Comune di Monsummano Terme

Provincia di Pistoia

PIANO STRUTTURALE

ai sensi dell'art. 92 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

Doc. **QP05**

Album integrativo della Conferenza di Copianficazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 oggetto di successiva approvazione

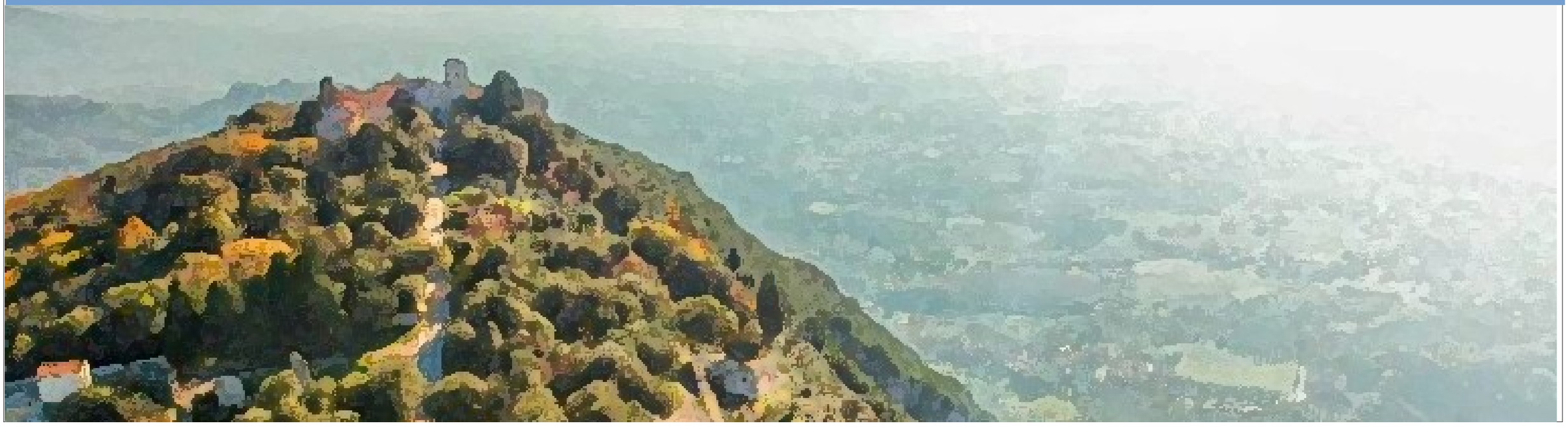
[approvazione definitiva a seguito di riadozione
e della Conferenza Paesaggistica del 23/06/2026]

STATO MODIFICATO

Adottato con Del. C.C. n. del

Approvato con Del. C.C. n. del

Agosto 2026



Territorio urbanizzato

Previsioni oggetto di Conferanza di Copianificazione

attrezzature pubbliche

produttivo

servizi

turistico-ricettiva

Viabilità

ampliamento tracciato esistente

nuovo tracciato viario

pista ciclabile

Elementi area A2

Elementi da riqualificare

recupero area discarica

valorizzazione area agricola

Edificato da recuperare

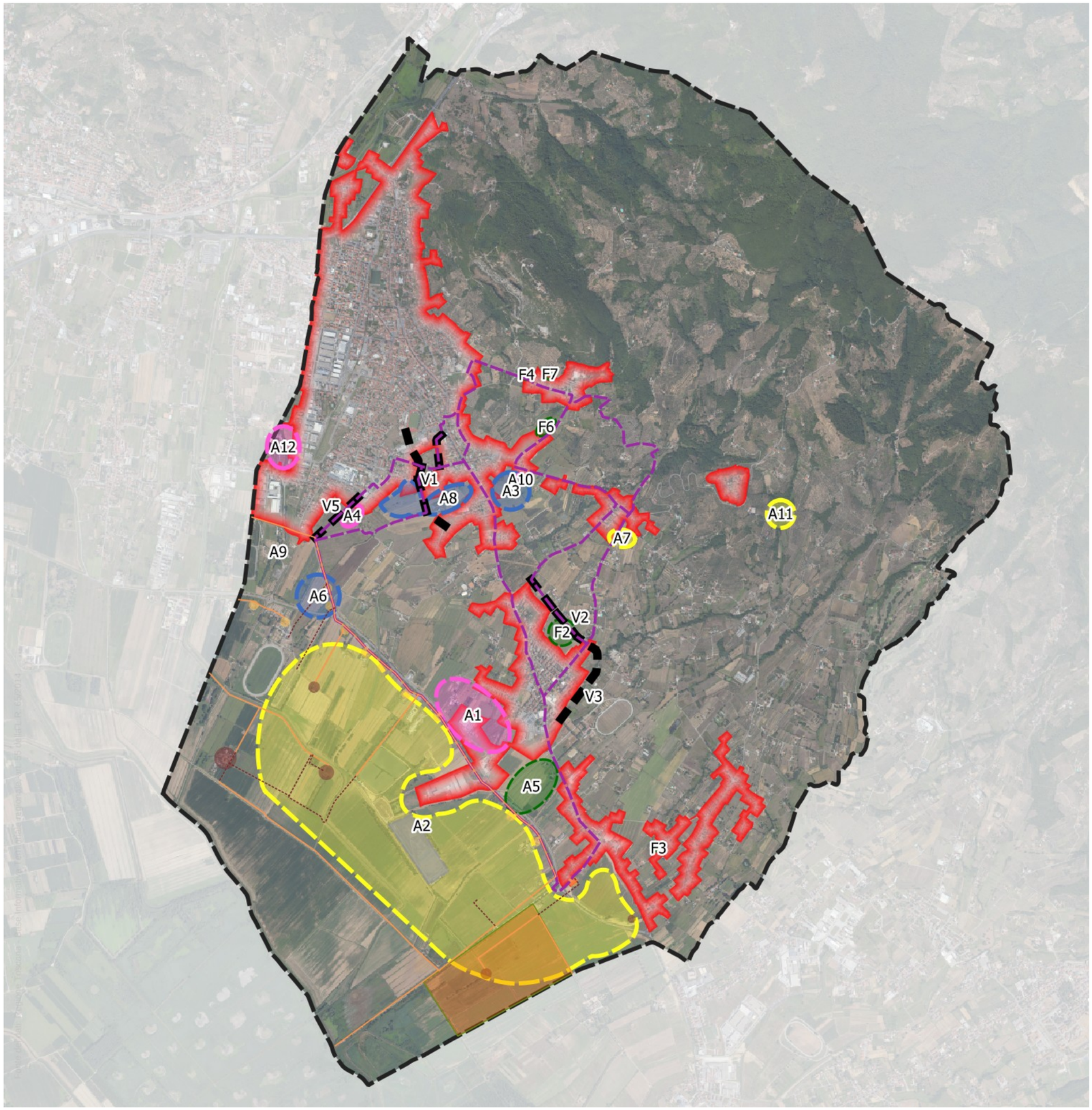
insedimenti rurali della bonifica 1825

sedime edificato presente al 1954 (Volo GAI)

Viabilità da recuperare

Sedime stradale di impianto storico (presente al 1954)

Sedime stradale esistente al 1954 (Volo GAI) oggi scomparso



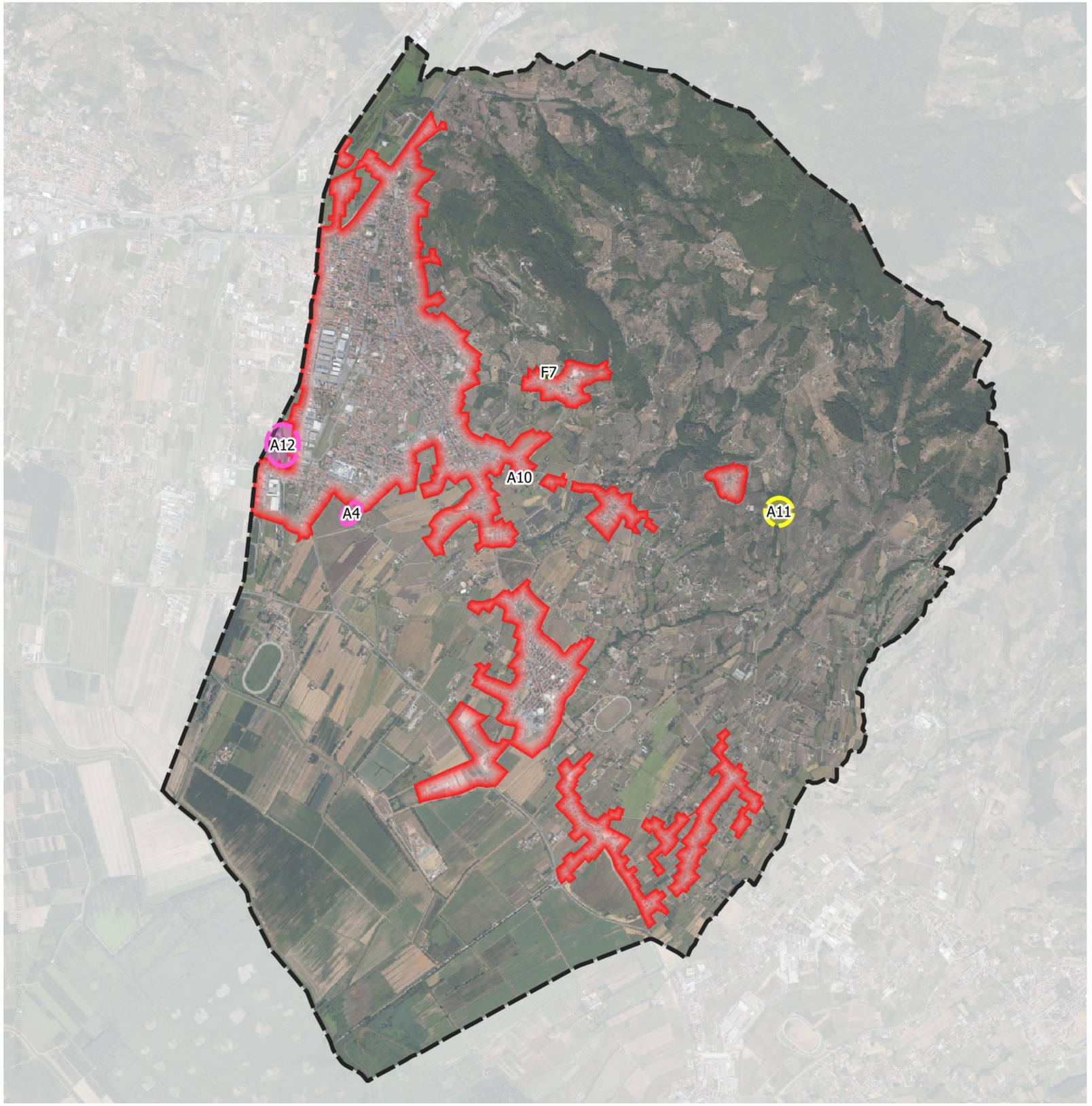
A4 - Loc.Monsummano Terme: ampliamento area produttiva;

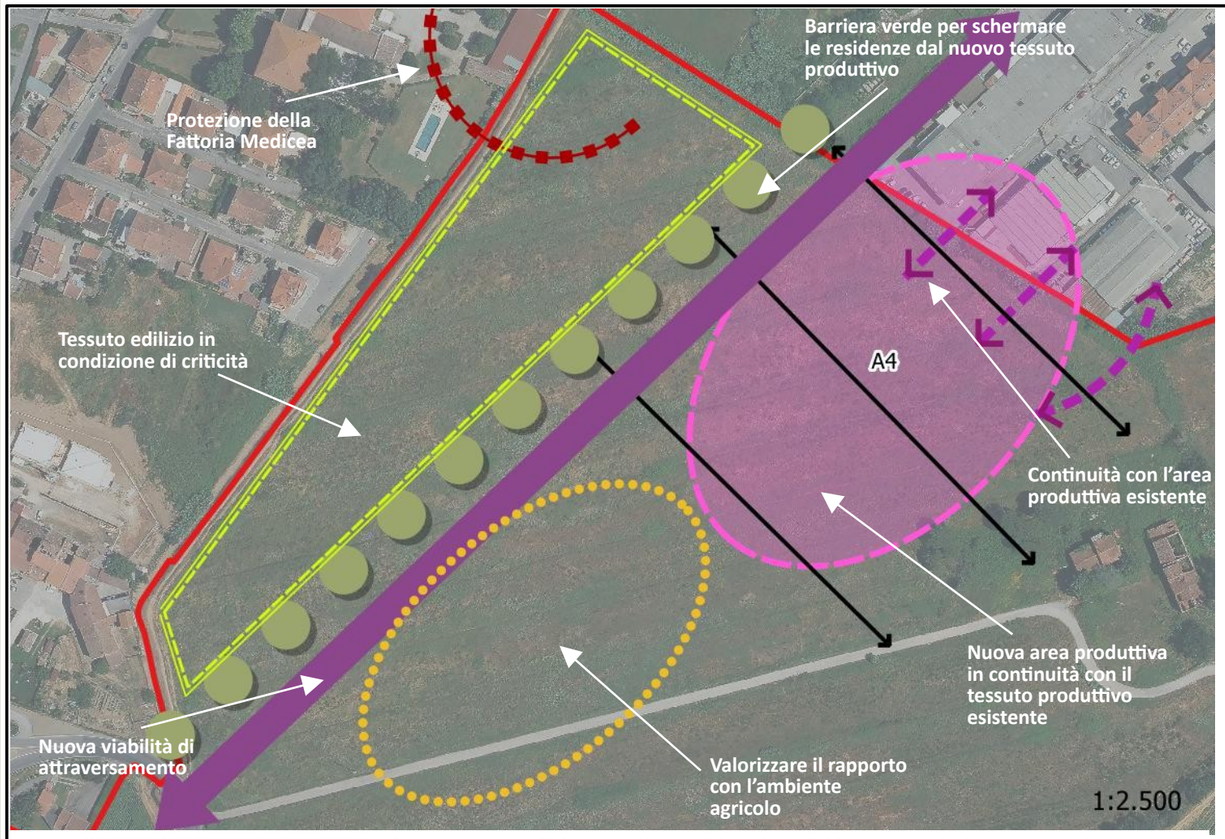
A10 – Monsummano Terme: Nuova area a deposito di servizio all'attività;

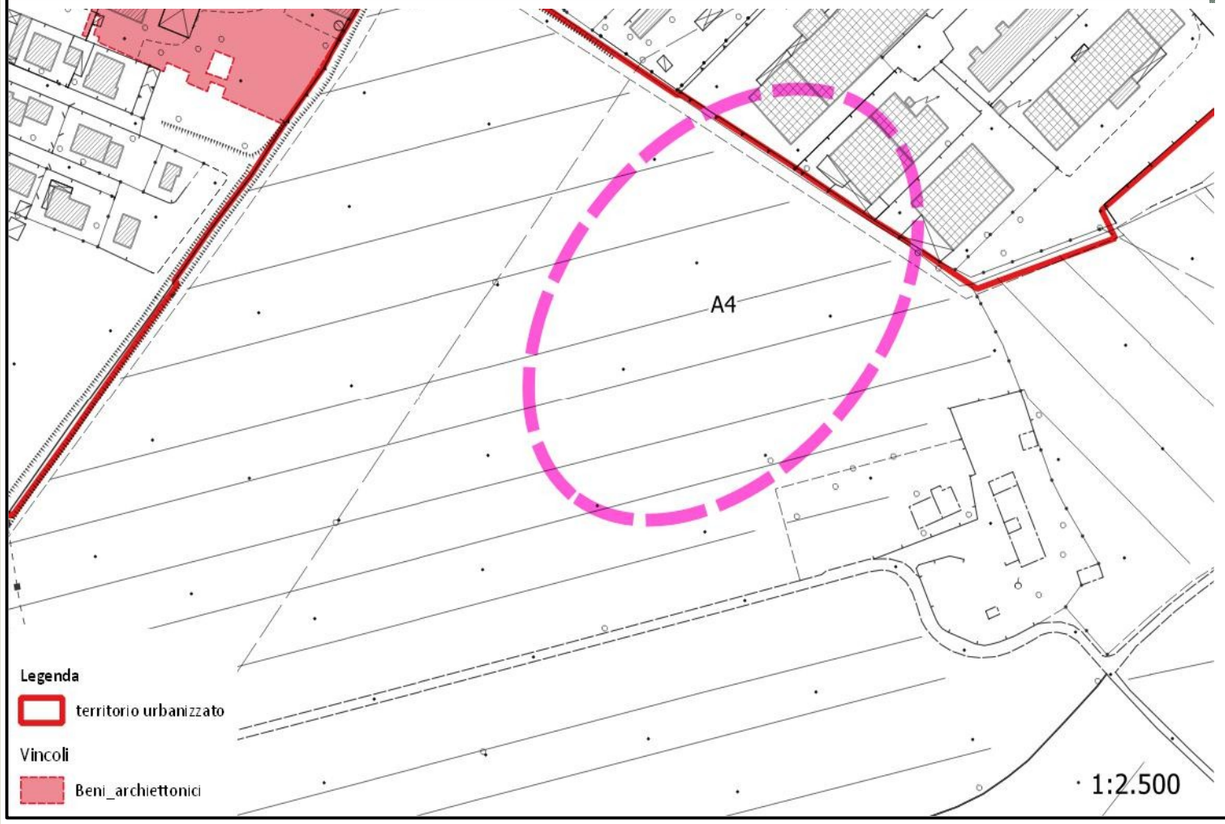
A11 -Montevettolini: Qualificazione del lago ai fini turisitici-ricettivi;

A12 - Monsummano Terne: Ampliamento della piattaforma produttiva;

F7 – Loc. Grotta Giusti: nuovo parcheggio







Conferenza di Copianificazione: Verbale del 13/12/2021

Destinazione d'uso :Produttivo, artigianale

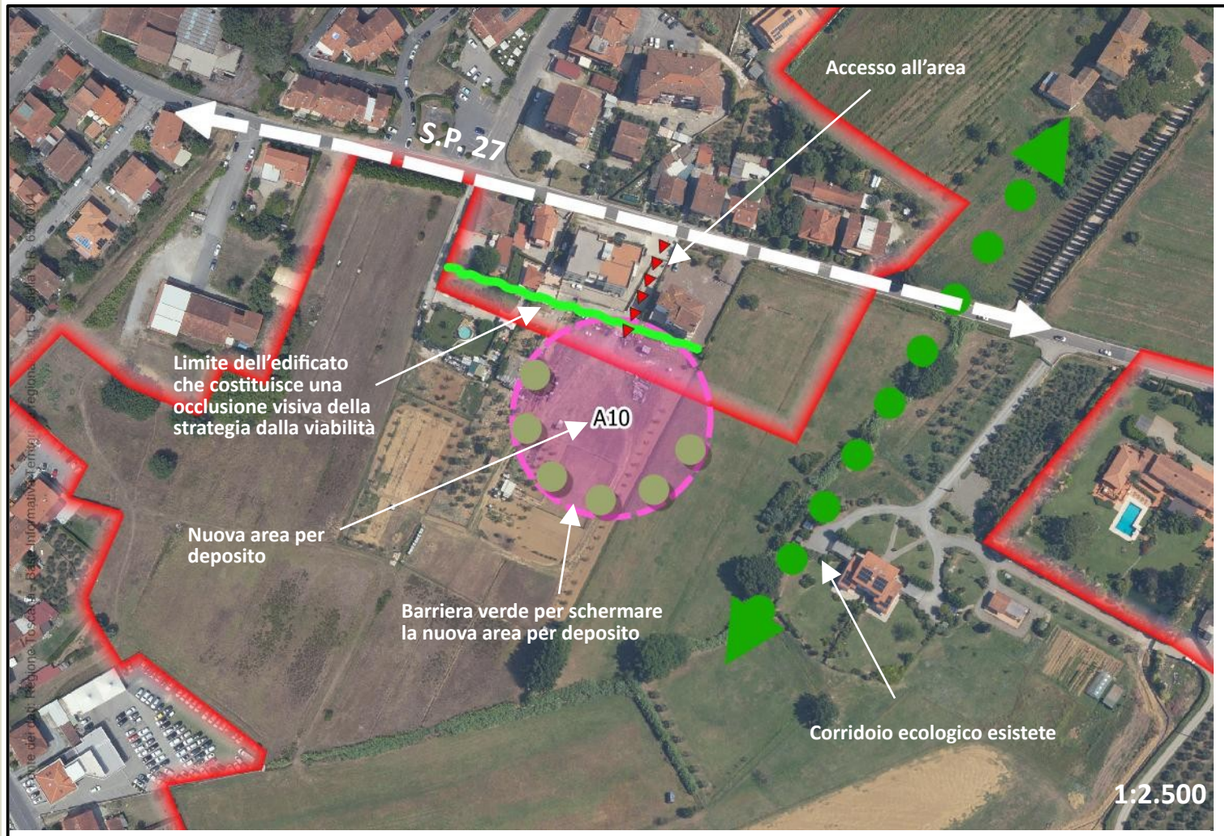
Superficie Territoriale (ST): circa mq 20.000

Superficie Edificabile (SE): Nuova edificazione = 8.000 mq

Descrizione previsione:
In Località Monsummano Terme il Piano Strutturale ha individuato come strategia, un'area destinata all'ampliamento del tessuto produttivo-artigianale. A Nord dell'area è presente un'area produttiva e commerciale di recente formazione. Il P.S. vigente prevede la possibilità di ampliamento dell'area produttiva in continuità con la piccola piattaforma produttiva esistente.
L'intervento è strategicamente volto a potenziare le aree produttive, inserendosi in un contesto già a prevalente vocazione produttiva così da ridurre la dispersione delle stesse nel territorio. Vista la presenza della Fattoria Medicea è opportuno prevedere apposite schermature e fasce di mitigazione che mascherino e abbiano funzione di filtro tra l'attività produttiva e Il bene vincolato. Inoltre, dato il carattere agricolo in cui verrà inserito l'intervento, dovranno essere previsti interventi che andranno a valorizzare il rapporto tra ambiente produttivo e agricolo. L'area è inoltre delimitata a ovest da una nuova viabilità (oggetto di Conferenza di Copianificazione **V5**) di collegamento tra Via del Fossetto e Via A.Meucci elemento che costituiscono altro limite fisico dell'area verso la Fattoria.
La strategia di P.S. pertanto si configura quale occasione di individuare per il prossimo futuro una nuova area di sviluppo produttivo da realizzarsi nei prossimi Piani Operativi a seguito del completamento dell'attuale piattaforma produttiva in Via Maestri del Lavoro.

Indicazioni:
- Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali del presente album.
- La strategia dovrà prevedere tipologie edilizie e dotazioni di servizi avanzati sul modello delle A.P.E.A.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento 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.
- Dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi adeguate anche a mitigazione del tessuto residenziale limitrofo.
- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area produttiva e l'ambito rurale. Inoltre dovranno essere mantenuti varchi visivi da e verso la Fattoria Medicea.
- Dovranno essere mantenute altezze in linea e comunque non superiori a quelle dei fabbricati esistenti limitrofi.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali:
- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche verso il Montalbano, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.
- Preservare un opportuno varco di continuità ecologica e paesaggistica a sud dell'area di previsione.
- La progettazione dell'area dovrà porre particolare attenzione alla tutela della Fattoria Medicea, tutelandone le visuali e viste soprattutto dalle aree pubbliche, in linea con le indicazioni sopra riportate.



Conferenza di Copianificazione: Verbale del 03.07.2025

Destinazione d'uso : Aree per deposito e rimessaggio

Superficie Territoriale (ST): circa mq 5.100

Superficie Edificabile (SE): Nuova edificazione = 100 mq

Descrizione previsione:
Nella volontà di consolidare le attività esistenti sul proprio territorio comunale, il PS nel recepire una specifica richiesta pervenuta sottoforma di osservazione al PS adottato, intende individuare una nuova strategia volta alla realizzazione di un'area a deposito e rimessaggio materiali edili funzionale ad un'attività esistente.
L'area individuata è posta in diretta continuità con il territorio urbanizzato, in posizione retrostante rispetto alla strada, separata da quest'ultima da un tessuto residenziale che svolge la funzione di occludere visivamente l'area dalla pubblica via.
Il PS adottato inserisce l'area nella *Matrice agroecosistemica collinare* (Invariante II) e nel *Morfotipo del mosaico complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari – 20* (Invariante IV), riconoscendone il contesto sistemico più ampio nella quale è situata. Allo stato attuale l'area si presenta come un incolto pertinenziali, con sporadiche coltivazioni ortive tipiche di un'area di margine a contatto con il tessuto insediativo, e pertanto prive dei valori identitari indicati dalle invarianti del PIT-PPR.
Tenuto conto comunque del contesto in cui si inserisce, la strategia dovrà indirizzare la previsione di P.O. affinché siano impiegati opportuni accorgimenti di inserimento ambientale dell'area, tra cui:

- mitigazioni verdi attorno al perimetro dell'area;
- pavimentazioni permeabili, riducendo l'impermeabilizzazione alle sole aree di manovra di mezzi, da realizzare comunque con materiali eco-compatibili.

All'interno dell'area saranno previste poche volumetrie a servizio dell'attività da svolgere per un massimo di 100 mq di superficie coperta. L'accesso all'area avverrà direttamente dalla S.P. 27 attraverso una strada privata esistente.

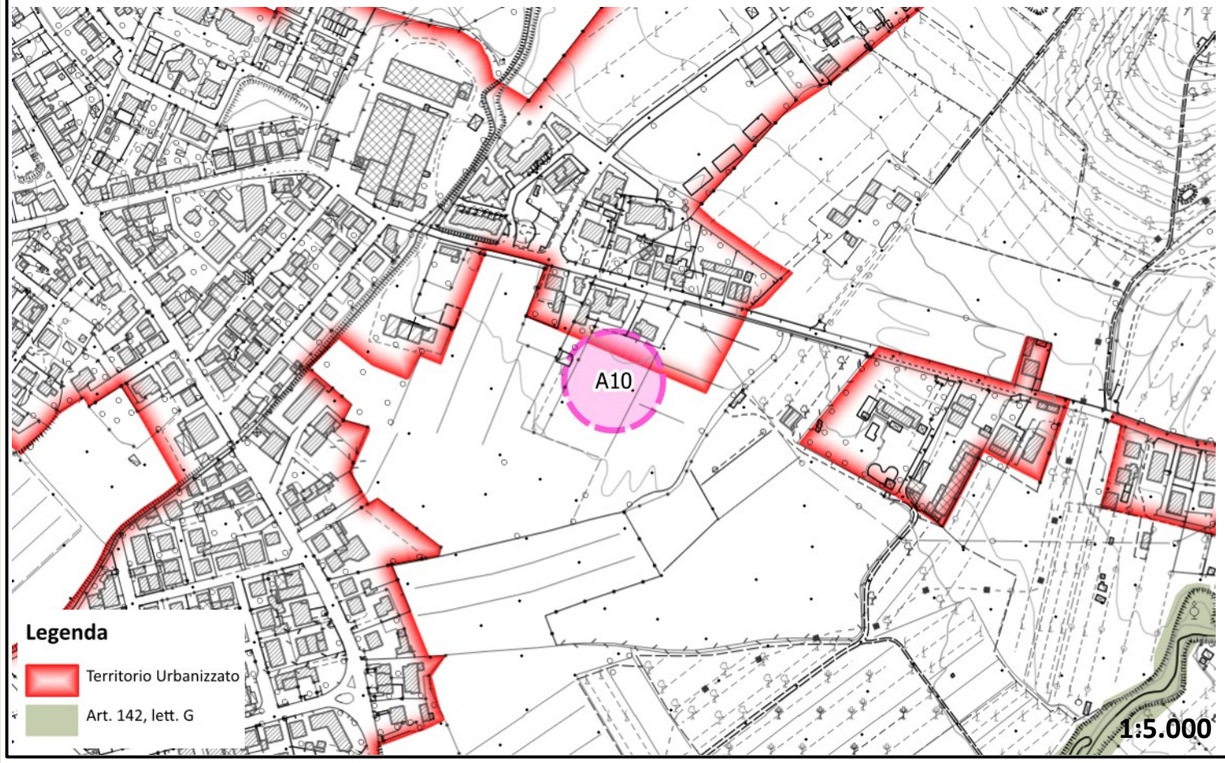
Indicazioni:

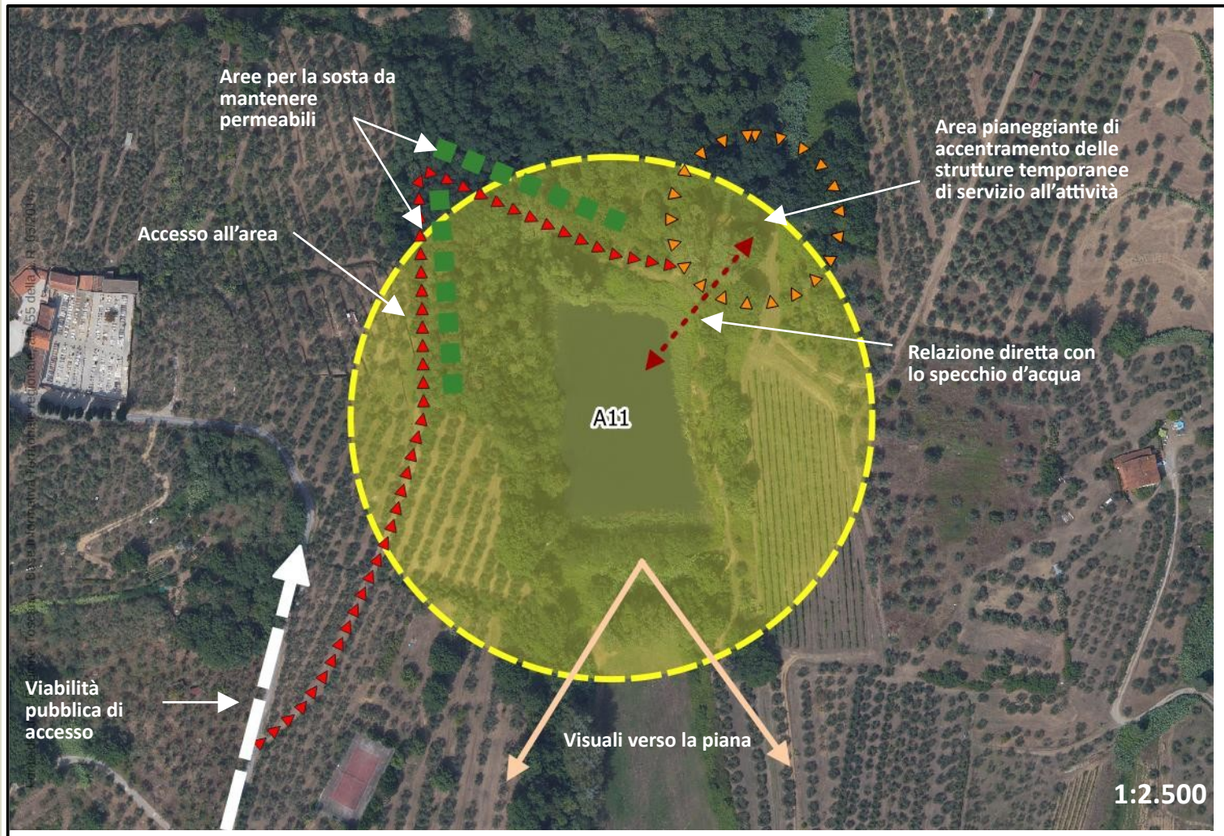
- Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali del presente album.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra.
- Dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi adeguate anche a mitigazione del tessuto residenziale limitrofo, e limitando l'impermeabilizzazione alle sole aree strettamente funzionali all'attività da svolgere (spazi di manovra) le quali dovranno comunque essere realizzate con materiali eco-compatibili.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali:

- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche verso il Montalbano, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante

Estratto vincoli sovraordinati





Estratto vincoli sovraordinati



Conferenza di Copianificazione: Verbale del 03.07.2025

Destinazione d'uso : Turistico ricettiva (lago di pesca sportiva)

Superficie Territoriale (ST): circa mq 35.500

Superficie Edificabile (SE): Nuova edificazione = 200 mq

Descrizione previsione:
Con l'obiettivo di incrementare l'offerta dei servizi turistici nonché delle emergenze ambientali presenti nel territorio comunale, il PS intende prevedere una nuova strategia di valorizzazione del lago posto in prossimità di Montevettolini realizzandovi attività sportive-ricreative integrate nel contesto.
L'invaso è posto a sud est del borgo di Montevettolini e l' accesso avviene da Via delle Pietraie tramite strada privata ad uso esclusivo, non asfaltata, che conduce ad ampia area di modesta pendenza adibita a parcheggio. L'invaso ha una forma pressappoco trapezoidale ed una superficie acquea di circa 5000. Già allo stato attuale sono presenti i percorsi perimetrali sia pedonali che carrabili. A valle del lago è presente un piccolo fabbricato che contiene pompa per la estrazione dell'acqua e scarico di fondo. Lo specchio d'acqua nasce con uno scolmatore in cemento armato realizzato con Concessione Autorizzativa alla deviazione delle acque n.1763 del 24 Giugno 1970, il Provvedimento Autorizzativo n.10889 del 24 Dicembre 1970 ed il Certificato di Collaudo da parte del Genio Civile del 25 Maggio 1973, finalizzato ad un corretto deflusso delle acque in eccesso provenienti dal Rio delle Pietraie. Il sistema di drenaggio consenti di far defluire le acque in eccesso ma allo stesso tempo, consente di trattenere le specie ittiche nell'invaso. L'area individuata per la strategia, visto il suo favorevole inserimento nell'ambiente naturale e la sua giacitura in area collinare. Si specifica che sul lago non è presente il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. B, D.Lgs. 42/2004.

La strategia nello specifico prevede una nuova attrezzatura ludico, sportiva e ricreativa per la pesca sportiva, consentendo la realizzazione di:

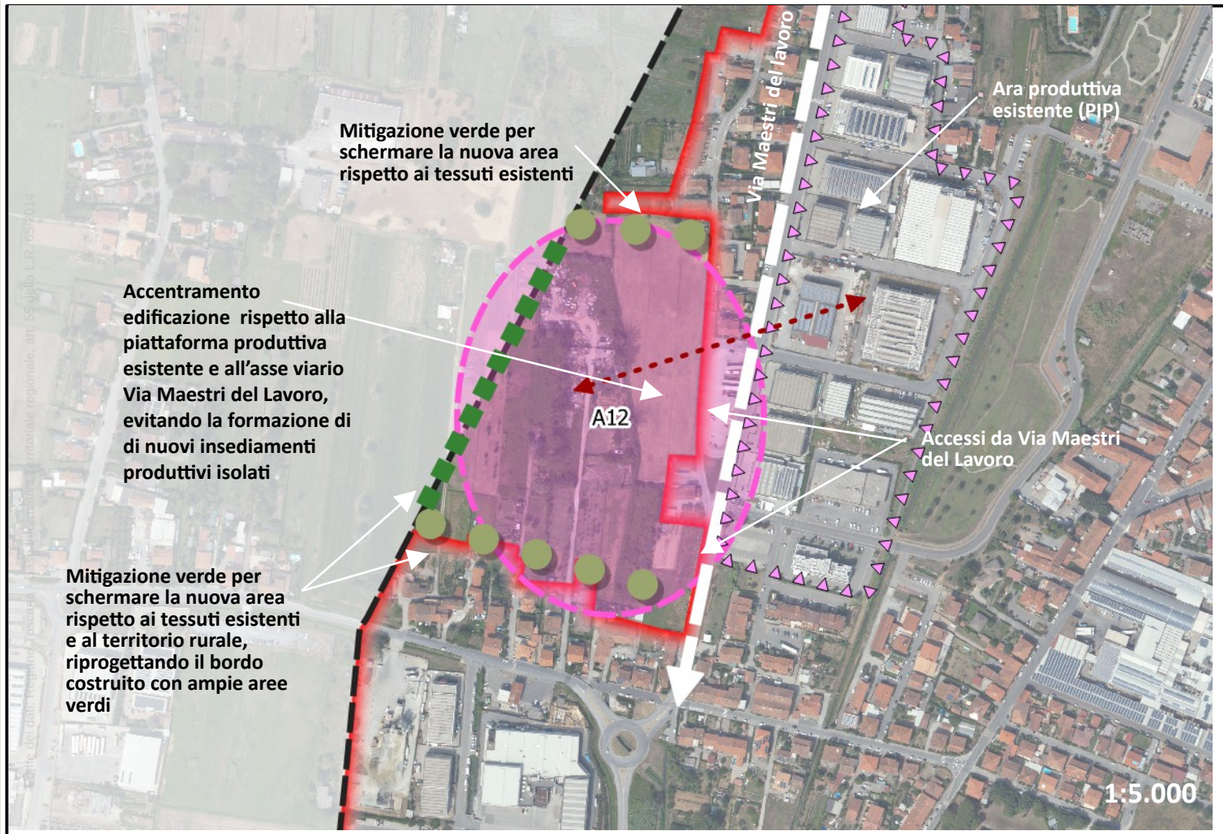
- aree di parcheggio adeguate da realizzarsi esclusivamente con materiali verdi eco-compatibili e permeabili;
- piccoli fabbricati a carattere temporaneo di servizio da adibire a reception e noleggio attrezzature, servizi igienici;
- piccolo locale di ristoro, ufficio e posto di primo soccorso, a carattere temporaneo;
- aree ricreative di corredo e legate alla fruizione dell'area

Indicazioni:

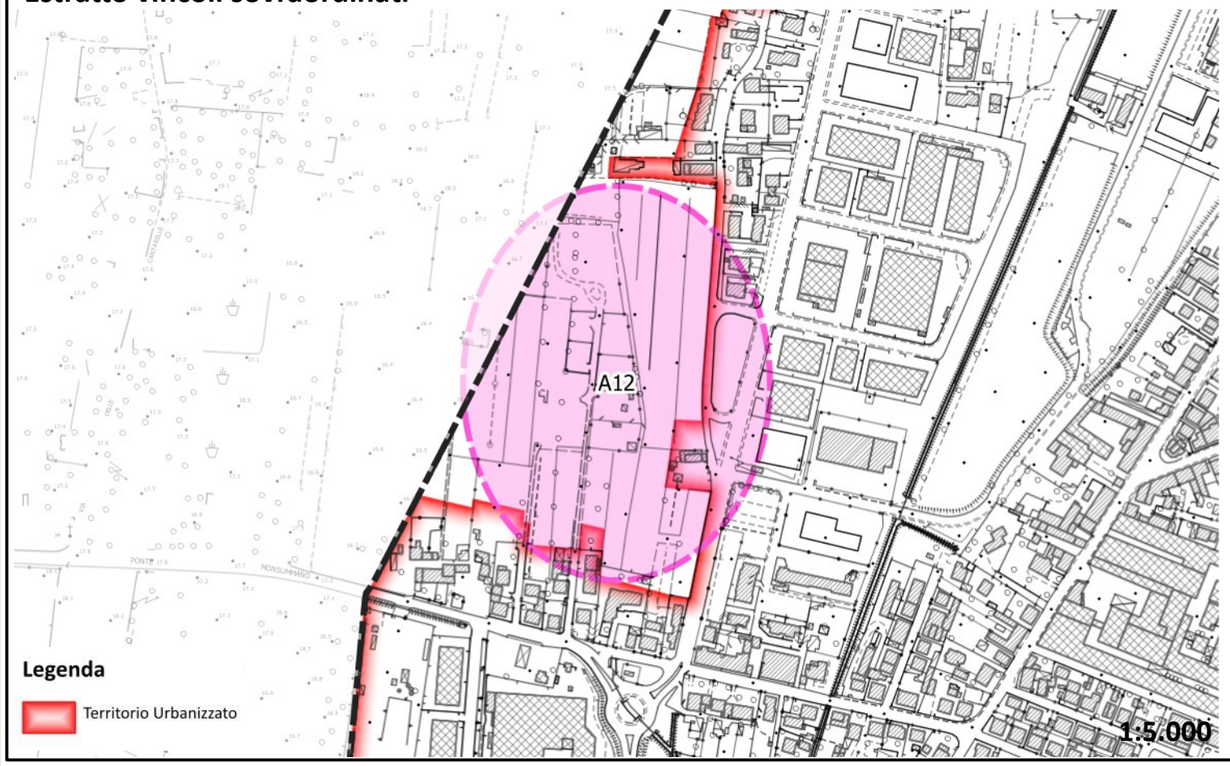
- Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione;
- Dovranno essere usati tipologie e materiali coerenti con il contesto, piantumazioni, percorsi e sistemazioni esterne coerenti con il contesto ambientale e perilaquale dell'area
- Dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi in continuità con l'ambito perilaquale, evitando l'impermaeabilizzazione dei suoli.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali:

- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche verso il Montalbano, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.
- 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.



Estratto vincoli sovraordinati



Conferenza di Copianificazione: Verbale del 03.07.2025

Destinazione d'uso: Industriale, artigianale

Superficie Territoriale (ST): circa mq 63.000

Superficie Edificabile (SE): Nuova edificazione = 20.000 mq

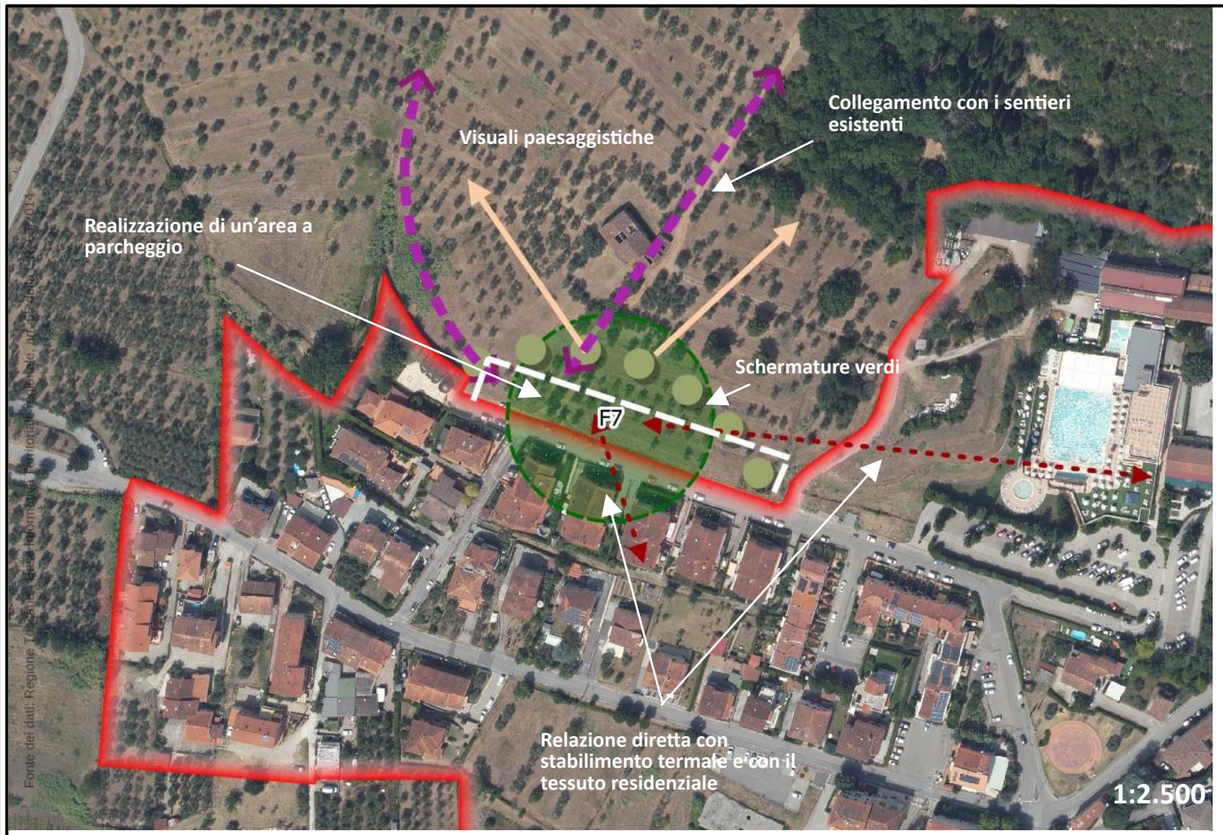
Descrizione previsione:
In Località Monsummano Terme è presente l'area produttiva più importante del territorio comunale, nata attraverso l'attuazione di un PIP in più stralci temporali, partendo dalla porzione a nord in diretta continuità con tessuto insediativo attorno agli anni '70, e terminando con la porzione a sud di più recente edificazione nel suo impianto (fine anni '90 inizio anni 2000). Alcuni lotti sono poi stati oggetto di interventi puntuali susseguitesi nel primo ventennio degli anni 2000.
L'area produttiva si sviluppa in modo ortogonale da nord a sud lungo un unico asse viario principale (Via Maestri del Lavoro) dal quale si diramano le viabilità di servizio interne ai singoli lotti del PIP.
Il PIP, attualmente decaduto nella sua efficacia, risulta completato in ogni suo lotto, saturando completamente le possibilità di nuovi insediamenti produttivi-artigianali nel Capoluogo comunale, motivo che ha spinto il P.S. come adottato ad individuare nuove aree di sviluppo della funzione industriale-artigianale oggetto di apposite sedute di Conferenza di Copianificazione (strategia A1 e A4 di P.S.).

I precedenti strumenti urbanistici, in accordo anche la pianificazione sovraordinata di carattere provinciale (PTC Pistoia 2009), avevano indicato come naturale espansione dell'area produttiva, la zona posta ad ovest di Via Maestri del Lavoro, a confine con il Comune di Pieve a Nievole, in modo da concentrare le aree produttive di entrambi i Comuni in un'unica area funzionale. Con i nuovi studi idraulici sopraggiunti e allegati ai nuovi strumenti urbanistici comunali adottati (Piano Strutturale e Piano Operativo), l'attuazione di tale area risulta compromessa da pericolosità elevate originate principalmente dal Torrente Nievole situato a nord del territorio comunale a confine con il Comune di Serravalle Pistoiese, sul quale dovranno essere realizzati importanti opere di mitigazioni idraulica in fase di progettazione da parte dell'autorità competente. Tutto ciò ha spinto l'Amministrazione Comunale a individuare le nuove aree strategiche di sviluppo della funzione industriale-artigianale citate sopra (strategia A1 e A4 di P.S.).

Visti però gli interventi in corso di progettazione sul Torrente Nievole che porteranno ad una modifica delle pericolosità dell'area, si ritiene opportuno individuare in questa fase come strategia di P.S. quello che da sempre è la naturale espansione del PIP comunale, andando quindi ad individuare l'area a confine con il Comune di Pieve a Nievole con una strategia specifica per il futuro sviluppo del comparto industriale-artigianale del Comune di Monsummano.

Indicazioni:
- Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali del presente album.
- La strategia dovrà prevedere tipologie edilizie e dotazioni di servizi avanzati sul modello delle A.P.E.A.
- La progettazione dell'area dovrà garantire un disegno organico e omogeneo coerente con la piattaforma produttiva esistente, evitando la formazione di nuovi insediamenti produttivi isolati, accentrando la nuova edificazione per quanto possibile lungo l'asse viario esistente (Via Maestri del lavoro).
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- Dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi adeguate anche a mitigazione del tessuto residenziale limitrofo.
- Riprogettare il bordo costruito con ampie aree verdi con funzione ecologica e permeabilità verde tra urbano e territorio aperto, e tra area produttiva e tessuti residenziali, mantenendo dove possibile permeabilità visive tra il tessuto urbano e il territorio rurale.
- Impiegare soluzioni ed elementi di mitigazione ambientale e paesaggistica all'interno dell'area come indirizzo del disegno e progettazione dell'area, soprattutto al margine con gli insediamenti residenziali esistenti e il margine con il territorio rurale.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali:
- Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche verso il Montalbano, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.



Conferenza di Copianificazione: Verbale del 03.07.2025

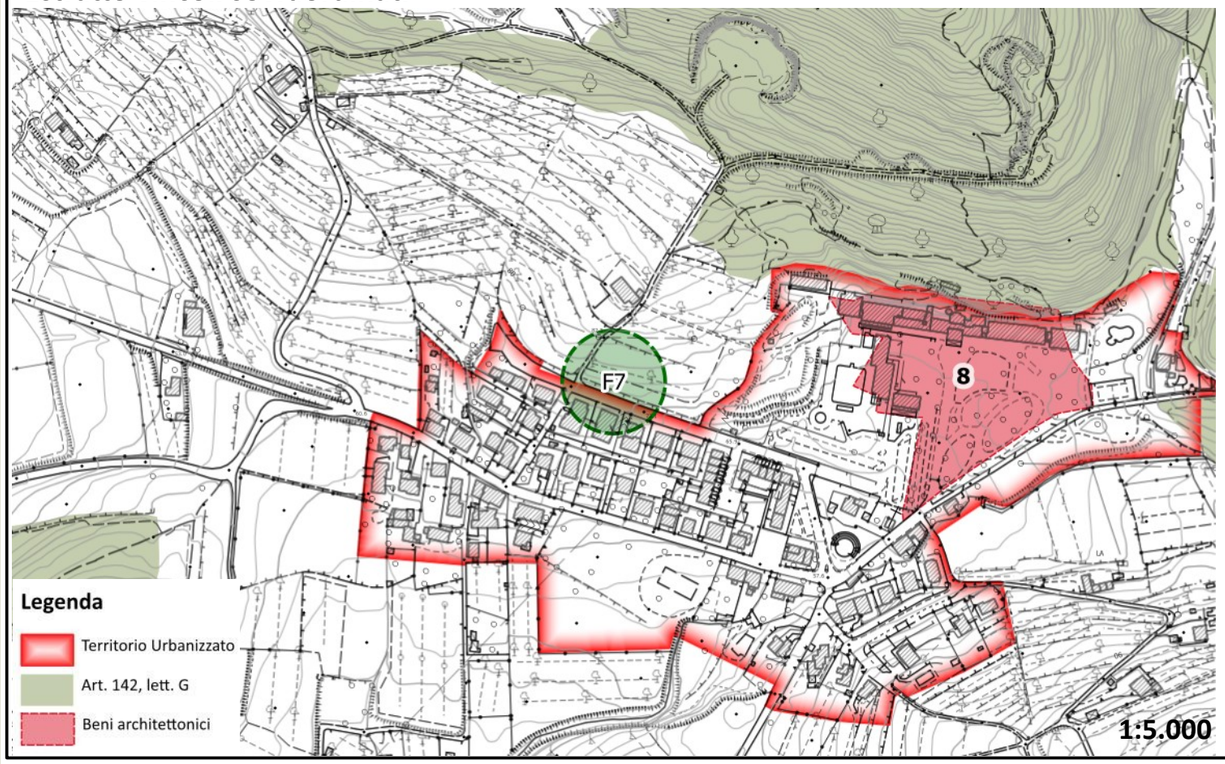
Destinazione d'uso: Attrezzatura pubblica, parcheggio pubblico

Superficie Territoriale (ST): mq. 5.000

Descrizione previsione:
In località Grotta Giusti il Piano Strutturale ha individuato come strategia, un'area da destinare a parcheggio pubblico funzionale sia al sistema insediativo della località, che a servizio dello stabilimento termale di Grotta Giusti. L'area è situata nell'area libera a Nord della località, lungo Via delle Terme. La strategia mira a potenziare le aree per la sosta pubblica a servizio delle aree periferiche della località di Grotta Giusti, in continuità con il tessuto insediativo esistente e con lo stabilimento termale omonimo.

Indicazioni:
- Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali del presente album.
- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area.
- Le aree a parcheggio e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità del suolo.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone.

Estratto vincoli sovraordinati



Mitigazioni e adeguamenti ambientali:
- Viste le caratteristiche ambientali del contesto, l'intervento dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale, prediligendo materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando anche piantumazioni e specie coerenti con il contesto. Da un punto di vista paesaggistico dovranno essere inserite piantumazioni poste al confine con l'area di intervento in modo che svolgano la funzione di filtro tra l'area di intervento e il territorio rurale.
- L'intervento non dovrà interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.
- Prevedere apposite fasce di filtro ambientale e paesaggistico