

**Comune di Monsummano Terme**

Provincia di Pistoia

# **PIANO STRUTTURALE**

**ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014**

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Avv. Simona De Caro**

Sindaco e Assessore all'Urbanistica

**Dott. Antonio Pileggi**

Responsabile del settore territorio e sviluppo

Responsabile del procedimento

**Geom. Ilaria Zingoni**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**La Conferenza di Copianificazione (art. 25 L.R. 65/2014)**

**Relazione esplicativa delle strategie di P.S. oggetto di  
Conferenza di Copianificazione**

**INTEGRAZIONE**

**Settembre 2022**



## Indice

<b>1. LA PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....</b>	<b>3</b>
<b>3. LE STRATEGIE DI P.S. GIA' OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE CON VERBALE DEL 13.12.2021.....</b>	<b>5</b>
<b>4. LE NUOVE STRATEGIE DI P.S. DA SOTTOPORRE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....</b>	<b>8</b>
4.1 A1 – Loc. Cintolese: Completamento area produttiva [modifica dimensionamento].....	10
4.2 A8 – Loc. Monsummano Terme: Nuova area per servizi locali e territoriali.....	13
4.3 A9 – Loc. Monsummano Terme: Nuova area ludico-sportiva.....	15
4.4 F6 – Loc. Monsummano Terme: Nuovo plesso scolastico per asilo.....	17
<b>5. INTEGRAZIONE AL DIMENSIONAMENTO DELLE STRATEGIE DI PS OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....</b>	<b>19</b>
<b>6. ELENCO ELABORATI.....</b>	<b>20</b>

## 1. LA PREMESSA

---

Il Comune di Monsummano Terme è dotato di **Piano Strutturale** (Variante generale), approvato con Del. C.C. n.10 del 05/03/2015; con la medesima deliberazione è stata inoltre approvata la Variante generale al **Regolamento Urbanistico**, alla quale sono seguite:

- la Variante n.1 al Regolamento Urbanistico, approvata con Del. C.C. n.43 del 18/05/2016, finalizzata all'adeguamento delle NTA al DPGR 64R/2013;
- la 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 Delibera di G.C. n. 156 del 27/11/2019 è stato dato Avvio del procedimento per la formazione del **Piano Strutturale** e del nuovo **Piano Operativo**.

Durante la formazione del Piano Strutturale è stata richiesta l'attivazione della **Conferenza di Copianificazione** ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 per alcune strategie poste al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, la quale si è svolta con **Verbale del 13.12.2021** (Capitolo 3 del presente documento).

A seguito della riapertura del processo partecipativo per la formazione del nuovo Piano Strutturale Comunale, sono pervenuti all'Amministrazione Comunale alcuni contributi il cui accoglimento richiede la convocazione di una nuova Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

La presente relazione è volta pertanto ad analizzare le **strategie che il PS intende adottare** (Capitolo 4 del presente documento) **ad integrazione** di quanto già sottoposto a **Conferenza di Copianificazione** con **Verbale del 13.12.2021**.

## **2. L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

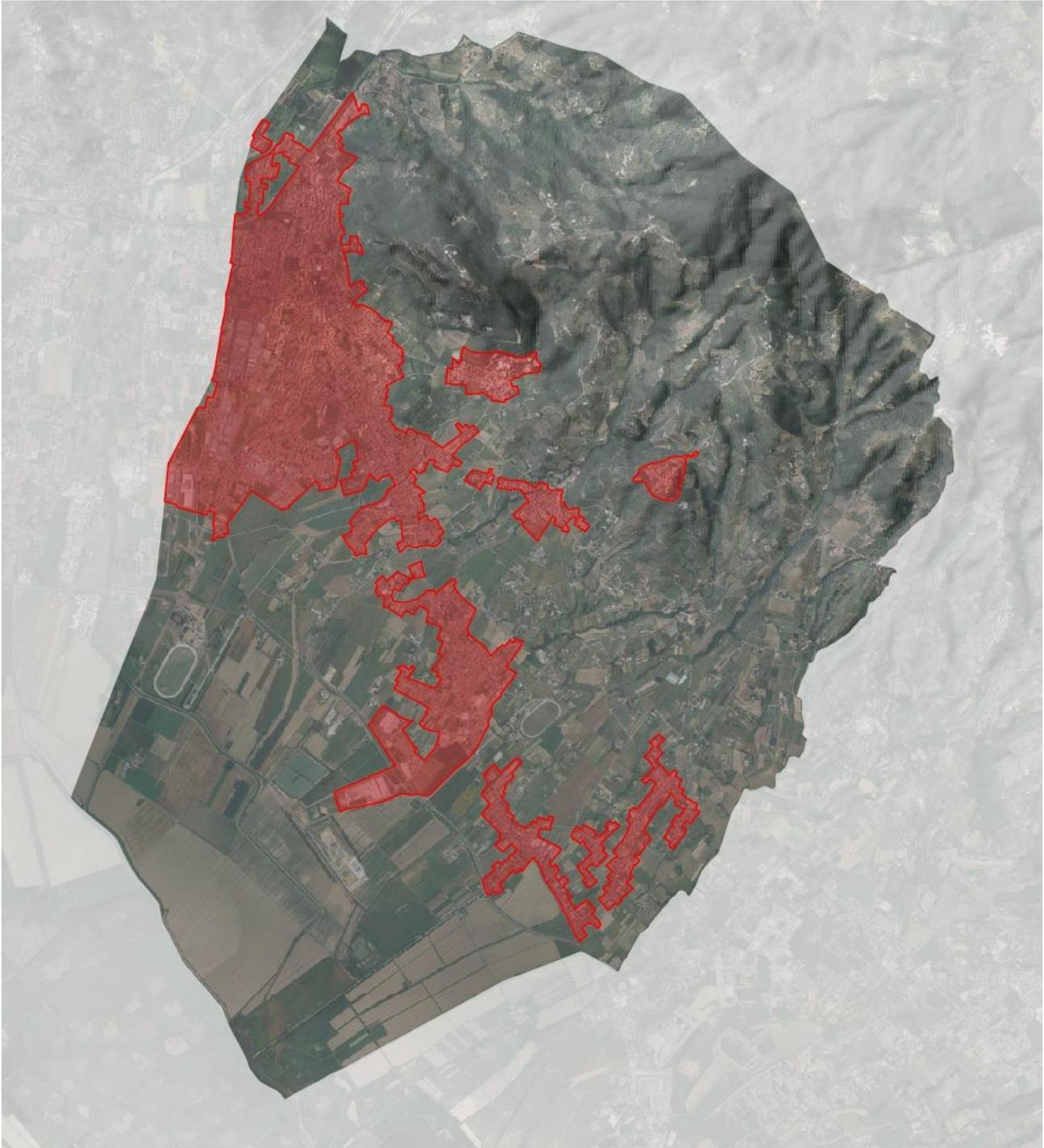
---

Il vigente Piano Strutturale di Monsummano Terme, essendo stato redatto ai sensi della L.R. 65/2014, ha individuato il perimetro del Territorio Urbanizzato secondo quanto disposto dall'art. 4 della stessa legge regionale che il nuovo Piano Strutturale in fase di redazione ha approfondito in fase di Avvio del Procedimento. Nel Documento "Avvio del Procedimento Art. 17 della L.R. 65/2014 - Documento programmatico per l'Avvio del Procedimento" si legge che:

*Il Territorio Urbanizzato, secondo il comma 3 dell'art.4 della L.R. 65/2014, "è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico- ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria". Al comma 4 dello stesso articolo, la Legge continua dicendo che: "L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani".*

A seguito della perimetrazione del Territorio Urbanizzato, il PS ha inoltre individuato le previsioni a destinazione produttiva - commerciale – turistico - ricettiva, esterne al suddetto perimetro e per le quali è necessario attivare la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione saranno descritte nel capitolo 4 del presente documento.



*Perimetrazione del territorio urbanizzato, del P.S.*

### 3. LE STRATEGIE DI P.S. GIA' OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE CON VERBALE DEL 13.12.2021

---

L'Amministrazione Comunale di Monsummano Terme ha espresso la volontà di convocare la Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014) in merito alle strategie e azioni che il Piano Strutturale intende adottare per il territorio in oggetto, poiché coinvolgono l'utilizzo di suolo in aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 L.R. 65/2014 in seno al P.S. in fase di redazione. Le previsioni in merito, quali azioni delle strategie di piano, riguardano sia attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia attività produttive e turistico ricettive, comprendendo in alcuni casi il riutilizzo di volumi e la riqualificazione dell'area. La Conferenza di Copianificazione si è espressa positivamente su tali strategie (con prescrizioni in alcuni casi) nel Verbale del 13.12.2021.

Di seguito si riporta l'elenco delle **strategie di PS** già sottoposte a Conferenza di Copianificazione nel Verbale del 13.12.2021 e la sintesi del loro dimensionamento:

#### Strategie di PS esterne al Territorio Urbanizzato:

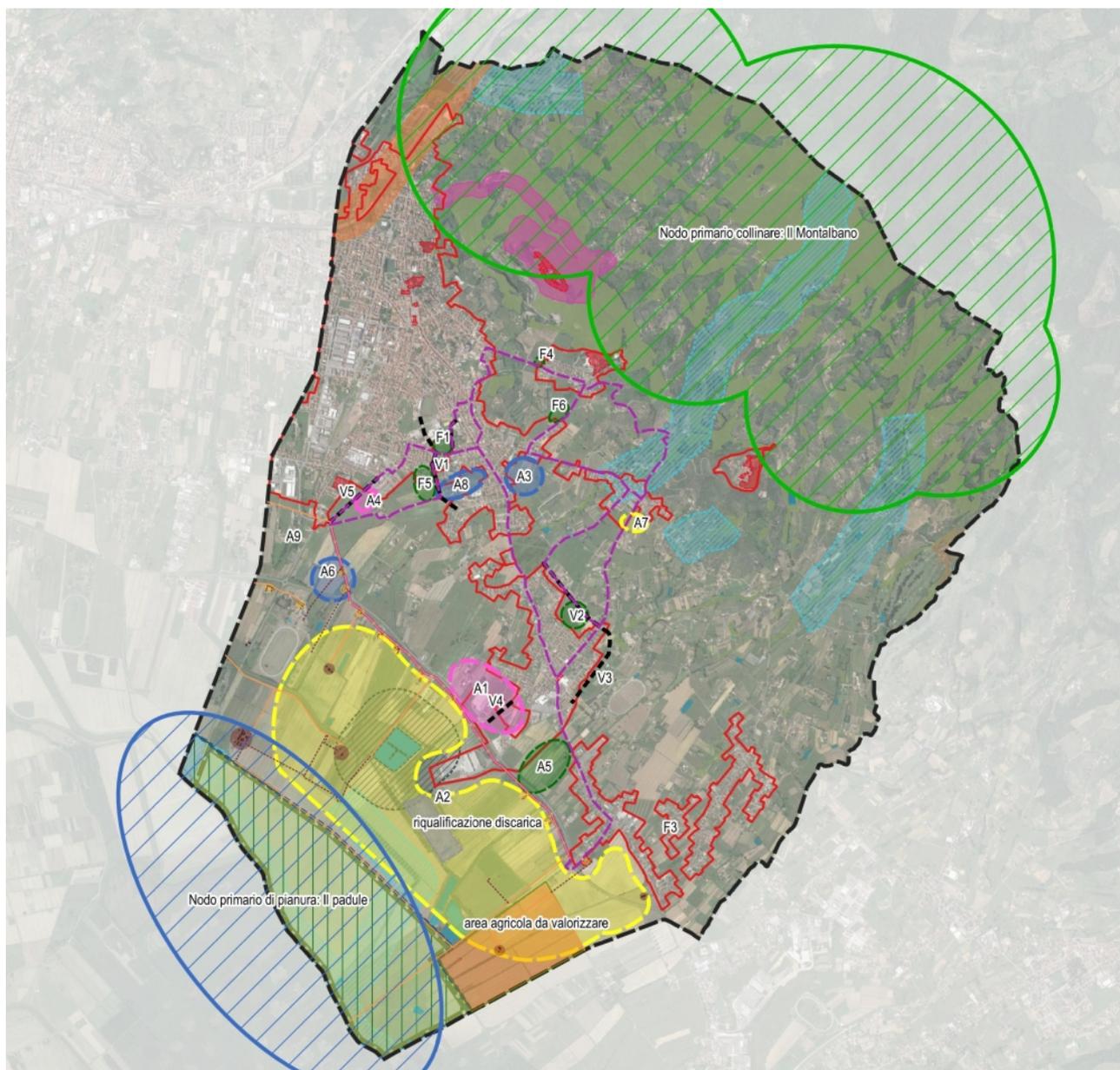
- A1 - Loc.Cintolese: completamento area produttiva;
- A2 - nuova area sportiva attrezzata a servizio del Padule;
- A3 - Loc.Monsummano Terme: nuova area per spettacoli viaggianti;
- A4 - Loc.Monsummano Terme: ampliamento area produttiva;

#### Strategie di attrezzature pubbliche esterne al Territorio Urbanizzato:

- A5 - Loc.Cintolese: realizzazione di un nuovo palazzetto sportivo;
- A6 - Loc.Monsummano Terme: Nuova residenza sanitaria assistenziale;
- A7 - Loc.Pozzarello: nuova area di sosta camper;
- F1 - Loc.Monsummano Terme:nuovo plesso scolastico;
- F2 - Loc.Cintolese: nuovo plesso scolastico;
- F3 - Loc.Chiesina Ponziani: nuovo parcheggio;
- F4 - Loc.Grotta Giusti: nuovo parcheggio;

#### Strategie di nuova viabilità esterne al Territorio Urbanizzato:

- V1 - Loc.Monsummano Terme: nuova viabilità;
- V2 - Loc.Cintolese: nuova viabilità;
- V3 - Loc.Cintolese: nuovo tracciato viario;
- V4 - Loc.Cintolese: nuovo tracciato viario;
- V5 - Loc.Monsummano Terme: nuovo tracciato viario;
- Realizzazione di percorso ciclabile, in tutto il territorio del Comune di Monsummano.



Estratto Tav 1 – Strategie oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi degli art. 25 della L.R. 65/2014

Strategia PRODUTTIVO	ST – Superficie Territoriale (mq. circa)	SE – Superficie Edificabile (mq.)		
		Piano Strutturale		
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R
AREA A1	46000	11500	-	11500
AREA A4	33110	8277,5	-	8277,5
<b>Totale</b>	<b>79110</b>	<b>19777,5</b>	<b>-</b>	<b>19777,5</b>

Strategia TURISTICO- RICETTIVO	ST – Superficie Territoriale (mq. circa)	SE – Superficie Edificabile (mq.)		
		Piano Strutturale		
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R
AREA A2	3165367,52	1500	pari all'esistente	1500
AREA A7	14500	200	-	200
<b>Totale</b>	<b>3179867,52</b>	<b>1700</b>	<b>-----</b>	<b>1700</b>

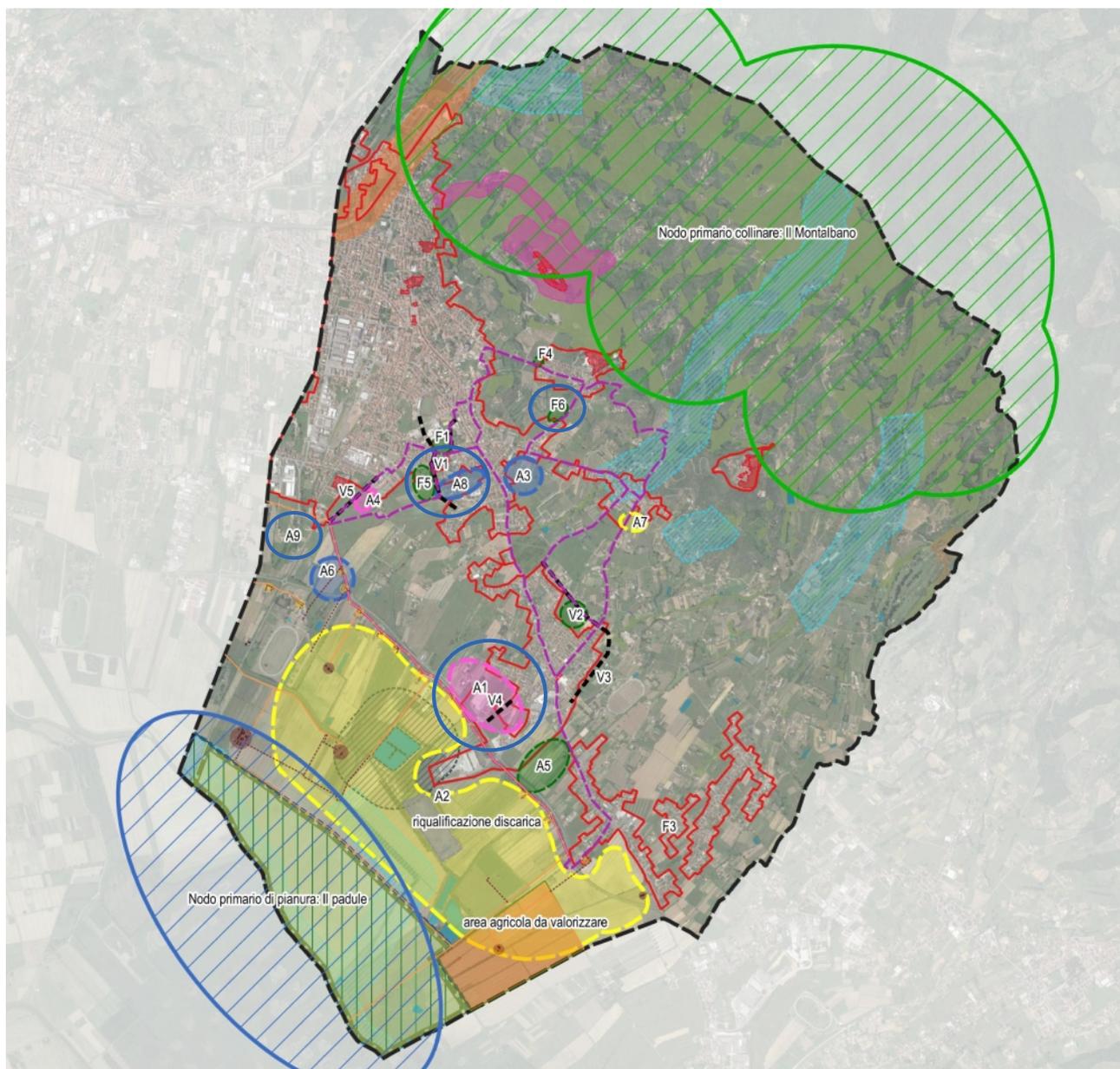
Strategia - SERVIZI	ST – Superficie Territoriale (mq. circa)	SE – Superficie Edificabile (mq.)		
		Piano Strutturale		
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R
AREA A3	-	0	-	0
AREA A6	50400	500	pari all'esistente	500
<b>Totale</b>	<b>73060</b>	<b>500</b>	<b>----</b>	<b>500</b>

#### **4. LE NUOVE STRATEGIE DI P.S. DA SOTTOPORRE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

Come descritto in premessa, a seguito della riapertura del processo partecipativo per la formazione del nuovo Piano Strutturale Comunale, sono pervenuti all'Amministrazione Comunale alcuni contributi il cui accoglimento richiede la convocazione di una nuova Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. L'Amministrazione Comunale di Monsummano Terme ha pertanto espresso la volontà di convocare la Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014) in merito alle strategie e azioni che il Piano Strutturale intende adottare per il territorio in oggetto, poiché coinvolgono l'utilizzo di suolo in aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 L.R. 65/2014 in seno al P.S. in fase di redazione.

Di seguito si riporta l'elenco delle **strategie di PS** da sottoporre a nuova Conferenza di Copianificazione:

- A1 - Loc. Cintolese: completamento area produttiva [modifica al dimensionamento]
- A8 – Loc. Monsummano Terme: Nuova area per servizi locali e territoriali
- A9 – Loc. Monsummano Terme: Nuova area ludico-sportiva
- F6 – Loc. Monsummano Terme: Nuovo plesso scolastico



#### **4.1 A1 – Loc. Cintolese: Completamento area produttiva [modifica dimensionamento]**

---

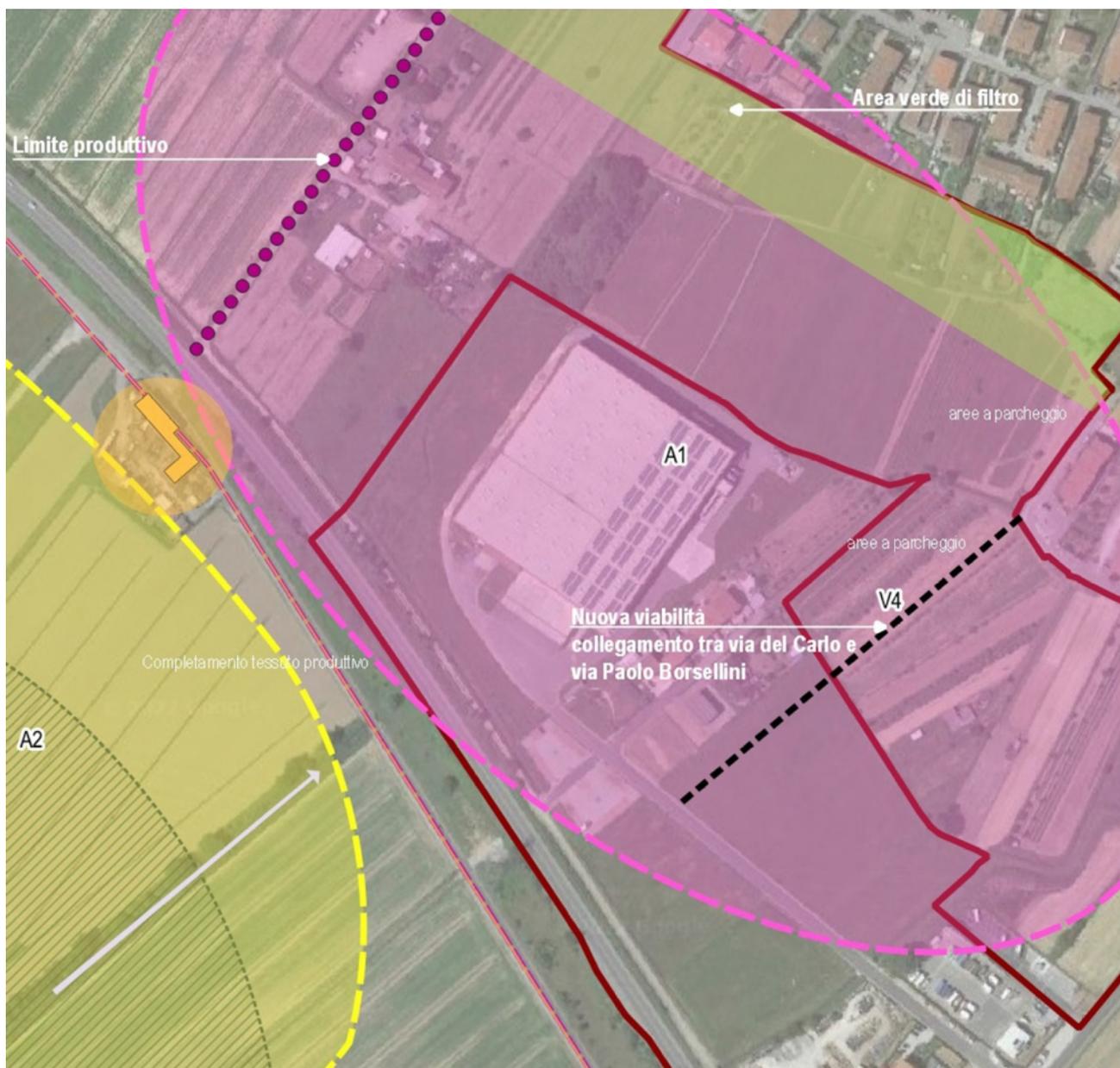
Descrizione:

Nella seduta di Conferenza di Copianificazione con verbale del 13.12.2021, è stata individuata una nuova strategia di PS per concentrare le espansioni produttive future del territorio comunale, **già avallata dalla conferenza stessa**.

L'area individuata si trova lungo Via del Fossetto, tra l'attuale sedime produttivo esistente e il nuovo distributore di carburante. Come già indicato in sede di Conferenza di Copianificazione del 13.12.2021, tale area risulterebbe di fatto un completamento delle attrezzature produttive e il riaggiungimento tra il distributore e le attività produttive già esistenti.

**A seguito di maggiori approfondimenti sull'area, si ritiene necessario aumentare il dimensionamento previsto per tale strategia da 12.000 mq a 18.000 mq.** Si specifica che l'area risulta di dimensioni sufficienti a supportare tale aumento di superficie edificabile.

A seguito della volontà di aumentare la Superficie Edificabile, si ritiene necessario assoggettare a nuova Conferenza di Copianificazione la strategia di P.S.



Estratto Tav 1 – Strategie oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art 25 della L.R. 65/2014

Destinazione d'uso previste:

Produttivo, completamento area industriale.

Parametri di previsione:

SE Nuova edificazione = 12.000 18.000 mq

Altezza = 10 ml

Vincoli paesaggistici:

Nell'area oggetto di intervento non sono presenti beni paesaggistici.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Trattandosi di una realizzazione di una nuova area industriale disposta al di fuori del tessuto urbanizzato, è stata individuata un'area attorno ad un sedime produttivo già esistente, così da ridurre la dispersione dell'attività produttiva nel territorio e racchiuderla in aree specifiche già parzialmente urbanizzate.

Opere di mitigazione:**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.

**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.

#### 4.2 A8 – Loc. Monsummano Terme: Nuova area per servizi locali e territoriali

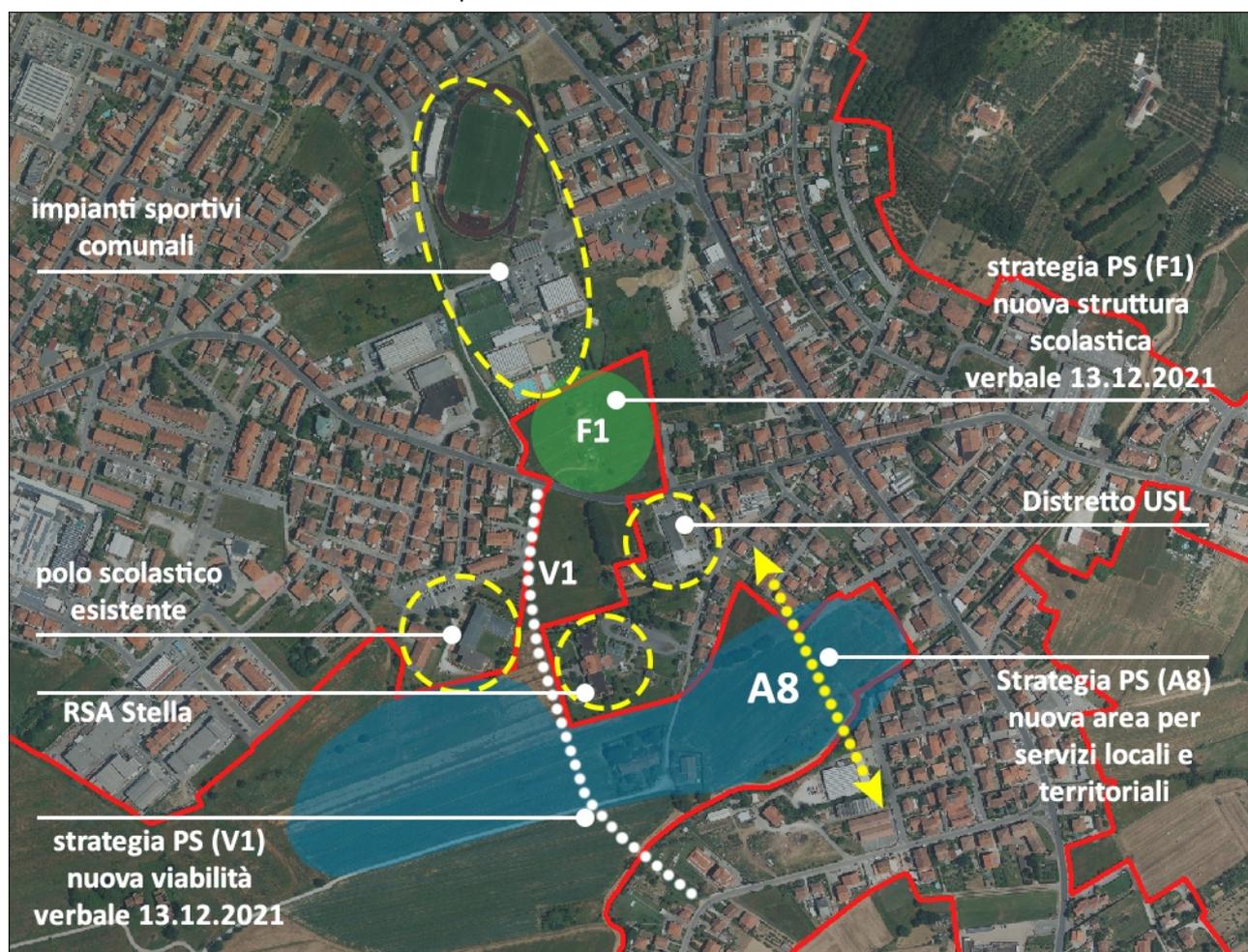
##### Descrizione:

Con l'obiettivo di incrementare l'offerta dei servizi locali e territoriali del territorio comunale di Monsummano Terme, il PS intende prevedere una nuova area nella quale inserire funzioni di tipo socio-assistenziale (RSA), centro diurno, protezione civile, social housing, centro civico e funzioni pubbliche generali in località Monsummano T.me (capoluogo).

La strategia si inserisce in un contesto già vocato a molteplici servizi con i quali coordinarsi al fine di realizzare un effettivo polo di servizi del capoluogo Comunale. Infatti nei pressi dell'area individuata per la nuova strategia di P.S. sono presenti la RSA esistente "Residenza Stella", l'Azienda USL Toscana Centro – Distretto di Monsummano, il polo scolastico di Via G. Spadolini e infine non poco lontano, gli impianti sportivi comunali. Inoltre in queste aree il PS con la conferenza di copianificazione già svolta con verbale del 13.12.2021, ha previsto la realizzazione di una nuova attrezzatura scolastica (strategia **F1**) e il proseguimento della viabilità pubblica (strategia **V1**) per il miglioramento del traffico veicolare dell'area.

L'area inoltre costituisce il naturale completamento e ridisegno del margine urbano attraverso la realizzazione di una importante attrezzatura per servizi di interesse territoriale a formare così un importante polo di servizi per il capoluogo comunale.

Il PS pertanto prevede una nuova area per servizi locali e territoriali per un massimo di 12.000 mq di SE, da definire e suddividere in fase di Piano Operativo in base alle diverse funzioni ammesse.



Destinazione d'uso previste:

Servizi: servizi locali e territoriali

Parametri di previsione:

SE Nuova edificazione = 12.000 mq

Vincoli paesaggistici:

Nell'area oggetto di intervento non sono presenti beni paesaggistici.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Trattandosi della realizzazione di una nuova area per servizi locali e territoriali disposta al di fuori del tessuto urbanizzato, è stata individuata un'area già vocata a servizi sia comunali che territoriali con i quali costituire un unico polo di servizi per il capoluogo comunale. L'area indicata inoltre costituisce un naturale completamento del margine urbano il quale potrà avvenire attraverso la realizzazione di una importante struttura per servizi di carattere territoriale. Si specifica infine che nel territorio comunale non sono presenti strutture o edifici in disuso da recuperare capaci di rispondere alle esigenze di richiesta del servizio territoriale in oggetto. In un'ottica di strategia di sviluppo territoriale ventennale con il nuovo PS si ritiene pertanto opportuno prevedere un'ara capace di rispondere alla richiesta di nuovi servizi locali e territoriali, inserendoli in un conteso già vocato a servizi e capace di accoglierne di nuovi che siano coerenti e complementari con quelli già esistenti.

Opere di mitigazione:**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 coordinate con i servizi già presenti nell'area al fine di costituire un *unicum* e un polo di servizi ben riconoscibile secondo un progetto unitario.
- Dovrà essere preservata la continuità ecologica attraverso l'inserimento di fasce verdi adeguate anche a mitigazione del tessuto residenziale limitrofo.

**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.

### 4.3 A9 – Loc. Monsummano Terme: Nuova area ludico-sportiva

#### Descrizione:

In Località Monsummano Terme il Piano Strutturale ha individuato come strategia, un'area destinata al potenziamento delle attrezzature sportive, nella porzione di territorio che si frappone fra Via delle Colmate e la Variante del Fossetto. La strategia proposta prevede la disposizione di spazi aperti attrezzati per lo sport da collegarsi con i percorsi ciclo-pedonali esistenti. La strategia del Piano Strutturale è creare un sistema di spazi e servizi per tutto l'intero territorio comunale.



#### Destinazione d'uso previste:

Servizi: attrezzature ludico-sportive

#### Parametri di previsione:

SE Nuova edificazione = 50 mq da utilizzare come edifici per servizi

Vincoli paesaggistici:

Nell'area oggetto di intervento non sono presenti beni paesaggistici.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di una nuova area a vocazione ludico-sportiva che andrà ad interagire con l'intero sistema di nuove previsioni previste dal Piano Strutturale.

Opere di mitigazione:

L'intervento dovrà essere disciplinato da apposita Scheda Norma che definisca i parametri urbanistici dell'intervento e prescriva la realizzazione di un'area composta da edifici, aree parcheggio realizzati con l'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili.

#### 4.4 F6 – Loc. Monsummano Terme: Nuovo plesso scolastico per asilo

##### Descrizione:

In località Monsummano Terme il Piano Strutturale ha individuato come strategia, un'area da destinare alla costruzione di un nuovo plesso scolastico (asilo) . L'area è situata lungo la viabilità di Via Pablo Picasso. La strategia è principalmente legata a garantire maggiori servizi a livello scolastico. La nuova area destinata al plesso scolastico è situata in un'area strategicamente funzionale che consentirà di garantire maggiore pertinenza e servizi all'ambito scolastico, oltre a garantire la futura possibilità di eventuali ampliamenti in caso di richiesta di servizi scolastici. Inoltre, la nuova area scolastica è inserita all'interno di una strategia più ampia riguardante la realizzazione di percorsi ciclabili su tutto il territorio comunale di collegamento tra i vari punti attrattori del luogo. L'area si posiziona nei pressi di un'area da destinare a rigenerazione urbana.



Destinazione d'uso previste:

Attrezzatura pubblica, nuovo plesso scolastico.

Parametri di previsione:

Secondo progetto di opera pubblica

Vincoli paesaggistici:

Nell'area oggetto di intervento non sono presenti beni paesaggistici.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo polo funzionale per servizi. Non sono presenti nel territorio comunale volumetrie recuperabili ai fini scolastici.

Opere di mitigazione:

L'intervento dovrà essere disciplinato da apposita Scheda Norma che definisca i parametri urbanistici dell'intervento e prescriva la realizzazione di un'area composta da edifici, aree parcheggio realizzati con l'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili.

## 5. INTEGRAZIONE AL DIMENSIONAMENTO DELLE STRATEGIE DI PS OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Di seguito si riporta una sintesi del dimensionamento per categorie funzionali delle previsioni di cui al capitolo 4 del presente documento, integrato rispetto a quanto già previsto con il verbale del 13.12.2021. Le dimensioni sono espresse in mq. di superficie edificabile (SE). Si specifica che la Superficie Territoriale (ST) è indicativa e sarà dettagliata in fase di P.O. Nel dimensionamento non sono considerate le strategie per servizi pubblici, in quanto l'effettivo conteggio delle dimensioni dovrà essere fatto in sede di progetto di opera pubblica.

Strategia - PRODUTTIVO	ST – Superficie Territoriale (mq. circa)	SE – Superficie Edificabile (mq.)		
		Piano Strutturale		
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R
AREA A1 [modifica]	70000	18000	-	18000
AREA A4 (verbale 13.12.2021)	33110	8000	-	8000
<b>Totale</b>	<b>103110</b>	<b>26000</b>	<b>-</b>	<b>26000</b>

Strategia - TURISTICO- RICETTIVO	ST – Superficie Territoriale (mq. circa)	SE – Superficie Edificabile (mq.)		
		Piano Strutturale		
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R
AREA A2 (verbale 13.12.2021)	3165367,52	1500	pari all'esistente	1500
AREA A7 (verbale 13.12.2021)	14500	200	-	200
<b>Totale</b>	<b>3179867,52</b>	<b>1700</b>	<b>-----</b>	<b>1700</b>

Strategia - SERVIZI	ST – Superficie Territoriale (mq. circa)	SE – Superficie Edificabile (mq.)		
		Piano Strutturale		
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot.: NE+R
AREA A3 (verbale 13.12.2021)	-	0	-	0
AREA A6 (verbale 13.12.2021)	50400	500	pari all'esistente	500
AREA A8	45000	12000	0	12000
AREA A9	2160	50	-	50
<b>Totale</b>	<b>97560</b>	<b>12550</b>	<b>----</b>	<b>12550</b>

## **6. ELENCO ELABORATI**

---

In vista della Conferenza di Copianificazione richiesta ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014, per il Piano Strutturale del Comune di Monsummano, in integrazione alla Conferenza di Copianificazione già svolta con Verbale del 13.12.2021, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Relazione esplicativa delle strategie di P.S. oggetto di Conferenza di Copianificazione
- Tav 1 – Strategie di P.S. oggetto di Conferenza di Copianificazione

Monsummano Terme, Settembre 2022

Il progettista  
Arch. Giovanni Parlanti