovo edificio sarà realizzata una copertura verde, mentre sulla porzione a sud verrà destinata un'area all'installazione di pannelli fotovoltaici e collettori solari. Infine, l'intervento comporta un lieve aumento della Superficie Edificabile/Superficie Utile Lorda (SE/SUL), in pieno rispetto del Regolamento Urbanistico (RU) vigente e del nuovo Piano Operativo (PO). Si registra, parallelamente all'aumento di volume, una sensibile diminuzione della superficie coperta di poco inferiore al 40%.

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI AREA DI INTERVENTO

A – 01) REGOLAMENTO URBANISTICO

ZONA D1S5		
	SUP COP. mq.	SUL/SE mq.
RU/P.A.	1.300,00	2.300,00
STATO ATTUALE	1.225,84	1.776,52
STATO PROGETTO	1.149,19	2.254,67

ZONA BR			
	Sup. F. MQ. mq.	If. = 0,55/1,00 mq. (SUL/SE)	SUP. COPERTA (R.c.<50%) mq.
RU	3.275,49	1.801,47	1.637,75
STATO ATTUALE	3.275,49	2.197,34	1637,74
STATO PROGETTO	3.275,40	1.785,53	898,43

B – 02) PIANO OPERATIVO

ZONA D1.1			
	Sup. F. MQ. mq.	lf. = 0,80	Sup. Coperta (R.c.=50%)
P.O.	5.483,76	4.387,01	2.741,88
STATO ATTUALE	5.483,76	3.969,11	3.169
STATO PROGETTO	5.483,76	4.040,20	2.047,62

In data **16/09/2025 Prot. 221766** il Comune di Monsummano Terme sulla base dell'istruttoria condotta dall'Ufficio Urbanistica richiede nuovi elaborati a integrazione di quelli presentati

In data **06/10/2025 con Prot. 23314** la Società Reg-Italia SRL. presenta le integrazioni richieste a sostituzione e integrazione degli elaborati già presentati.

LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DEL PIANO ATTUATIVO.

Ai sensi dell'art. 5Bis della L.R. 10/2010, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i Piani Attuativi, comunque denominati, che non comportano variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

In particolare, come evidenziato sopra il Comune di Monsummano Terme è attualmente in regime di salvaguardia ed ha come strumenti urbanistici vigenti sia il Regolamento Urbanistico ed il Piano Operativo adottato, come meglio descritti in precedenza.

Entrambi gli strumenti urbanistici sono stati sottoposti a procedura di VAS ed il presente Piano Attuativo non si configura come variante, quindi rientra nei dettami dell'art 5bis della L.R 10/2010 di non assoggettabilità a VAS.

ITER PROCEDURALE PER IL DEPOSITO AL GENIO CIVILE VALDARNO CENTRALE

In data **20/11/2025 con Prot. 26988** è stata trasmessa all'Ufficio del genio Civile la documentazione relativa al deposito della variante.

In data **25/11/2025, Protocollo 27346**, ai sensi dell'art. 7, c. 2, DPGR n. 5/R/2020; l'Ufficio del Genio Civile competente ha comunicato la registrazione del deposito delle indagini col n°. 18/25 del 21/11/2025.

In data **03/12/2025, Protocollo 27940**, ai sensi dell'art. 11 DPGR 5/R/2020, l'Ufficio del Genio Civile ha trasmesso il verbale del sorteggio avvenuto il **01/12/2025** relativo alle indagini geologiche soggette a controllo a campione depositate nel quale si attesta che la pratica in oggetto non è stata sorteggiata;

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Le attività relative al processo di partecipazione sono illustrate nel Rapporto del Garante dell'informazione e partecipazione , redatto ai sensi dell'art.38 L.R. 65/2014.

SUCCESSIVI PASSAGGI PROCEDURALI

La procedura di approvazione dei Piani Attuativi è indicata nell'art.111 della L.R 65/2014.

A seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale si procede:

- Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia o alla città metropolitana;
- alla pubblicazione sul B.U.R.T dell'avvenuta adozione, così da permettere a chiunque ne abbia diritto all'invio di osservazioni/contributi nei 30 giorni dalla data di pubblicazione;
- Decorso il termine di cui al comma 3, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia o alla città metropolitana.

Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

ALLEGATI

- Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 38 della L.R 65/2014 e successive modificazioni.
- ALL.A. Elenco elaborati della variante.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Jenny Innocenti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs n.82/05